

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HẠM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.


BẢN CÁO BẠCH
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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH (HOSE)
(Đăng ký niêm yết số:.....64/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 04 năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:
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

3. CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT 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

Phụ trách công bố thông tin:

Họ và tên: **Đỗ Quang Ngôn** Số điện thoại: **0650.3848 789**

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 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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH (HOSE)

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá : 10.000đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết : **54.838.905 cổ phần**
Tổng giá trị niêm yết : **548.389.050.000 đồng**

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT:

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.fsc.com.vn>

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN A&C

Địa chỉ : 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM
Tel : 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 niêm yết	5
1.	Rủi ro về kinh tế	5
2.	Rủi ro về luật pháp	5
3.	Rủi ro đặc thù	6
4.	Rủi ro lạm phát	6
5.	Rủi ro lãi suất	7
6.	Rủi ro khác	7
II.	Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung bản cáo bạch	8
	Tổ chức niêm yết	8
	Tổ chức tư vấn	8
III.	Các khái niệm	8
IV.	Tình hình và đặc điểm của tổ chức niêm yết	9
4.1	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
4.2	Giới thiệu về công ty	11
4.3	Cơ cấu tổ chức công ty	12
4.4	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	14
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 30/09/2009	15
4.6	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết	19
4.7	Hoạt động kinh doanh	19
	4.7.1 Tổng quan về chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	19
	4.7.2 Các hoạt động kinh doanh hiện tại	21
	A. Hoạt động thu phí giao thông	21
	B. Hoạt động kinh doanh bất động sản	23
	<i>B.1. Dự án Becamex City Center – Khu vực thị xã TDM</i>	<i>23</i>
	<i>B.2. Dự án IJC AROMA – Trung tâm thành phố mới Bình Dương</i>	<i>27</i>
	<i>B.3. Dự án khu biệt thự Sunflower – Trung tâm thành phố mới Bình Dương</i>	<i>28</i>
	<i>B.4. Dự án The Green River – Khu vực Mỹ Phước</i>	<i>29</i>
	<i>B.5. Dự án Phố thương mại IJC – Khu vực Mỹ Phước</i>	<i>30</i>
	<i>B.6. Dự án khu dân cư Rosemary</i>	<i>30</i>
4.8	Tình hình đất đai công ty đang kinh doanh	32
4.9	Sản lượng sản phẩm / giá trị dịch vụ qua các năm	32

4.10	Nguyên vật liệu	33
4.11	Chi phí sản xuất	34
4.12	Trình độ công nghệ	34
4.13	Tình hình kiểm tra chất lượng, sản phẩm dịch vụ	35
4.14	Hoạt động marketing	35
4.15	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	37
4.16	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm	38
4.17	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	40
4.18	Chính sách với người lao động	42
4.19	Chính sách cổ tức	43
4.20	Tình hình hoạt động tài chính	43
4.21	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	47
4.22	Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty)	56
4.23	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2009	56
4.24	Đánh giá SWOT	57
4.25	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	58
4.26	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	58
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	58
V.	Cổ phiếu niêm yết.....	58
1.	Loại cổ phiếu	58
2.	Mệnh giá	58
3.	Tổng số cổ phiếu niêm yết.....	58
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định	59
5.	Phương pháp tính giá.....	59
a.	Phương pháp P/B.....	59
b.	Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM).....	60
c.	Phương pháp P/E.....	64
d.	Giá cổ phiếu dự kiến niêm yết.....	64
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	64
7.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	64
8.	Các loại thuế	64
VI.	Các đối tác liên quan tới việc niêm yết	65
VII.	Phụ lục.....	66

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

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. Trong những năm vừa qua, nền kinh tế Việt Nam được đánh giá là phát triển tốt với tốc độ tăng trưởng từ năm 2003 đến 2008 lần lượt là 7,23%, 7,7%, 8,4%, 8,17%, 8,48% 6,23% (*). Với tốc độ tăng trưởng như thế đã nói lên nhu cầu giao thông nhằm đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế, chính trị, xã hội là rất lớn tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng giao thông.

Tuy nhiên từ năm 2008 đến nay, nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng bị ảnh hưởng nặng nề của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Hiện nay, tuy đã có dấu hiệu hồi phục, nhưng những tác động của khủng hoảng vừa qua đến lĩnh vực xây dựng và bất động sản - vốn cũng là hoạt động chính của Công ty - thật sự không dễ khắc phục trong thời gian ngắn. Do đó với những khó khăn 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.

Ngoài ra với việc gia nhập WTO hội nhập cùng kinh tế các nước từ năm 2007, đã mở ra nhiều cơ hội cho các doanh nghiệp trong hoạt động sản xuất kinh doanh, liên doanh liên kết trong những năm qua nhưng đồng thời cũng tạo ra áp lực cạnh tranh rất lớn về giá cả, chất lượng dịch vụ, thị phần... đối với các doanh nghiệp trong nước.

Thêm vào đó khủng hoảng kinh tế toàn cầu, sự sụt giảm của thị trường chứng khoán thế giới ít nhiều sẽ làm ảnh hưởng đến thị trường chứng khoán trong nước, làm ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.

(*): Theo số liệu của Tổng cục thống kê (GSO).

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...) 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 mức giá thu phí của dự án BOT Quốc lộ 13 mà công ty đang khai thác do Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định. 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 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 quá trình 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 lái xe tìm các đường tránh, đường vòng để 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:
 - a. *Rủi ro về tài chính*: Trong hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản có 2 yếu tố ảnh hưởng lớn đến hoạt động của doanh nghiệp là vốn và thời gian (thì công hay thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản). Do tình hình lạm phát đầu năm 2008 kéo dài qua năm 2009 nên việc thu xếp vốn ngắn hạn trong thi công gặp nhiều khó khăn, lãi suất tăng cao làm gia tăng chi phí đầu vào. Mặt khác, sự khó khăn về vốn đến lượt nó sẽ tác động làm chậm tiến độ thi công, hệ quả là thời gian bàn giao, thanh quyết toán giữa chủ đầu tư và công ty thường bị kéo dài, khâu thanh toán thường gặp tình trạng nợ dây dưa. 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 tín dụng ngân hàng để mua các sản phẩm của Công ty. 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.
 - b. *Rủi ro về cạnh tranh trên địa bàn hoạt động*: địa bàn hoạt động chính của Công ty là tại Tỉnh Bình Dương, hiện nay do nắm bắt các nhu cầu đầu tư về căn hộ, văn phòng cho thuê, khu dân cư nên nhiều doanh nghiệp có thương hiệu mạnh như **VINACONEX, COTECCONS**, và nhiều doanh nghiệp nhỏ khác cùng tham gia kinh doanh. Ngoài ra, trong thời gian gần đây với sự tham gia của các Công ty liên doanh. Công ty 100% vốn nước ngoài như **SETIA, GOUCO LAND, KUMHO, VSIP** vốn là những công ty có tiềm lực tài chính rất mạnh có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản 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:

Với tình hình lạm phát trong quý 1/2009 là 14.47% so với cùng kỳ năm 2008 và dự báo tỷ lệ lạm phát cả năm khoảng 15% (*) sẽ tác động đến mọi mặt hoạt động của các thành phần kinh tế trong xã hội trong đó có cả công ty. Giá cả vật tư, vật liệu xây dựng tăng cao sẽ tác động đến giá thành sản phẩm (mảng kinh doanh bất động sản), trong khi sản phẩm đầu ra có xu hướng giảm (thị trường căn hộ chưa khởi sắc), sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của doanh nghiệp. (*): *theo CIEM*.

5. Rủi ro lãi suất:

Qua số liệu phản ánh trong báo cáo tài chính: các khoản vay ngắn hạn và dài hạn ngân hàng của Công ty đã gia tăng qua các năm. Nếu năm 2007, tổng dư nợ là 155 tỷ đồng; năm 2008 là 239 tỷ đồng thì năm 2009 là 241 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ nợ vay ngân hàng trên vốn chủ sở hữu lần lượt là 27,78%, 41,21%, 35,91%). Số liệu này cho thấy hoạt động kinh doanh của Công ty gắn chặt với việc sử dụng nguồn vốn tín dụng của ngân hàng. Vì vậy, sự biến động (tăng) về lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại sẽ ảnh hưởng đến chi phí và hiệu quả kinh doanh của các dự án do công ty đang thực hiện.

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 khác:

Rủi ro về các yếu tố bất khả kháng như: thiên tai, dịch bệnh, khủng bố, chiến tranh,...luôn xảy ra ở các nơi, các nước khác nhau trên thế giới hiện nay. Do đó, nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đến tình hình và kết quả hoạt động của Công ty.

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

1. Tổ chức niêm yết:

- Ông: **Bùi Văn Đức** 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 niêm yết, 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 niêm yết	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
BDS	Bất động sản

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

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); 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 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.

§ Tiến độ đầu tư:

- Chuẩn bị đầu tư: năm 1998
- Khởi công công trình: Quý 4 năm 1999
- 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 Rót (giáp ranh tỉnh Bình Phước).

§ Tiến độ đầu tư:

- Chuẩn bị đầu tư: năm 2002
- Khởi công công trình: Quý 2 năm 2002 xây dựng đoạn I (từ đầu tuyến đến hết nội thị thị trấn Mỹ Phước); Quý 1 năm 2003 xây dựng đoạn II (từ cuối đoạn I đến giáp ranh tỉnh Bình Phước); Quý 1 năm 2004: mở rộng bên trái và hoàn thiện 06 làn xe cho các đoạn ngoại ô.
- Hoàn thành và khai thác toàn tuyến: năm 2008

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

Buổi đầu thành lập công ty chủ yếu tập trung khai thác dự án QL.13 theo hình thức BOT, sau đó phát triển sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản

- 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

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 31/12/2009 : **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, BD 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

- Văn phòng đại diện tại Tp.HCM:

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

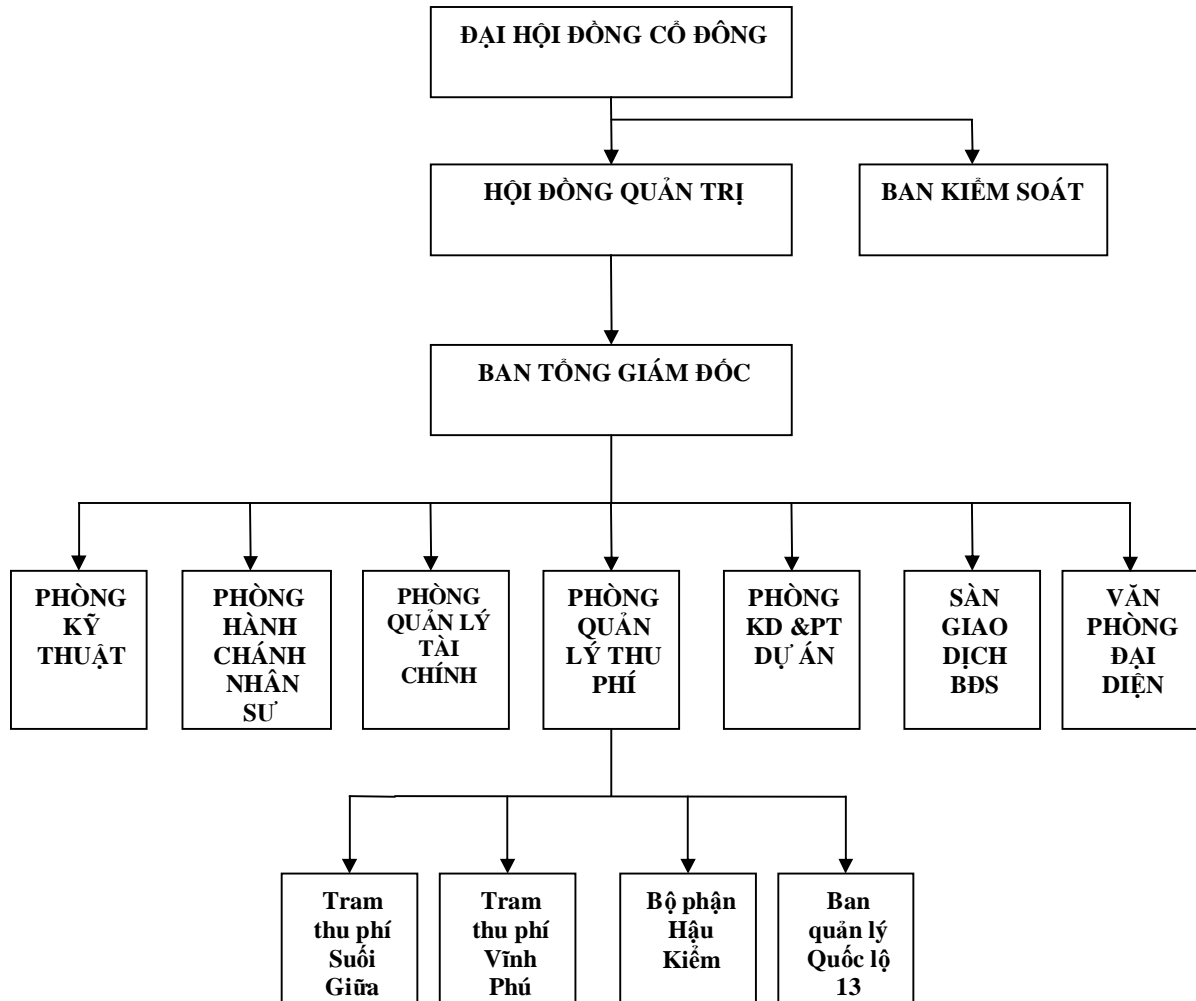
Điện thoại : 08.54492065

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.

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:

Æ 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.

Æ 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.

Æ 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.

Æ Phòng Kỹ thuật:

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

Æ 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.

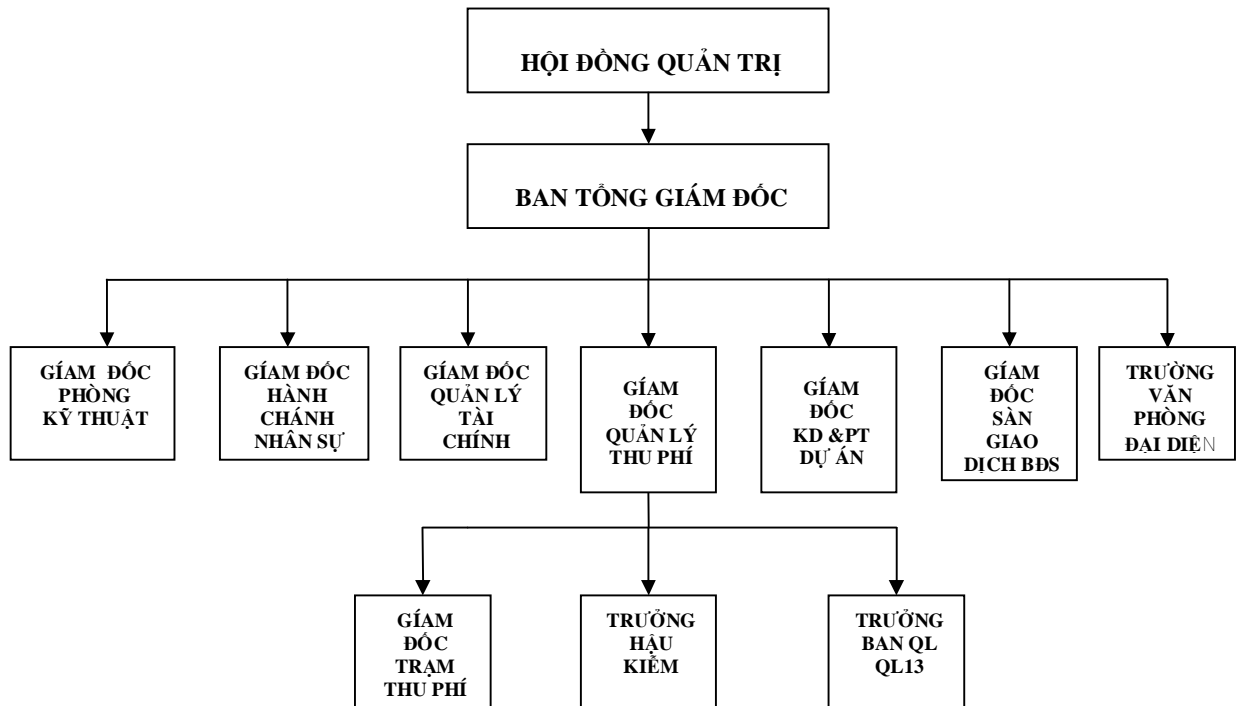
Æ Sàn Giao dịch bất động sản :

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.

Æ Văn phòng đại diện tại TP HCM:

Có chức năng giao dịch và tiếp thị, thực hiện nhiệm vụ giới thiệu bất động sản và cung cấp thông tin về hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật đến với khách hàng tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận.

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 31/12/2009:

Ø Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (31/12/2009):

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

STT	Cổ đông	Số CMND/GCN ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	4606000003	230 Đại lộ Bình Dương, P.Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	41.129.156	75%
2	Công ty TNHH quản lý quỹ đầu tư chứng khoán IPA	03/UBCK-GP	1 Nguyễn Thượng Hiền, Q. Hai Bà Trưng, Tp.Hà Nội	3.250.000	5,93%
3	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				48.016.756	87,56%

Ø 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	Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đại diện: Ông Bùi Văn Đức	4606000003	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, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	4.875	0,009%
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:
✓ CÔNG TY ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP:**

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 pháp định : 1.279.000.000.000 VNĐ Vốn điều lệ : 2.359.000.000.000 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	Loại Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp nước ngoài; Loại Công ty mới nước ngoài thành lập theo quyết định số 106/2006/QĐ-UBND ngày 28 tháng 04 năm 2006 của UBND tỉnh Bình Dương
Ngành nghề kinh doanh	Tổ vận, 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 & kinh doanh vật liệu xây dựng, các cấu kiện bê tông đúc sẵn; Nhà máy xây dựng và kinh doanh công nghiệp khu công nghiệp, khu dân cư; Tổ vận và lập kế hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng hợp đồ án, lập, thẩm định đồ án nhà máy các khu dân cư, khu nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; Thực hiện kinh doanh các đồ án nhà máy xây dựng theo phương thức BOT; Thi công các công trình kiến trúc công nghiệp và kiến trúc dân dụng. Thiết kế, thẩm tra và giám sát các công trình điện năng tới 35KV trời xuống; Sản xuất, chế biến, mua bán lông thóc, thóc 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 và mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hoá 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 hoá và khai thác hải quan; Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tổ chức nhà máy; Nhà máy tại chính và các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước
Hệ thống các đơn vị thành viên:	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.

<p>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 Công ty Cổ phần Bảo hiểm Hùng Vương</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 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 Công ty Cổ phần Bê tông Becamex Công ty Cổ phần Vật liệu Becamex</p> <p>Lĩnh vực dược phẩm: Công ty Cổ phần Dược phẩm Becamex Công ty Cổ phần Dược phẩm Sa Vi (Savipharm)</p> <p>Lĩnh vực y tế - giáo dục: Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước. Trường Đại học Quốc tế Miền Đông</p>
--

✓ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM:

NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM	
Nhà chɔ	Tháp A, Tòa nhà Vincom, 191 Bà Triệu, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội
Vốn ɔiều lệ	8.756.000.000.000 ɔồng
CB-CNV	12.000 người
Giấy phép hoạt ɔộng	<ul style="list-style-type: none"> – Giấy phép thành lập: Quyết ɔịnh 287/QĐ-NH5 của Thống ɔốc Ngân hàng nhà nước ngày 21/09/1996. – Giấy chứng nhận ɔăng ký kinh ɔanh : Số 0106000439 do Phòng ĐKKD số 1 – Sở Kế hoạch và ɔầu tư Tp Hà Nội cấp ngày 13/01/2005, ɔăng ký thay ɔổi lần thứ 8 ngày 19/02/2009
Ngành nghề kinh ɔanh	Kinh ɔanh tiền tệ, tín ɔụng ɔịch vụ ngân hàng và các hoạt ɔộng khác ghi trong ɔiều lệ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
Hệ thống các ɔơn 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 ɔanh Lào-Việt LVB – Ngân hàng liên ɔanh VID Public Bank – VPB – Ngân hàng liên ɔanh Việt-Nga VRB – Công ty liên ɔanh quản lý ɔầu tư BVIM – Công ty liên ɔanh tháp BIDV

Ø Cơ cấu cổ ɔộng của Công ty (tại thời ɔiểm 31/12/2009):

STT	Cổ ɔhàng	Số cổ ɔhàng nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ ɔhàng Nhà nước	41.129.156	75,00%
2	Cổ ɔhàng trong nước: trong nội	8.876.787	16,19%
	Cổ ɔhàng cải ɔh	1.719.819	3,13%
	Cổ ɔhàng ɔách ɔ	7.156.968	13,06%
3	Cổ ɔhàng nước ngoài, trong nội	4.832.962	8,81%
	Cổ ɔhàng cải ɔh	12.862	0,02%
	Cổ ɔhàng ɔách ɔ	4.820.100	8,79%
	Tổng cộng	54.838.905	100%

- ✚ **Cổ đông trong nước:** Nắm giữ 91,19% 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:
 - Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) chiếm 75% vốn
 - Nhóm ngân hàng: Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
 - Nhóm các Công ty Chứng khoán và Quản lý quỹ: Công ty TNHH Quản lý Quỹ đầu tư IPA, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất, Công ty Cổ phần Chứng khoán Hướng Việt, Công ty Cổ phần Đầu tư Tài Chính BIDV
- ✚ **Cổ đông nước ngoài :** Nắm giữ 8,81% tổng số cổ phần của Công ty. Trong đó chủ yếu là các quỹ đầu tư như: Viet Nam Dragon Fund Limited, The Blackhorse Enhanced Viet Nam, Legacy Emerging Asia Limited, Vietnam Emerging Market Fund Limited, Temasia Capiatal Limited.

4.6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết

Danh sách công ty mẹ:

STT	Cổ đông	Số CMND/GCN ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	4606000003	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

4.7. Hoạt động kinh doanh:

4.7.1 Tổng quan về chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật:

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 ĐBKTTĐPN (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 : DT 741, DT 742, DT743, DT 744, DT 745, DT 746, DT 747B, DT 748, DT 749, DT750
- 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

¹ Quyết 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 hoá, 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 QL.13: Với lưu lượng xe qua trạm thu phí trong năm 2007 là **10.976.571** lượt xe (tăng **17%** so với năm 2006) và năm 2008 đạt **12.492.181** lượt xe (tăng **14%** so với năm 2007). 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).



DVT: đồng

Doanh thu thu phí tại hai trạm Vĩnh Phú – Suối Giữa	Từ 07/2007-31/12/2007	Năm 2008	Năm 2009
	46.029.851.424	111.182.661.521	133.694.445.433

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

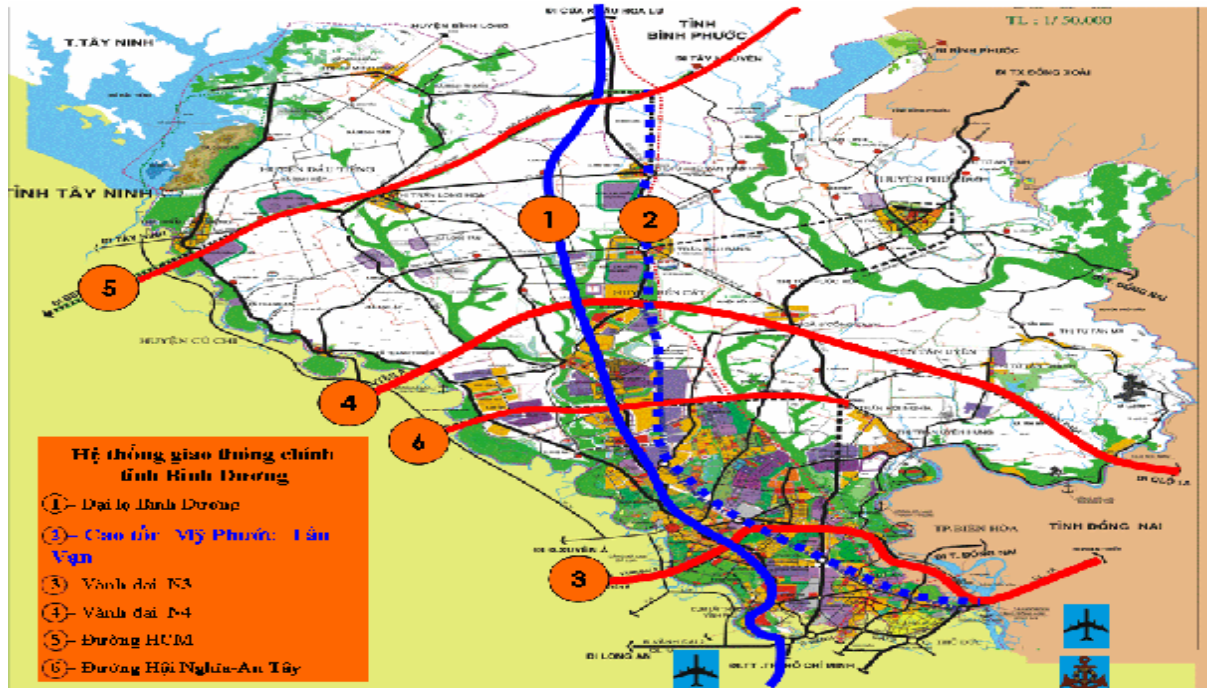
Ø **Dự án đường Mỹ Phước- Tân Vạn:**

- UBND tỉnh Bình Dương đã có quyết định giao 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 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:

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



- Ø **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 DT 742 (Phú Mỹ - Cổng Xanh): 20.004m
 - Tuyến DT 746 (Tân Khánh – Uyên Hưng): 18.128m
 - Tuyến DT747B (Bình Chuẩn – Hội Nghĩa): 19.002 m
 - Hiện tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật phối hợp cùng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) đang trong quá trình nghiên cứu lập phương án khả thi về kế hoạch kinh doanh mở rộng đầu tư vào các tuyến đường trên trong thời gian tới.

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 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....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. Hiện nay, phần thô của cao ốc đã hoàn thành, đang tiến hành công việc hoàn thiện căn hộ. Toàn bộ 67 căn hộ đã được bán hết. Dự kiến tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng vào quý 1 năm 2010



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 01/2010, Becamex Tower được thi công tới tầng thứ tám. Đã có 7 đơn vị thành viên trong hệ thống Becamex đăng ký thuê 13 tầng, 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, Sunrise đã được hoàn thành phần móng, đang tiến hành thi công tầng hầm. Công ty đang triển khai bán Block C với 126 căn hộ, hơn 70% số căn hộ đã được bán hết.



Dãy nhà phố liên kế mặt tiền đường 30/4: Đang tiến hành thi công 18 căn nhà phố 1 trệt, 1 lửng – 2 lầu, dự kiến hoàn thành quý 1/2010

Dãy nhà phố liên kế đường nội bộ: Đang tiến hành thi công 09 căn nhà phố 1 trệt, 1 lửng – 2 lầu, dự kiến hoàn thành vào quý 1 năm 2010.

✦ 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.
 - **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.

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.
- **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

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



- **Vị trí:** Tọa lạc 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:**
 - Giai đoạn 1 (2009 – 2011): Gồm 400 căn nhà phố và biệt thự, khu làng ẩm thực và công viên cây xanh, vốn đầu tư dự kiến 600 tỷ đồng.
 - Giai đoạn 2 (2012 – 2015) : Gồm 700 căn nhà phố và biệt thự, vốn đầu tư dự kiến 900 tỷ đồng.

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, Phố 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:**
 - Giai đoạn 1 (2008 – 2010): Khởi công từ quý 1 năm 2008, gồm 271 căn nhà phố. Đã hoàn thành 194 căn và đang trong giai đoạn bàn giao nhà cho khách hàng.
 - Giai đoạn 2 (2010 – 2012): Khởi công quý 1 năm 2010, gồm 229 căn. Dự kiến hoàn thành trong vòng 2 năm.

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 Tính, 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: Triển khai thực hiện năm 2010**

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

Tên dự án	Quy mô (ha)	Thời gian xây dựng	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	1.100
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		7.958,5

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
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	220	220	Chủ đầu tư
	Vốn vay	220		
	Vốn khác	660		
The Green River	Vốn chủ sở hữu	350	300	Chủ đầu tư
	Vốn vay	1.050		
	Vốn khác	100		
Phố thương mại IJC	Vốn chủ sở hữu	30	141	Chủ đầu tư
	Vốn vay	0		
	Vốn khác	440		

Khu dân cư Rosemary	Vốn chủ sở hữu	160	320	Chủ đầu tư
	Vốn vay	160		
	Vốn khác	1.280		
Tổng Cộng		7.958,5	1.638,7	

4.8. Tình hình đất đai công ty đang kinh doanh

Stt	Tên dự án	Vị trí	Diện tích (m ²)	Loại đất/thời hạn sử dụng
1	Phổ thương mại IJC	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	43.923	Đất ở/Lâu dài
2	Phổ thương mại IJC	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	12.670	Đất ở/Lâu dài
	Phổ thương mại IJC	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	28.025	Đất ở/Lâu dài
3	The Green River	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	30.986	Đất ở/Lâu dài
4	The Green River	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	29.906	Đất ở/Lâu dài
5	The Green River	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	32.252	Đất ở/Lâu dài
6	Aroma	Khu LH – CN – DV – ĐT BD	21.338	Đất ở/Lâu dài
7	Sunflower	Khu LH – CN – DV – ĐT BD	73.465	Đất ở/Lâu dài
8	The Green River	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	118.443	Đất ở/Lâu dài
9	The Green River	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	161.276	Đất ở/Lâu dài
10	Rosemary	Xã Thới Hòa – Bến Cát - BD	329.764	Đất ở/Lâu dài
Tổng cộng			882.048	

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

DOANH THU HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

DVT : đồng

Bộ phận	Năm 2007 (*)		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán vé cầu đường	46.029.851.424	90,26	111.182.661.521	49,80	133.694.445.433	54,94

Doanh thu môi giới bất động sản	4.969.090.909	9,74	281.818.182	0,13	79.531.054	0,04
Doanh thu xây dựng nhà ở	0	0	111.789.695.431	50,07	100.596.270.085	45,01
Doanh thu vệ sinh môi trường	0	0	0	0	17.272.728	0,01
Tổng Cộng	50.998.942.333	100	223.254.175.134	100	234.387.519.300	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và năm 2009), (*): từ ngày 01/07/2007 đến ngày 31/12/2007.

CƠ CẤU LỢI NHUẬN CỦA CÔNG TY

Đơn vị: đồng

Bộ phận	Năm 2007 (*)		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Hoạt động kinh doanh thu phí	16.640.885.000	83,60	55.559.155.000	57,54	49.975.091.083	51,19
Kinh doanh bất động sản	3.043.538.000	15,30	37.471.214.000	38,80	44.495.047.637	45,57
Hoạt động khác	222.238.000	1,10	3.536.492.000	3,66	3.165.429.015	3,24
Tổng cộng	19.906.661.000	100	96.566.861.000	100	97.635.567.735	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và năm 2009), (*): từ ngày 01/07/2007 đến ngày 31/12/2007.

4.10. Nguyên vật liệu:

Đối với lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản: chi phí đầu vào chủ yếu là những chi phí đền bù, hỗ trợ giải tỏa mặt bằng để có được quỹ đất sạch làm cơ sở cho việc triển khai các dự án. Hiện nay, những dự án của Công ty đều dựa trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh cùng công ty mẹ là Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) trong đó phần quỹ đất sẽ do Becamex IDC đảm trách với mức giá được xác định trước trong hợp đồng hợp tác kinh doanh. Vì vậy, biến động của những chi phí giải tỏa, đền bù và hỗ trợ giải phóng mặt bằng không ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của công ty.

Đối với lĩnh vực xây dựng: chi phí đầu vào bao gồm chi phí về nguyên vật liệu, chi phí tư vấn thiết kế dự án, tư vấn giám sát và thi công các công trình: do được sự phối hợp và hỗ trợ tích cực từ 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 (BCC), Công ty cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC), Công ty cổ phần Phát triển Đô thị (UDJ), Công ty cổ phần Bê tông Becamex (ACC), cũng như một số đơn vị khác chuyên về xây dựng như Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phúc Cường, Công ty cổ phần Kỹ thuật xây dựng Ngôi Sao, Công ty Xây dựng Việt Phát, công ty xây dựng Tân Gia Phát, công ty xây dựng Quang Đức, ..v.v.....nên công ty có được sự chủ động trong nguồn cung cấp ,những đơn vị này đã hỗ trợ tích cực cho công ty trong thời gian qua một cách ổn định, tin cậy dựa trên nền tảng hợp tác chiến lược lâu dài. Tất nhiên, sự biến động về giá cả nguyên vật liệu đầu vào (gạch, cát, đá, sắt thép, xi măng, ..v.v.....) trên phạm vi toàn bộ nền kinh tế sẽ tác động không chỉ đối với công ty mà còn tác động đến hiệu quả kinh doanh các doanh nghiệp khác hoạt động hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Đối với lĩnh vực thu phí giao thông: các chi phí duy tu, bảo dưỡng, chi phí về điện chiếu sáng, cải tạo hệ thống thoát nước... đều chịu sự tác động của biến động giá vật tư đầu vào, do đó đều ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của đơn vị.

4.11. Chi phí sản xuất:

Tỷ trọng các khoản mục chi phí / Doanh thu thuần

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi phí	Năm 2007 (*)		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	%/DT thuần	Giá trị	%/DT thuần	Giá trị	%/DT thuần
Giá vốn hàng bán	11.511	22.57%	86.592	38.79%	71.967	30.70%
Chi phí bán hàng	3.828	7.51%	11.538	5.17%	17.547	7.50%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.747	3.43%	6.035	2.70%	7.588	3.24%
Chi phí hoạt động tài chính	6.574	12.89%	16.058	7.19%	29.593	12.62%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và năm 2009), (): từ ngày 01/07/2007 đến ngày 31/12/2007)*

4.12. Trình độ công nghệ:

Tính đến hiện tại, mỗi trạm thu phí của tuyến QL.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 động, sử dụng thiết bị và phần mềm thu phí theo công nghệ tiên tiến của hãng Efkon của Đức và Áo

Ø Công nghệ thu phí bán tự động:

- Sử dụng vé có in mã vạch và đầu đọc mã vạch, mỗi vé sẽ được in mệnh giá tương ứng với các loại xe và một mã vạch duy nhất, mỗi lần qua trạm, nhân viên sẽ quét vé vào đầu đọc mã vạch để Barrier mở cho xe qua. Song song đó, hệ thống camera sẽ chụp hình xe qua trạm, hình ảnh sẽ ghi kèm các thông tin: mã số vé, số tiền trừ, ngày, giờ xe qua

trạm... Các dữ liệu sẽ được truyền về hệ thống máy chủ qua đường truyền cáp quang phục vụ cho công tác kiểm soát sau

Ø Công nghệ thu phí tự động:

- Sử dụng công nghệ này các xe được trang bị thiết bị trừ tiền tự động (OBU) và khi lưu thông qua trạm xe không phải dừng lại, mỗi lần xe qua đầu đọc hồng ngoại sẽ giao tiếp với OBU để trừ tiền, barrier sẽ tự động mở cho xe qua. Song song đó, hệ thống camera sẽ chụp lại hình ảnh của xe, số tiền trong thẻ sẽ trừ dần theo mệnh giá tương ứng với từng loại xe mỗi lần qua trạm, chương trình sẽ thống kê lại: mã thẻ, mã OBU, ngày giờ số tiền trừ, tất cả các dữ liệu được truyền về hệ thống máy chủ qua đường truyền cáp quang để phục vụ cho công tác kiểm soát sau
- Bên cạnh công nghệ tiên tiến và thiết bị hiện đại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật đã xây dựng và ban hành các quy chế, quy định về quản lý hoạt động thu phí đối với từng bộ phận làm căn cứ để thực hiện việc khen thưởng, kỷ luật đối với cán bộ nhân viên.

4.13. 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 hòa 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 tòa 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.

4.14. 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 & dịch vụ, duy trì & 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 liên kế.
- Các dịch vụ liên quan đến bất động sản như: thiết kế, xây dựng, tư vấn pháp lý, môi giới.
- Định vị sản phẩm: sản phẩm cao cấp, giá cả cạnh tranh, dịch vụ chuyên nghiệp.

– Chiến lược marketing:

Ù 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.

Ù 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 văn phòng đại diện 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...
 - 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 QL.13.
- Công ty không ngừng tạo dựng hình ảnh dưới các hình thức: quảng cáo, phát thư ngõ, 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

4.15. 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		353.727.000.000	2002-2037	UBND Tỉnh Bình Dương

	28+178)				
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 ấp 2, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	28.025 m ²	18.496.500.000	2008 - 2011	Becamex IDC
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 hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà khu dân cư ấp 5B, Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương	161.276 m ²	118.443.000.000	2009 – 2015	Becamex IDC
13	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
	Tổng cộng	881.143 m²	2.088.093.804.000 (*)		

(*): 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 2007, 2008 và năm 2009:

a) Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm 2007, 2008 và năm 2009:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007 (*)	Năm 2008	Năm 2009	% (2009/2008)
1	Tổng giá trị tài sản	794.429	1.006.368	1.035.624	102,91%
2	Doanh thu thuần	50.999	223.254	234.387	104,99%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	27.583	110.167	109.293	99,21%
4	Lợi nhuận khác	65	-2.223	2.645	-
5	Lợi nhuận trước thuế	27.648	107.944	111.938	103,70%
6	Lợi nhuận sau thuế	19.907	96.567	97.636	101,11%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	93.66%	73.83%	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008, BCTC năm 2009),

(*): từ ngày 01/07/2007 đến ngày 31/12/2007.

Doanh thu thuần năm 2009 đạt 102% so kế hoạch năm 2009 (kế hoạch năm 2009 là 230 tỷ). Trong đó, Doanh thu từ việc bán vé cầu đường là: 133.7 tỷ đồng và doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 100.6 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế cả năm 2009 đạt 97,6 tỷ đồng và tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến là 15%.

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

Bước vào năm 2009, nền kinh tế trong và ngoài nước chịu ảnh hưởng nặng nề của cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ xảy ra trên phạm vi toàn thế giới. Để hạn chế ảnh hưởng, chính phủ đã tiến hành nhiều biện pháp như thắt chặt chính sách tiền tệ nhằm kiềm chế lạm phát, kiểm soát chặt chẽ cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản, thực hiện điều chỉnh một số sắc thuế liên quan đến bất động sản để hạn chế đầu cơ. Điều này làm ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản mà trong đó các nhà đầu tư thứ cấp thường sử dụng đòn bẩy tài chính để đầu tư khiến thị trường hầu như đóng băng và giảm giá nghiêm trọng.

Vào những tháng cuối năm - dưới tác dụng của gói kích cầu - nền kinh tế cũng đã có những chuyển biến theo hướng tích cực: hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước đã khởi sắc, thị trường bất động sản đã ấm lại. Vì thế hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty cũng đạt những kết quả tốt hơn.

Riêng hoạt động thu phí giao thông của Công ty không bị ảnh hưởng bởi sự suy giảm kinh tế, điều này thể hiện qua việc số lượng OBU trang bị cho khách hàng tăng hơn so với năm 2008 vì thế kế hoạch kinh doanh của hoạt động thu phí trong năm 2009 có cơ sở để hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

Bên cạnh đó cũng còn không ít những khó khăn làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong năm như việc mở rộng thêm các tuyến đường nội bộ trong tỉnh đã làm giảm một phần lưu lượng xe lưu thông qua trạm làm giảm doanh thu của hoạt động thu phí. Việc thu thuế thu nhập cá nhân áp dụng cho việc kinh doanh bất động sản cũng làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh và khả năng tiêu thụ sản phẩm của Công ty.

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

Ø Vị thế của công ty trong ngành:

Hoạt động thu phí giao thông:

- Công ty hoạt động với nhiều mảng kinh doanh trong đó mảng kinh doanh thu phí đường bộ và kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lần lượt là 49% và 50% trong tổng doanh thu năm 2008 của công ty.
- Đối với mảng kinh doanh thu phí giao thông đường bộ, hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Dương, ngoài Công ty đang thực hiện thu phí giao thông trên tuyến đại lộ Bình Dương còn có Công ty cổ phần Lâm sản xuất nhập khẩu tổng hợp Bình Dương đang thu phí trên tuyến tỉnh lộ ĐT 743; công ty vật liệu và xây dựng Bình Dương (M & C) đang thu phí trên tuyến tỉnh lộ ĐT 745 và một số đơn vị đang thực hiện thu phí giao thông đường bộ trên các tuyến giao thông tỉnh lộ ngắn hơn trên địa bàn. Tuyến giao thông quốc lộ 13 (đại lộ Bình Dương là đoạn đi qua địa phận tỉnh Bình Dương) là tuyến giao thông huyết mạch nối liền tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Phước, và các tỉnh Tây Nguyên với Tp.HCM cũng như các tỉnh thành phía Nam. Lưu lượng giao thông tập trung qua đại lộ Bình Dương là đông nhất. Do đó, xét trên phương diện doanh thu thu phí, thì công ty đứng vị trí số 1 trên địa bàn tỉnh.
- Đối với khu vực Đông Nam Bộ, hiện nay có nhiều đơn vị đang thực hiện chức năng đầu tư xây dựng và thu phí giao thông đường bộ khác như Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Tp.HCM (CII) đang thực hiện thu phí tuyến Điện Biên Phủ và Kinh Dương Vương; Cầu Bình Triệu 2 và tuyến xa lộ Hà Nội trên địa bàn Tp.HCM, Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đường Cao Tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (BVEC) đang quản lý và thu phí đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu (Quốc lộ 51) thì hoạt động thu phí của Công Ty đứng vị trí trung bình trong khu vực .

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	CII		IJC		Ghi chú
		Năm 2008	Năm 2009	Năm 2008	Năm 2009	
1	Tổng tài sản	1.815.434	2.504.714	1.006.368	1.035.624	
2	Vốn điều lệ	400.200	500.540	548.389	548.389	
3	Vốn chủ sở hữu	781.681	1.206.999	580.112	669.367	
4	Doanh thu thuần	229.046	202.590	223.254	234.387	
5	Lợi nhuận từ hoạt động KD	145.515	339.199	110.167	109.293	
6	Lợi nhuận trước thuế	146.300	356.946	107.944	111.938	
7	Lợi nhuận thuần	132.780	316.665	96.567	97.636	
8	Lợi nhuận thuần/Vốn điều lệ	33,18%	63,26%	17,61%	17,80%	

		CII		IJC	
9	Lợi nhuận thuần/Vốn chủ sở hữu	16,99%	26,23%	16,65%	14,58%

(Số liệu so sánh trên cơ sở số liệu báo cáo tài chính 31/12/2009 của các công ty niêm yết trên Sàn HOSE tại Website: www.hsx.vn)

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản:

Cổ phần hoá vào năm 2007, Công ty đi vào hoạt động và triển khai hoạt động kinh doanh bất động sản đúng vào thời kỳ khó khăn nhất của nền kinh tế trong và ngoài nước. Tuy nhiên với vai trò chi phối của Công ty mẹ: Công Ty luôn được sự hậu thuẫn từ Công ty mẹ trong việc được nhận các nguồn quỹ đất sạch để triển khai các dự án với một chi phí tiết kiệm nhất. Trong kinh doanh với vai trò là chủ đầu tư và hệ thống phân phối của mình: các sản phẩm của Công ty được đưa tới nhà đầu tư thứ cấp với một giá thành hợp lý. Ngoài ra Công ty còn có các sản phẩm khác nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở như chung cư, nhà ở công nhân, các khu thương mại, dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của xã hội.

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	1.035.624	2.975.095	773.663	1.819.704
2	Vốn điều lệ	548.389	542.000	81.280	378.750
3	Vốn chủ sở hữu	669.367	1.191.827	205.889	1.239.635
4	Doanh thu thuần	234.387	441.273	304.744	482.414
5	Lợi nhuận từ hoạt động KD	109.293	232.841	82.637	301.386
6	Lợi nhuận trước thuế	111.938	250.131	81.564	344.430
7	Lợi nhuận thuần	97.636	209.195	71.898	280.449
8	Lợi nhuận thuần/Vốn điều lệ	17,80%	38,60%	88,46%	74,04%
9	Lợi nhuận thuần/Vốn chủ sở hữu	14,58%	17,55%	34,92%	22,62%

(Số liệu so sánh trên cơ sở số liệu báo cáo tài chính 31/12/2009 của các công ty niêm yết trên Sàn HOSE tại Website: www.hsx.vn)

– Triển vọng phát triển của ngành:

- Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây khá ổn định (năm 2007 là 8.5% , năm 2008 khoảng 6.3%) và dự báo sẽ duy trì ở mức từ 5.5% đến 6.5% trong những năm tới. Với tốc độ tăng trưởng như thế sẽ kéo theo sự tăng trưởng của thị trường bất động sản do việc đáp ứng các nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp trong xã hội, nhu cầu nhà ở dành cho chuyên gia nước ngoài làm việc tại Việt Nam, nhu cầu thuê văn phòng, khu nghỉ dưỡng cao cấp và căn hộ cao cấp.
- 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.

4.18. Chính sách đối với người lao động

– **Số lượng người lao động trong công ty:**

Chỉ tiêu	Tính đến 31/12/2009	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (tính trên tổng lao động)
1. Lao động đã qua đào tạo	68	29,43%
Đại học và trên Đại học	46	19,91%
Trung Cấp, Cao đẳng	22	9,52%
2. Lao động phổ thông	163	70,57%
Tổng Cộng	231	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 Bộ 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	6 tháng cuối năm 2007	Năm 2008	Kế hoạch năm 2009
Tỷ lệ cổ tức	3,4%	13%	15%

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. Tính đến thời điểm 31/12/2009, công ty chưa thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2009 cho cổ đông. Dự kiến trong quý I/2010, công ty sẽ thực hiện chi trả tạm ứng cổ tức năm 2009 cho cổ đông của công ty.

4.20. Tình hình hoạt động tài chính:

a) 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 Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 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:** 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 31/12/2007; ngày 31/12/2008 và ngày 31/12/2009 như sau:

STT	Thuế	Năm 2007 (*) (đồng)	Năm 2008 (đồng)	Năm 2009 (đồng)
1	Thuế giá trị gia tăng	1.173.116.389	739.977.908	
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.741.478.936	8.228.608.055	10.201.342.486
3	Thuế thu nhập cá nhân	25.298.327	144.011.091	33.659.412
4	Các loại thuế khác	0	0	
	Tổng cộng	8.939.893.652	9.112.597.054	10.235.001.898

(*Nguyên: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC năm 2009*), (*): từ ngày 01/07/2007 đến ngày 31/12/2007

- 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 31/12/2007; ngày 31/12/2008 và ngày 31/12/2009 như sau:

STT	Các quỹ	Năm 2007 (*)	Năm 2008 (đồng)	Năm 2009 (đồng)
1	Quỹ đầu tư phát triển	0	298.599.902	5.126.942.988
2	Quỹ dự phòng tài chính	0	298.599.902	9.955.286.074
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	0	0	0
	Tổng cộng	0	597.199.804	15.082.229.062

- Tình hình công nợ hiện nay:

STT	Công nợ	Năm 2007 (*)	Năm 2008 (đồng)	Năm 2009 (đồng)
1	Vay ngắn hạn ngân hàng	14.494.590.000	58.600.089.368	4.215.093.504
2	Vay dài hạn đến hạn trả	85.048.000.000	36.000.000.000	59.448.275.864
3	Vay dài hạn ngân hàng	55.482.000.000	144.482.000.000	177.496.377.238
Tổng cộng		155.024.590.000	239.082.089.368	241.159.746.606

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC năm 2009), (*): từ ngày 01/07/2007 đến ngày 31/12/2007)

Các khoản phải thu của Công ty:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007 (*)		Năm 2008		Năm 2009	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải thu của khách hàng	1.525.197.481	-	6.768.584.900	-	18.371.299.116	-
Trả trước cho người bán	2.878.230.900	-	39.617.965.796	-	12.237.542.358	-
Các khoản phải thu khác	25.281.818.449	-	252.517.089.517	-	261.738.283.764	-
Tổng cộng	29.685.246.830	-	298.903.640.213	-	292.347.125.238	-

Các khoản phải trả của Công ty:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2007 (*)		Năm 2008		Năm 2009	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Vay và nợ ngắn hạn	99.542.590.000	-	94.600.089.368	-	63.663.369.368	-
Phải trả cho người bán	3.094.366.689	-	20.338.241.704	-	10.160.852.699	-
Người mua trả tiền trước	7.850.000.000	-	67.474.456.520	-	43.698.429.673	-
Các khoản phải nộp Nhà nước	8.939.893.652	-	9.112.597.054	-	10.235.001.898	-
Phải trả công nhân viên	572.826.609	-	1.231.293.040	-	881.875.200	-
Chi phí phải trả	169.097.558	-	14.648.323.256	-	5.628.161.964	-
Phải trả, phải nộp khác	50.459.443.437	-	74.277.456.233	-	54.418.228.059	-

Vay và nợ dài hạn	55.482.000.000	-	144.482.000.000	-	177.496.377.238	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	25.872.075	-	91.206.000	-	74.530.912	-
Tổng số	226.136.090.020	-	426.255.657.775	-	366.256.827.011	-

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2009	Năm 2008	Năm 2007
I	Khả năng thanh khoản:			
1	Khả năng thanh toán ngắn hạn	2,22	1,30	1,43
2	Khả năng thanh toán nhanh	1,73	1,10	1,42
II	Năng lực hoạt động:			
3	Vòng quay hàng tồn kho	0,97	3,00	7,55
4	Vòng quay khoản phải thu	18,65	53,84	33,44
5	Vòng quay khoản phải trả	4,72	7,39	3,72
6	Vòng quay TSCĐ	0,38	0,38	0,09
7	Vòng quay tổng tài sản	0,23	0,25	0,06
III	Cơ cấu tài chính:			
8	Tỷ số nợ	35,37%	42,36%	28,47%
9	Hệ số nợ/VCSH	54,72%	73,48%	39,79%
10	Hệ số Nợ/VĐL	66,79%	77,73%	41,24%
IV	Khả năng sinh lời:			
11	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	41,66%	43,25%	39,03%
12	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ	17,80%	17,61%	3,63%
13	Tỷ suất Lãi gộp / Doanh thu thuần	69,30%	61,21%	77,43%
14	Tỷ số Lợi nhuận ròng / Tổng tài sản (ROA)	9,43%	9,60%	2,51%
15	Tỷ số Lợi nhuận ròng / VCSH	14,59%	16,65%	3,50%
V	Hiệu quả kinh doanh:			
16	Tỷ số GVHB / Doanh thu thuần	30,70%	38,79%	22,57%
17	Tỷ số CPBH / Doanh thu thuần	7,49%	5,17%	7,51%
18	Tỷ số CPQL / Doanh thu thuần	3,24%	2,70%	3,43%
19	EPS	1.820	1.761	1.029
20	Book Value	12.206	10.578	10.363

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007, 2008 và BCTC năm 2009)

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	Bùi Văn Đức	24/04/1959	280997140	CT.HĐQT	41.129.636
2	Quảng Văn Việt Cường	23/05/1970	280439297	Phó CT.HĐQT	
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	
6	Lê Hoàng Anh	29/04/1968	022001681	Tv.HĐQT	
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	
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	
3	Huỳnh Vĩnh Thành	29/01/1975	280572149	Tv.BKS	
IV	Kế Toán Trưởng				
1	Trịnh Thanh Hùng	03/02/1965	280809460	KTT	

I/ Hội đồng quản trị :

1. Ông: BÙI VĂN ĐỨC

- Họ và tên : Bùi Văn Đức
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 24/04/1959
- Nơi sinh : Đan Phượng – Hà Nội
- CMND số : 280997140
- Ngày cấp : 28/03/2007
- Nơi cấp : Công an Bình Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đan Phượng – Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: B4-ô 5 Trần Phú, P.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: Cử nhân
- Quá trình công tác:
1998- đến nay: Cán bộ thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp (Becamex IDC)
- Chức vụ công tác hiện nay : Phó CT HĐQT- Phó TGĐ Công ty Becamex IDC
- Chức vụ công tác hiện nay tại các tổ chức khác:
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất
Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Ánh Sao Dương
Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Dược phẩm Savipharma
Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương – Mỹ Thuận
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:
- Sở hữu: 480 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 (nếu có): 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 với công ty: không

2. Ông: QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

- Họ và tên: Quảng Văn Viết Cương
- 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 Công nghệ và truyền thông Việt Nam – VNTT
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông Becamex – Becamex ACC

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khoáng sản Becamex
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ 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: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): 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

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
- 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 (nếu có): 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

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 (nếu có): 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:
 - + 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 (nếu có): 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 HOÀNG ANH

- Họ và tên : Lê Hoàng Anh
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 29/04/1968
- Nơi sinh : Hà Nội
- CMND số : 022001681
- Ngày cấp : 22/01/1999
- Nơi cấp : Công an Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Nội

- Địa chỉ thường trú: 314/A4 Điện Biên Phủ, P.17 Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 08.38239355
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ kinh tế
- Quá trình công tác :
 - Từ 1987-1998: Học tập và làm việc tại Hungary
 - Từ 1998-2000: Chuyên viên kinh tế tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM
 - Từ 2000-2004: Chuyên viên phân tích cấp cao, Dragon Capital Ltd
 - Từ 2004-2007: Giám đốc nghiệp vụ Dragon Capital Ltd
 - Từ 2008- đến nay: Giám đốc Dragon Capital Ltd
- Chức vụ công tác hiện nay : Giám đốc nghiệp vụ Quỹ Dragon Capital Ltd
- 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 phiếu đang nắm giữ:
 - Æ Sở hữu: Không
 - Æ Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): 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

II/ BAN KIỂM SOÁT

I. Bà DƯƠNG THỊ HỒNG TỶ

- Họ và tên: Dương Thị Hồng Tỳ
- 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 (nếu có): 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

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:
Æ Sở hữu: Không
Æ 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 (nếu có): 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 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: Trưởng phòng Nghiệp vụ 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:
Æ Sở hữu: 0 cổ phiếu
Æ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): 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 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:
 - Æ Sở hữu cá nhân: Không
 - Æ Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): 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:
 - Æ Sở hữu cá nhân: Không
 - Æ Đại diện sở hữu: Không
- Số lượng cổ phiếu của người có liên quan đang nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): 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

	Tên tài sản	Nguyên giá (31/12/2009)	Giá trị còn lại (31/12/2009)
01	Nhà cửa vật kiến trúc	699.005.223.314	594.384.644.797
02	Máy móc thiết bị	749.979.649	493.900.424
03	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.402.799.507	2.479.195.458
04	Thiết bị dụng cụ quản lý	11.280.879.352	7.709.129.105
05	Tài sản cố định vô hình	1.382.390.241	1.116.375.682
06	Bất động sản đầu tư	0	0
Tổng Cộng		715.821.272.063	606.183.345.466

4.23. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2009:

Chỉ tiêu	Năm 2009	
	Giá trị (đồng)	(%) so với 2008
Doanh thu thuần	230.700.000.000	103,33%
Lợi nhuận trước thuế	98.070.000.000	90,86%
Lợi nhuận sau thuế	85.460.000.000	88,50%

LN sau thuế / doanh thu thuần	37%	86%
Cổ tức / mệnh giá (%)	13% - 15%	13%

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2009)

§ Kế hoạch phân chia lợi nhuận năm 2009

Stt	Chỉ tiêu	Tỉ lệ	Số tiền (đồng)
1	Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	5%	4.668.000.000
2	Trích lập quỹ dự phòng tài chính	10%	9.336.000.000
3	Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	3%	2.801.000.000
4	Tỷ lệ chi trả cổ tức	13%/VDL	71.290.576.500
	Tổng Cộng		88.095.576.500

4.24. Đánh giá SWOT:

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Có kinh nghiệm trong hoạt động đầu tư , quản lý và kinh doanh các dự án thu phí giao thông nên khả năng trúng thầu các dự án BOT trên địa bàn Bình Dương là rất lớn. - Có sự hỗ trợ từ công ty mẹ BECAMEX về quỹ đất sạch dùng cho việc kinh doanh các dự án bất động sản trọng điểm tại 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Với vai trò Công ty mẹ nắm giữ 75% cổ phần: hoạt động của Công ty gắn chặt với những định hướng kinh doanh của Công ty BECAMEX IDC mà đôi lúc không đơn thuần nhằm vào lợi ích kinh tế. - 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 TP 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"> - Việc phê duyệt quy hoạch Trung Tâm Hành Chính mới Tỉnh Bình Dương của Chính Phủ trong Khu Liên hợp Dịch Vụ và Công nghiệp sẽ tác động đến việc hình thành các Khu vực hành chính, dân cư, thương mại, dịch vụ mới ..vv... tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty - 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 	<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 năm 2008 đến nay sẽ không thể sớm hồi phục. - 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

<p>phân khúc thị trường cần quan tâm của Công ty.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Nguy cơ khủng hoảng thừa về nhà ở có thể xảy ra khi có quá nhiều Công ty Bất động sản trên địa bàn kinh doanh của Công ty.
---	---

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 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 thế kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2009 trình bày ở trên được tính toán một cách khá cẩn trọng trước những diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế trong năm 2009, 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 2009 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 NIÊM YẾT

1. Loại cổ phiếu:	cổ phiếu phổ thông.
2. Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
3. Tổng số cổ phiếu niêm yết:	54.838.905 cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định:

Theo quy định tại Điều 8 – Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán, số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng khi niêm yết của cổ đông nội bộ bao gồm: HĐQT, BKS, Ban TGD và KTT là: **2.220.299 cổ phiếu** bị hạn chế chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu nắm giữ trong thời gian **06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% trong thời gian 06 tháng tiếp theo.**

Ngoài ra, căn cứ vào Điều lệ công ty hiện hành, trong 03 năm kể từ ngày thành lập công ty, kể từ ngày 02/07/2007 đến 02/07/2010, số lượng cổ phiếu của những cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng bao gồm:

Stt	Tên cổ đông sáng lập	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC) Đại diện: Ông Bùi Văn Đức	41.129.156	75%
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) Đại diện: Bà Nguyễn Thị Dung	2.193.555	4%
3	Ông Lê Hồng Thạch	4.875	0,009%
Tổng cộng		43.327.586	79,009%

5. Phương pháp tính giá:

a) Phương pháp tính giá theo P/B (thị giá trên giá trị sổ sách):

Hệ số P/B bình quân được sử dụng trên cơ sở tham chiếu số liệu của những doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề với công ty đang niêm yết trên HOSE:

MÃ CK	TÊN CÔNG TY NIÊM YẾT	GIÁ NGÀY 31/12/2009	GIÁ TRỊ SỔ SÁCH 31/12/2009	P/B
CII	Công ty CP. Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Tp.HCM	56.5	24.114	2,34
BCI	Công ty CP. Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	60.5	21.997	2,75
HDC	Công ty CP. Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	59.5	25.305	2,35
TDH	Công ty CP. Phát triển Nhà Thủ Đức	65.0	32.274	2,01
VPH	Công ty CP. Vạn Phát Hưng	58.0	12.965	4,47
Bình quân				2,63

Hệ số P/B bình quân được xác định là: 2,63

Giá trị sổ sách: Tính theo giá trị sổ sách trên báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009, cụ thể như sau:

$$\begin{aligned} \text{Giá dự kiến niêm yết} &= \frac{(\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{Quy định thường phục lợi})}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}} \\ &= \frac{669.366.729.620 - 0}{54.838.905} = 12.206 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

Giá trị sổ sách ngày 31/12/2009 của công ty là: 12.206 đồng/cổ phiếu.
Như vậy, giá cổ phiếu niêm yết (dự kiến) tính theo phương pháp P/B là:

Giá cổ phiếu niêm yết dự kiến	=	Giá trị sổ sách ngày 31/12/2009	X	P/B bình quân
tính theo phương pháp P/B	=	12.206	X	2.63
	=	32.102 đồng/cổ phiếu		

b) Phương pháp tính giá cổ phiếu bằng chiết khấu dòng cổ tức (Dividend Discount Method):

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức là phương pháp xác định giá cổ phiếu dựa trên khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai trên cơ sở kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong tương lai như sau:

Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của các hoạt động công ty:

Ø Hoạt động thu phí giao thông: (ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Doanh thu	132.433	139.710	143.900	193.883
Giá vốn	35.344	37.722	38.853	52.348
LN gộp	97.089	101.988	105.047	141.535

Ø Hoạt động kinh doanh bất động sản: (ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Doanh thu	88.002	201.237	273.531	290.380
Giá vốn	25.525	83.828	145.537	152.294
LN gộp	62.477	117.409	127.994	138.086

Ø Chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức: (ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
Vốn CSH	607.868	624.771	658.709
Vốn điều lệ	548.389 (*)	548.389 (*)	548.389 (*)
Doanh thu thuần	340.947	417.431	484.263
Lợi nhuận sau thuế	124.130	130.496	165.018
Tỷ lệ LNST/DTT	36,41%	31,26%	34,07%
Tỷ lệ LNST/VCSH	20,42%	20,88%	25,05%
Thu nhập/cổ phần (EPS)	2.264	2.380	3.009
Cổ tức/VĐL	18%	20%	23%

(*): từ năm 2010 trở đi, căn cứ tình hình thực tế triển khai các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản, công ty sẽ có kế hoạch tăng vốn điều lệ nhằm đáp ứng thực hiện các dự án theo tình hình thực tế thực hiện.

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

✓ Lĩnh vực thu phí:

- Tăng giá vé thu Phí :Quyết định số 101/2007/QĐ-UBND về việc tăng mức thu phí của dự án B.O.T Quốc lộ 13 được UBND tỉnh Bình Dương ban hành ngày 14/09/2007 quy định mức thu phí áp dụng sau ngày 01/01/2012 như sau:

Loại xe	Giá vé hiện tại (đồng/ lượt)	Giá vé áp dụng từ ngày 01/01/2012 (đồng/lượt)
Xe dưới 12 chỗ ngồi, xe tải có tải trọng từ 3,5 tấn trở xuống	10.000	15.000
Xe từ 12 chỗ ngồi đến 30 chỗ ngồi, xe tải có tải trọng trên 3,5 tấn đến 8 tấn	15.000	18.000
Xe trên 30 chỗ ngồi, xe tải có tải trọng trên 8 tấn	18.000	20.000

- Tổng lưu lượng xe qua trạm: Là một tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía nam Bình Dương có tốc độ tăng trưởng GDP hàng năm trên 15%/năm trong đó Công nghiệp tăng khoảng 34%/năm. Ngoài các khu công nghiệp hiện có tại tỉnh Bình Dương tính đến

năm 2009 theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tập trung (quyết định số 124/2004/QĐ-UB ngày 20/09/2004), tới năm 2020 Bình Dương sẽ phát triển từ 25-30 khu công nghiệp tập trung. Dự kiến như sau:

STT	Khu công nghiệp	Địa điểm	Diện tích (ha)
1	Thới Hòa	Xã Thới Hòa, huyện Bến Cát	200
2	Khánh Bình	Xã Khánh Bình, huyện Tân Uyên	612
3	An Tây	Xã An Tây, Huyện Bến Cát	300
4	Tân Mỹ I	Xã Tân Mỹ, huyện Tân Uyên	450
5	Tân Mỹ II	Xã Tân Mỹ, huyện Tân Uyên	516
6	Vĩnh Tân – Tân Bình	Xã Tân Bình, Vĩnh Tân, Bình Mỹ, huyện Tân Uyên	476
7	Tân Hiệp	Xã Tân Hiệp, huyện Phú Giáo	220
8	Dầu Tiếng	Thị trấn Dầu Tiếng, Huyện Dầu Tiếng	270

(Nguồn: Website Becamex IDC, Website UBND tỉnh)

Sự tăng nhanh về phát triển công nghiệp như trên sẽ thúc đẩy quá trình thu hút lao động từ các địa phương. Dự báo tới năm 2020 dân số Bình Dương sẽ tăng lên khoảng 1,5 đến 2 triệu người. Sự phát triển nhanh về kinh tế xã hội đang thúc đẩy quá trình tăng trưởng nhanh về giao thông. Công ty dự báo lưu lượng xe qua trạm thu phí trên toàn tuyến QL.13 qua các năm như sau:

Năm	Lưu lượng (lượt xe)	Tỷ lệ tăng/giảm so với năm trước
2010	14.050.460	10%
2011	15.174.496	8%
2012	16.388.456	8%

(Nguồn: Phòng Quản lý thu phí)

Ø Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

- Năm 2008 là năm khó khăn đối với đa số các doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, do ảnh hưởng chung của tình hình suy thoái kinh tế thế giới và trong nước. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật đã hoàn thành vượt chỉ tiêu doanh thu đề ra theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tiếp tục xây dựng kế hoạch doanh thu cho hoạt động kinh doanh bất động sản từ năm 2010-2012 như sau:

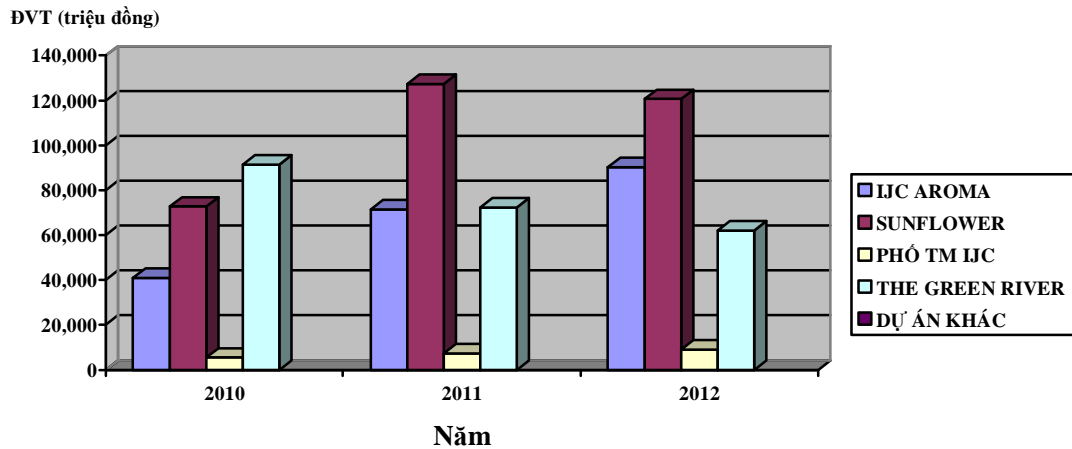
ĐVT: triệu đồng

STT	Dự án	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	IJC Aroma	40.937	71.640	90.403
2	Sunflower	72.727	127.273	120.727

3	Phổ thương mại IJC	5.482	7.309	9.136
4	The Green River	82.091	67.309	70.114
Tổng cộng		201.237	273.531	290.380

(Nguồn: Cty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC))

DỰ KIẾN DOANH THU BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NĂM 2010-2012



Phương pháp tính giá cổ phiếu bằng phương pháp chiết khấu dòng cổ tức với công thức như sau:

Công thức:

$$P_{zero} = \sum \text{DIV}_i / (1+k)^i + P_n / (1+k)^n \quad (1)$$

Với:

P_{zero} : giá trị cổ phiếu hiện tại của công ty.

DIV_i : giá trị cổ tức năm thứ i tính cho giai đoạn từ năm 2009 – 2012.

k : tỷ lệ chiết khấu.

P_n : giá trị dòng cổ tức từ năm 2012 về sau: $P_n = D_{n+1} / (k-g)$ (2)

g : tỷ lệ tăng trưởng ổn định từ năm 2012 trở đi.

$$D_{n+1} = D_n (1+g) = 2300 (1 + 10\%) = 2.530$$

Với các giả định như sau:

$$\begin{aligned} \text{Tỷ lệ chiết khấu } (k) &= \text{lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 05 năm} + \text{phần bù rủi ro} \\ &= 9.4\% + 5.6\% \\ &= 15\%. \end{aligned}$$

Tốc độ tăng trưởng các năm sau năm 2012 (g) là 10%/năm.

$$\begin{aligned} \text{Từ (2) ta có: } D_n &= D_{n+1} / (k-g) \\ &= 2530 / (15\% - 10\%) \\ &= 50.600 \end{aligned}$$

Áp dụng vào (1), ta có:

$$\begin{aligned} P_{zero} &= 1500 / (1 + 15\%)^1 + 1800 / (1 + 15\%)^2 + 2000 / (1 + 15\%)^3 + 2300 / (1 + 15\%)^4 + 50.600 / (1 + 15\%)^5 \\ &= \mathbf{30.458 \text{ đồng/cp.}} \end{aligned}$$

c) Phương pháp tính giá cổ phiếu niêm yết theo phương pháp P/E:

Ngày 31/12/2009

MÃ CK	TÊN CÔNG TY NIÊM YẾT	Giá trị vốn hóa thị trường	EPS điều chỉnh	P/E
CII	Công ty CP. Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Tp.HCM	2.828	6,38	8,86
BCI	Công ty CP. Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	3.279	3,03	19,94
HDC	Công ty CP. Phát triển Nhà Bà Rịa Vũng Tàu	643	5,07	11,73
TDH	Công ty CP. Phát triển Nhà Thủ Đức	2.462	8,84	7,36
Bình quân				12.60

EPS của Becamex IJC năm 2009 là : 1.780 đồng
 Hệ số P/E bình quân là: 12.60
 Giá cổ phiếu niêm yết là: $1.780 \times 12.60 = 22.428$ đồng/cp.

d) Giá dự kiến niêm yết cổ phiếu của công ty được tính toán trên cơ sở bình quân của 03 phương pháp nêu trên là: 28.329 đồng/cổ phiếu.

Như vậy, giá cổ phiếu dự kiến niêm yết được chọn là: 30.000 đồng/cổ phiếu.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: Tính đến ngày 31/12/2009, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu công ty của nhà đầu tư nước ngoài là **8.81%**/ vốn điều lệ (**4.832.962 cổ phiếu**).

Khi Công ty tham gia niêm yết trên thị trường chứng khoán thì tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài sẽ 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) thay thế Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/06/2009.

7. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có

8. Các loại thuế có liên quan:

- Công ty được cổ phần hóa năm 2007, Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 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 tài chính 2009 là năm thứ 4 Công ty được hưởng ưu đãi giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Như vậy, đối với Dự án 1, Công ty còn được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong các năm 2010, năm 2011 và năm 2012, 2013, 2014.
- Đối với Dự án II từ Km28+000 đến Km65+355 dài 37,584 km từ Đài vệ tinh Tân Định, Bến Cát đến Cầu Tham Rót giáp ranh tỉnh Bình Phước: Công ty có thu nhập chịu thuế từ năm 2008 và năm tài chính 2009 là năm thứ 2 Công ty được hưởng ưu đãi miễn thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Như vậy, đối với Dự án 2, Công ty còn được miễn thuế thu

nhập trong 02 năm 2010 và năm 2011, và được ưu đãi giảm thuế thu nhập doanh nghiệp 50% trong 09 năm sau đó kể từ năm 2012.

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 28% trên thu nhập doanh nghiệp, riêng đối với Dự án 1 và Dự án 2 được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25%.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 của Bộ Tài chính, thì công ty được giảm tiếp 30% số thuế thu nhập phải nộp của năm 2009.
- 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 là 25% trên cơ sở quy định tại 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.
- Thuế thu nhập cá nhân: Trên cơ sở Nghị quyết số 32/2009/NQ-QH12 ngày 19/06/2009 của Quốc hội quy định:
 - Æ Miễn toàn bộ thuế thu nhập cá nhân từ tháng 01/2009 đến hết tháng 06/2009 đã giãn cho các đối tượng.
 - Æ Tiếp tục miễn số thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/07/2009 đến hết năm 2009 đối với thu nhập từ đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn, từ bản quyền, nhượng quyền thương mại.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT:

Tổ chức tư vấn niêm yết:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT.

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

Điện thoại: 0650. 3832614 Fax: 0650. 3832616

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT TẠI TP.HCM

Địa chỉ: Số 521, Hồng Bàng, F14, Q5, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08. 38537923 Fax: 08. 38537932

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

Tổ chức kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn A&C

Trụ sở chính : 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM

Tel: 08 38.272.295 Fax: 08 38.272.298 - 38.272.300

Website: www.auditconsult.com.vn

VII. 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 2007, năm 2008 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009.

Tổ chức niêm yết
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


Bùi Văn Đức

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT


DƯƠNG THỊ HỒNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC


ĐỖ QUANG NGÔN

KÊ TOÁN TRƯỞNG


TRỊNH THANH HÙNG

Tổ chức tư vấn
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT


TRẦN THIỆN THẾ