

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 09 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Mã CK: IJC
Địa chỉ: Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274 3848789 E-mail: info@becamexijc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố: ☐ Định kỳ ☐ Bất thường ☒ Theo yêu cầu
- Nội dung công bố thông tin:
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật công bố thông tin Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và phụ lục đính kèm.
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/09/2025 tại đường dẫn: www.becamexijc.com/Quanhecodong

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên ;
- Lưu VP.HDQT

Người thực hiện công bố thông tin
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRỊNH THANH HÙNG

Tài liệu đính kèm:

- Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và phụ lục đính kèm.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 13/02/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 310.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 8, năm 2025)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY .../.../2025 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



Trụ sở chính: 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0274 3848789

Fax: 0274 3848678

Website: www.becamexijc.com

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI



Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Trịnh Thanh Hùng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (0274) 3848 789



HĐQT-BBH-25080006

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 13/02/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:	251.832.256 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:	2.518.322.560.000 đồng <i>(Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm mười tám tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng)</i>

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

❖ **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

Địa chỉ: 02 Trường Sơn, phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (+84-28) 3547 2972 Fax: (+84-28) 3547 2971

Website: www.a-c.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

❖ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (+84-28) 3824 2897 Fax: (+84-28) 3824 2997

Website: www.ssi.com.vn



HDQT-BBH-25080006

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

MỤC LỤC

I	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	1
1	Tổ Chức Phát Hành – Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.....	1
2	Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI.....	1
II	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	2
1	Rủi ro về kinh tế.....	2
2	Rủi ro về luật pháp	5
3	Rủi ro đặc thù	5
4	Rủi ro về đợt chào bán	6
5	Rủi ro pha loãng	7
6	Rủi ro quản trị công ty	9
7	Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...).....	9
IV	CÁC KHÁI NIỆM.....	10
V	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	11
1	Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành.....	11
2	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành.....	14
3	Cơ cấu tổ chức của Công ty và nhóm công ty tới thời điểm hiện tại	15
4	Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành	17
5	Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	21
6	Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành.....	24
7	Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác	33
8	Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	33
9	Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	37
10	Hoạt động kinh doanh	37
11	Chính sách đối với người lao động	58
12	Chính sách cổ tức	59
13	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	59
14	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành	63
15	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	63
16	Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	63
VI	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	63
1	Kết quả hoạt động kinh doanh	63
2	Tình hình tài chính	65
3	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	76
4	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	77
VII	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG	80
1	Thông tin về cổ đông sáng lập	80
2	Thông tin về cổ đông lớn	80
3	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng	87



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VIII THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	108
1 Loại cổ phiếu.....	108
2 Mệnh giá cổ phiếu.....	108
3 Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	108
4 Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	108
5 Giá chào bán dự kiến.....	108
6 Phương pháp tính giá	108
7 Phương thức phân phối	108
8 Đăng ký mua cổ phiếu.....	109
9 Lịch trình phân phối dự kiến.....	109
10 Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	109
11 Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	110
12 Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành	110
13 Hủy bỏ đợt chào bán	110
14 Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	110
15 Các loại thuế có liên quan	111
16 Thông tin về các cam kết	111
17 Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	111
IX MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	112
1 Mục đích chào bán	112
2 Thông tin về Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)	112
3 Thông tin về Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)	115
X KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	119
1 Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến.....	119
2 Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	119
3 Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án	139
XI CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	139
XII CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ'	140
XIII PHỤ LỤC.....	140
1 Phụ lục I	140
2 Phụ lục II	140
3 Phụ lục III.....	140
4 Phụ lục IV	140
5 Phụ lục V	140



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. So sánh EPS năm 2025 trong trường hợp pha loãng thu nhập trên cổ phần	8
Bảng 2. Quá trình tăng, giảm vốn của Công ty.....	24
Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 10/03/2025.....	33
Bảng 4. Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty	34
Bảng 5. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ	35
Bảng 6. Tình hình sử dụng vốn.....	36
Bảng 7. Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2023 – 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.....	43
Bảng 8. Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2023 – 2024 và 06 tháng đầu năm 2025	44
Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất.....	45
Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ	45
Bảng 11. Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025	47
Bảng 12. Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025	48
Bảng 13. Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của IJC	49
Bảng 14. Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết từ năm 2023 đến nay	50
Bảng 15. Danh sách khách hàng, nhà cung cấp lớn của IJC	51
Bảng 16. So sánh với các công ty cùng ngành	53
Bảng 17. Cơ cấu người lao động của Công ty	58
Bảng 18. Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm.....	59
Bảng 19. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty	63
Bảng 20. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ	64
Bảng 21. Vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023 đến nay.....	65
Bảng 22. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn năm 2023 đến nay	66
Bảng 23. Mức lương bình quân	67
Bảng 24. Tình hình công nợ hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025.....	68
Bảng 25. Tình hình công nợ của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025	68
Bảng 26. Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025.....	68
Bảng 27. Chi tiết các khoản phải thu Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025.....	69
Bảng 28. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn.....	69
Bảng 29. Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025	70
Bảng 30. Chi tiết các khoản phải trả Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025.....	71
Bảng 31. Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty	73
Bảng 32. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025	73
Bảng 33. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và 6 tháng đầu năm 2025	73
Bảng 34. Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty	74
Bảng 35. Số dư các quỹ của Công ty mẹ	74
Bảng 36. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty	74
Bảng 37. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025	77
Bảng 38. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại	80
Bảng 39. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và quyền biểu của cổ đông lớn	81
Bảng 40. Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn	81
Bảng 41. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành	109
Bảng 42. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án	113



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1 Tổ Chức Phát Hành – Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| - Ông Đỗ Quang Ngôn | Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| - Ông Trịnh Thanh Hùng | Chức vụ: Tổng Giám đốc |
| - Bà Bùi Thị Thùy | Chức vụ: Kế toán trưởng |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2 Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI

- Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà
- Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 27/2025/UQ-SSI ngày 01/08/2025 do Ông Nguyễn Đức Thông – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy ủy quyền số 10/2025/UQ-SSI ngày 01/08/2025 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Ông Nguyễn Đức Thông)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số HD_NHDT-HO/ISS/0318/2025 đã ký ngày 18 tháng 03 năm 2025 với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

II CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (gọi tắt là “**Tổ Chức Phát Hành**”, “**IJC**” hoặc “**Công ty**”) là một trong những Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và thu phí xây dựng và quản lý cơ sở hạ tầng giao thông (“**thu phí BOT**”). Do đặc thù ngành nghề hoạt động và phạm vi hoạt động, Công ty chịu nhiều ảnh hưởng từ các nhân tố sau:

1 Rủi ro về kinh tế

Các chỉ số kinh tế vĩ mô chính thường được sử dụng để đánh giá sự phát triển của nền kinh tế một quốc gia, trong đó tiêu biểu bao gồm các chỉ số về tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (“**GDP**”), lạm phát, lãi suất và tỷ giá hối đoái. Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới hầu hết các chủ thể tham gia vào nền kinh tế. Ngoài ra, các chính sách phát triển ngành của Chính phủ cũng sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật nói riêng.

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chính là kinh doanh bất động sản và thu phí BOT. Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính) đã công bố GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023.

Ngày 06/01/2025, theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024.

Ngày 05/07/2025, Cục Thống kê – Bộ Tài chính đã công bố GDP 6 tháng đầu năm 2025 tăng 7,52% so với cùng kỳ năm trước, là mức cao nhất của 6 tháng đầu năm trong vòng 15 năm qua. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,84%, đóng góp 5,59%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,33%, đóng góp 42,20%; khu vực dịch vụ tăng 8,14%, đóng góp 52,21%.

Tăng trưởng GDP duy trì ở mức khá tốt không chỉ đóng góp vào việc gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng, mà còn tạo ra những tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản và thu phí BOT tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ.

Nhằm giảm thiểu tác động của các rủi ro liên quan đến tốc độ tăng trưởng kinh tế, Công ty chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước, đồng thời, đặt Công ty trước tình thế phải đổi mới, vươn lên và có những chính sách kinh doanh linh hoạt để phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều thay đổi hiện tại.

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



Nguồn: Cục thống kê – Bộ Tài chính

1.2. Rủi ro về tỷ giá

Tỷ giá hối đoái tác động đáng kể đến nền kinh tế và thị trường chứng khoán thông qua việc tác động đến các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, cân cân thanh toán và sự di chuyển của các nguồn vốn đầu tư. Theo cơ chế quản lý hiện tại, tỷ giá phản ánh quan hệ cung cầu giữa các đơn vị tiền tệ khác nhau và đặt dưới sự quản lý, điều tiết của Nhà nước. Tuy nhiên, nhìn chung công tác quản lý tỷ giá là một vấn đề khó khăn và đôi khi tỷ giá biến động trái chiều với ý muốn chủ quan của các nhà quản lý.

Tỷ giá trung tâm năm 2023 (tính đến ngày 29/12/2023) do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố, là 1 USD = 23.866 VNĐ. Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành chính sách tiền tệ một cách linh hoạt và hiệu quả, bất chấp bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều biến động. So với cuối năm 2022, tỷ giá có thời điểm ghi nhận mức mất giá gần 3%, nhưng đến cuối năm, mức mất giá của VNĐ chỉ còn khoảng 1,97%. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (“FED”) duy trì mật bằng lãi suất cao trong thời gian dài, giữ chỉ số USD Index ở mức cao; trong bối cảnh đó, và tỷ giá USD/VND tiếp tục là một trong những yếu tố chịu áp lực điều hành đáng kể trong chính sách tiền tệ của Việt Nam.

Hết năm 2024 (tính đến ngày 31/12/2024), tỷ giá trung tâm do NHNN công bố ở mức 1 USD = 24.335 VND. Tỷ giá trung tâm được điều hành linh hoạt, phù hợp, đồng bộ với các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường ngoại tệ, góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô. Đến ngày 30/06/2025, theo dữ liệu công bố bởi NHNN, tỷ giá trung tâm ở mức 1 USD = 25.052 VND.

Hiện tại Công ty không ghi nhận các khoản doanh thu, chi phí bằng đồng ngoại tệ, vậy nên không chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi yếu tố tỷ giá hối đoái. Tuy nhiên, tỷ giá hối đoái có thể tác động đến yếu tố lãi suất cũng như các yếu tố thị trường khác, gián tiếp ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty như các nội dung được trình bày trong phần các nhân tố rủi ro này. Bên cạnh đó, để đảm bảo phòng ngừa những tình huống bất lợi, Công ty luôn chủ động theo dõi diễn biến tiền tệ quốc tế để kịp thời điều chỉnh chính sách và kế hoạch kinh doanh phù hợp.

1.3. Rủi ro về lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang xử lý rất tốt tình trạng lạm phát so với các năm trước.

Ngày 29/12/2023, Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính) đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Ngoài ra, lạm phát cơ bản bình quân tăng 4,16%, cao hơn mức tăng của lạm phát chung.

Ngày 06/01/2025, theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê (nay là Cục Thống kê – Bộ Tài chính), tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.



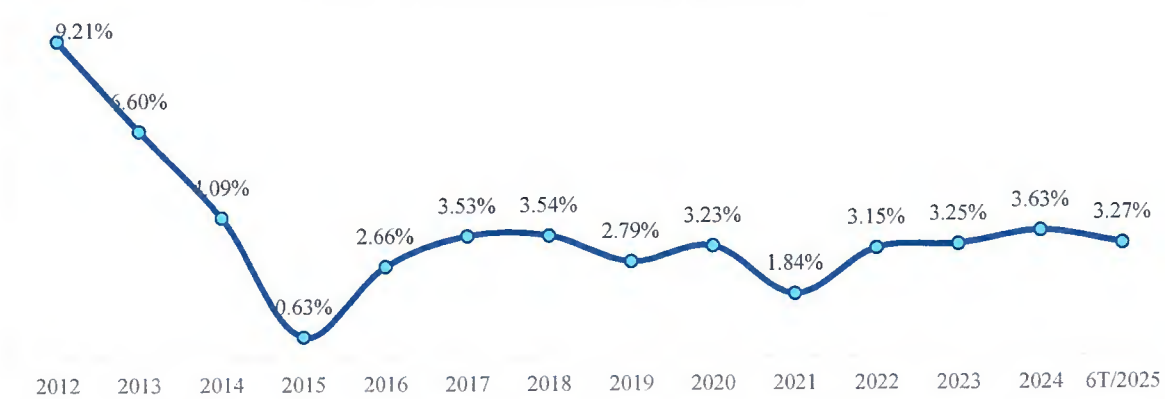
BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Hạ TẦNG KỸ THUẬT

Ngày 05/07/2025, cũng theo Cục Thống kê – Bộ Tài chính, lạm phát trong 6 tháng đầu năm 2025 đã được kiểm soát tốt với CPI bình quân tăng 3,27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3,16%, hỗ trợ ổn định tình hình kinh tế vĩ mô. Một số nhóm hàng tăng giá mạnh do giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở, đặc biệt là cát, đá, gạch tăng cao bất thường, xăng dầu tăng theo giá nhiên liệu thế giới, riêng chỉ số giá nhóm bưu chính, viễn thông giảm.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát những năm gần đây được duy trì khá ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành kinh doanh bất động sản và thu phí BOT như Công ty, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, chi phí xây dựng, và chi phí nhân công.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên nhiên vật liệu truyền thống và có kế hoạch điều tiết giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện các biện pháp như tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng vật liệu xây dựng có giá cả hợp lý, tối ưu hóa quy trình sản xuất và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Cục thống kê – Bộ Tài chính

1.4. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất là một yếu tố rất nhạy cảm đối với nền kinh tế, ảnh hưởng trực tiếp đến tiết kiệm, và đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mặt bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ 0,1 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất huy động vốn và giảm nhẹ 0,09 điểm phần trăm mặt bằng lãi suất cho vay so với cuối năm 2023.

Theo kết quả của Cuộc Điều tra xu hướng kinh doanh của các tổ chức tín dụng Quý III/2025 được Vụ Dự báo, Thống kê - Ổn định tiền tệ, tài chính (NHNN) công bố, kết thúc Quý II năm 2025, về mặt bằng lãi suất huy động vốn và cho vay VND tiếp tục xu hướng giảm nhẹ trong Quý II đặc biệt là lãi suất cho vay. Xu hướng lãi



BẢN CÁO BẠCH **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

suất giảm nhẹ này được dự kiến sẽ tiếp tục trong Quý III và cho đến cuối năm 2025, với động lực chính vẫn là từ việc giảm lãi suất biên, trái với dự kiến tăng nhẹ vào nửa cuối năm 2025 ghi nhận tại kỳ điều tra trước.

Lãi suất giảm mang lại động lực tích cực đối với Công ty khi giúp chi phí lãi vay giảm, từ đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc huy động vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy vậy, để chủ động trước biến động lãi suất trong tương lai, Công ty vẫn duy trì việc tính toán, cân đối hợp lý giữa nguồn vốn tự có và vốn vay, nhằm tối ưu chi phí tài chính và đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh lâu dài. Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn.

2 Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành kinh doanh bất động sản và thu phí BOT cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Là một Công ty cổ phần đại chúng và đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật mới quy định trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán. Hoạt động kinh doanh bất động sản và thu phí BOT luôn phải bám sát các văn bản pháp luật của nhà nước về việc điều chỉnh công tác nghiệp vụ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản phù hợp và có hiệu quả. Một số loại văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động nghiệp vụ của Công ty bao gồm: Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật đất đai, các quy định về phòng cháy chữa cháy,...

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Một số Luật đã chính thức có hiệu lực như Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024 có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty.

3 Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro cạnh tranh trong ngành

Công ty có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ các dự án bất động sản khu vực lân cận, cạnh tranh từ các đối thủ tham gia đấu thầu xây dựng hạ tầng giao thông, và cạnh tranh từ các khu công nghiệp lân cận. Điều này đặt Công ty trước một thách thức không hề nhỏ, đòi hỏi phải đổi mới đầu trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành. Vì vậy, để đảm bảo sự tồn tại và phát triển, Công ty luôn tìm kiếm những giải pháp và chiến lược cạnh tranh phù hợp, nắm bắt được cơ hội và khắc phục các thách thức để tạo ra lợi thế cạnh tranh và duy trì vị thế trong ngành.

3.2. Rủi ro an toàn lao động



BẢN CÁO BẠCH **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Rủi ro an toàn lao động là một vấn đề nghiêm trọng đối với các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng phát triển hạ tầng giao thông thu phí BOT và kinh doanh bất động sản nói chung. Việc thực hiện các dự án xây dựng thường liên quan đến nhiều hoạt động đòi hỏi nhân sự lao động chất lượng cao và tiềm ẩn nhiều nguy cơ và mối đe dọa đến tính mạng và sức khỏe của công nhân lao động.

Một số rủi ro phổ biến bao gồm tai nạn từ việc sử dụng máy móc và thiết bị không an toàn, nguy cơ từ công việc trên cao, sự sụp đổ của các cấu trúc xây dựng, điện giật, độc hóa chất, nguy hiểm từ vật liệu xây dựng, và các yếu tố môi trường khác như tiếng ồn và bụi. Các yếu tố này có thể gây ra thương tật, tử vong và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sức khỏe của công nhân.

Để đảm bảo an toàn lao động trong việc xây dựng các dự án bất động sản, các trạm thu phí, Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định an toàn lao động, bao gồm việc cung cấp trang thiết bị bảo hộ cá nhân, đảm bảo an toàn trong quá trình làm việc trên cao, đào tạo công nhân về an toàn lao động, kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ các thiết bị và máy móc, và xây dựng một môi trường làm việc an toàn và lành mạnh. Ngoài ra, việc thiết lập các chính sách và quy trình quản lý rủi ro, cùng với việc tăng cường giám sát và kiểm soát, đóng vai trò quan trọng trong việc giảm thiểu nguy cơ và bảo vệ sức khỏe của công nhân trong Công ty.

3.3. Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu là một thách thức lớn đối với công ty xây dựng phát triển hạ tầng giao thông thu phí BOT và kinh doanh bất động sản như IJC. Nguyên vật liệu như thép, xi măng, gạch, cát, đá, và các vật liệu xây dựng khác, là các yếu tố quan trọng trong quá trình xây dựng. Sự biến động không lường trước của giá nguyên vật liệu có thể ảnh hưởng đáng kể đến mạng lưới cung ứng và thời gian hoàn vốn của Công ty.

Để giảm thiểu rủi ro biến động giá nguyên vật liệu, Công ty đã thực hiện một số biện pháp quản lý rủi ro. Đầu tiên, việc xây dựng một mạng lưới cung ứng đáng tin cậy và đối tác tài chính ổn định có thể giúp giảm thiểu tác động của biến động giá. Ngoài ra, Công ty cũng tìm kiếm các nguồn cung ứng thay thế hoặc sử dụng các vật liệu thay thế nhưng vẫn đảm bảo chất lượng để giảm thiểu sự phụ thuộc vào một nguồn cung ứng duy nhất. Quản lý tài chính cẩn thận và theo dõi thường xuyên về biến động giá cũng là một yếu tố quan trọng để đưa ra các quyết định và điều chỉnh chiến lược mua sắm nguyên vật liệu của Công ty.

3.4. Rủi ro về chậm thanh toán

Rủi ro chậm thanh toán là một vấn đề đáng quan ngại đối với Công ty. Để giảm thiểu tác động của rủi ro này và đảm bảo ổn định tài chính, Công ty đã áp dụng các biện pháp quản lý và kế hoạch chiến lược như phân tích và đánh giá khách hàng trước khi ký kết hợp đồng. Điều này bao gồm việc xem xét khả năng thanh toán của khách hàng, tình hình tài chính và uy tín. Bên cạnh đó, Công ty cũng lưu ý đến việc thiết kế hợp đồng có điều khoản rõ ràng và cụ thể về thanh toán. Việc thiết lập quy trình thanh toán chặt chẽ và theo dõi việc thực hiện cũng là một trong những biện pháp của Công ty nhằm giảm hạn chế rủi ro chậm thanh toán của Khách hàng. Bằng cách quản lý quy trình thanh toán một cách nghiêm ngặt, Công ty có thể đưa ra biện pháp xử lý kịp thời đối với những trường hợp chậm thanh toán.

4 Rủi ro về đợt chào bán

Với mục đích khẳng định và nâng cao vị thế trên thị trường, cũng như nâng cao năng lực tài chính, quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty sẽ chào bán thêm cổ phiếu IJC cho các cổ đông hiện hữu, số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán sẽ được IJC sử dụng để (i) Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành để đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương; (ii) Góp vốn vào Công ty Cổ Phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước (“BCM Bình Phước”) để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư Khu công nghiệp Becamex- Bình Phước), (iii) Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn I); (iv) Thanh toán các khoản nợ gốc lãi vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và các khoản nợ gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty; (v) Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng); và (vi) Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng).



BẢN CÁO BẠCH **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

4.1. Rủi ro việc chào bán

Rủi ro của đợt chào bán phụ thuộc vào tỷ lệ cổ đông hiện hữu đăng ký mua cổ phần so với tổng số lượng cổ phần dự kiến phát hành. Đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến thị trường chứng khoán. Trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, HĐQT sẽ phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo chào bán tối đa số cổ phần.

Căn cứ nhu cầu vốn của Công ty trong đợt chào bán cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán và việc mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

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

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025, và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 05/05/2025, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 38/NQ-HĐQT ngày 18/07/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật, thông qua tổng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 2.518.322.560.000 đồng (Hai nghìn năm trăm mười tám tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Theo đó, toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu sẽ được sử dụng để: (i) Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành để đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương; (ii) Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước (“BCM Bình Phước”) để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư Khu công nghiệp Becamex- Bình Phước), (iii) Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1); (iv) Thanh toán các khoản nợ gốc lãi vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và các khoản nợ gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty; (v) Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng), và (vi) Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng).

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh tiến độ triển khai dự án và huy động các nguồn vốn vay ngân hàng để bù đắp phần thiếu hụt.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

5 Rủi ro pha loãng

5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) của Công ty sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot T}{12}$$



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả định thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm là 6 tháng

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{377.748.384 * 12 + 251.832.256 * 6}{12} = 503.664.512 \text{ cổ phiếu}$$

Bảng 1. So sánh EPS năm 2025 trong trường hợp pha loãng thu nhập trên cổ phần

TT	Nội dung	Đơn vị	Không phát hành	Phát hành
Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2025 của IJC				
1	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	429	429
2	Số CP lưu hành bình quân	Cổ phiếu	377.748.384	503.664.512
3	EPS	Đồng/Cổ phiếu	1.136	852

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận ngay trong năm 2025. Vì vậy, do ảnh hưởng của việc phát hành thêm 251.832.256 cổ phiếu từ đợt chào bán, EPS có thể bị pha loãng theo dự kiến như bảng tính trên.

Tuy nhiên việc EPS dự kiến năm 2025 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thì hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và sẽ có thể tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu

Giá tham chiếu cổ phần IJC sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật khi thực hiện chào bán cổ phần thêm ra công chúng. Giá pha loãng khi có cổ phần mới phát hành được xác định theo công thức sau:

Giá tham chiếu (điều chỉnh):

$$\frac{P_{t-1} + I_R * P_R}{1 + I_R}$$

Trong đó:

- P_{t-1} là đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày Giao dịch không hưởng quyền
- I_R là tỷ lệ cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền
- P_R là giá cổ phần sẽ chào bán cho người nắm quyền mua cổ phần trong đợt phát hành

Tham khảo:

- P_{t-1} : Giá sử, giá cổ phiếu IJC trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 12.000 đồng/cổ phiếu
- I_R : Tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền là 66,67%
- P_R : Giá cổ phần sẽ chào bán cho người nắm quyền mua cổ phần trong đợt phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Giá tham chiếu cổ phiếu IJC trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phần để tăng vốn là:

$$\frac{12.000 + 66,67\% * 10.000}{1 + 66,67\%} = 11.200 \text{ đồng/cổ phần}$$

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

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6 Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, IJC đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Hội đồng quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHĐCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

7 Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...)

Giá cổ phiếu của Công ty không thể tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu IJC đã được niêm yết trên HOSE, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IV CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
Công ty/IJC	: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
BCTC	: Báo cáo tài chính
BDS	: Bất động sản
CBNV	: Cán bộ công nhân viên
CCCD/CMND	: Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân
CP	: Cổ phần
CPI	: Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	: Công ty Cổ phần
DT	: Doanh thu
DTT	: Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
TGĐ	: Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Giấy CNĐKKD	: Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
Giấy CNQSDĐ	: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
GVHB	: Giá vốn hàng bán
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
Sở KH&ĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNNH	: Trách nhiệm hữu hạn
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	: Vốn chủ sở hữu
VĐL	: Vốn điều lệ
VSDC	: Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/06/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan.


[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

V TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1 Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

Tên đầy đủ	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	BECAMEX INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	BECAMEX IJC
Mã cổ phiếu	IJC
Sàn niêm yết	HOSE
Trụ sở chính	230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại	0274 3848789
Fax	0274 3848678
Website	www.becamexijc.com
Logo	
Giấy CNĐKDN	Số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 13/02/2025
Vốn điều lệ	3.777.483.840.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn bảy trăm bảy mươi bảy tỷ, bốn trăm tám mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc

Mã ngành	Tên Ngành
0118	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác khoáng sản. Chế biến khoáng sản.
2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng. (Trừ sản xuất gạch từ đất sét, sản xuất kính xây dựng, sản xuất thép thanh xây dựng D5-D32 mm và ống thép nối D15-D114mm, tấm thép mạ và tấm thép màu)
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (Trừ sản xuất gạch từ đất sét, sản xuất kính xây dựng, sản xuất thép thanh xây dựng D5-D32 mm và ống thép nối D15-D114mm, tấm thép mạ và tấm thép màu)
4101	Xây dựng nhà ở



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Mã ngành	Tên Ngành
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4221	Xây dựng công trình điện (Trừ xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4321	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Thi công điện dân dụng và công nghiệp.
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, (máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22)
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Kinh doanh thiết bị xây dựng và máy cơ giới. (Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà; sách; báo và tạp chí; vật phẩm đã ghi hình; kim loại quý và đá quý; dược phẩm; thuốc nổ; dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải được loại trừ ra khỏi phạm vi cam kết)
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng. (Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà; sách; báo và tạp chí; vật phẩm đã ghi hình; kim loại quý và đá quý; dược phẩm; thuốc nổ; dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải được loại trừ ra khỏi phạm vi cam kết)
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Mua bán các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn. Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hoá phục vụ cho sản xuất tiêu dùng. (Trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà; sách; báo và tạp chí; vật phẩm đã ghi hình; kim loại quý và đá quý; dược phẩm; thuốc nổ; dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải được loại trừ ra khỏi phạm vi cam kết)
6499	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội)



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Mã ngành	Tên Ngành
	Chi tiết: Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước.
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: 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 theo Quy hoạch của Tỉnh) (Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. (Trừ các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - 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. - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp. - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình cầu đường. - Thiết kế, thẩm tra kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. - Thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ). - Thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. - Tổ chức mời thầu, đấu thầu, lựa chọn thầu trong hoạt động xây dựng và mua sắm thiết bị máy móc. (Trừ dịch vụ liên quan đến khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, khảo sát môi trường, khảo sát kỹ thuật phục vụ quy hoạch phát triển đô thị - nông thôn, quy hoạch phát triển ngành; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố Thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát, xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải)
7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thí nghiệm vật liệu xây dựng. (Trừ dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò,



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Mã ngành	Tên Ngành
	khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá).
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan Chi tiết: Dịch vụ chăm sóc cây xanh, vườn hoa, cây cảnh
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức BOT, BT.

2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành

Năm 2007	Chuyển đổi Bộ phận thực hiện dự án Quốc lộ 13 thành Công ty Cổ phần UBND tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1131/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp thành CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) với mức vốn điều lệ ban đầu là 337,47 tỷ đồng.
Năm 2008	Tăng vốn điều lệ lần 1 Nhận được công văn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đăng ký hồ sơ công ty đại chúng của Công ty. Tăng vốn điều lệ lần đầu từ 337,47 tỷ đồng lên 548,389 tỷ đồng. Becamex IJC được Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương công nhận đủ điều kiện hoạt động sản giao dịch bất động sản
Năm 2009	Trở thành công ty đại chúng Được tổ chức Bureau Veritas cấp giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008
Năm 2010	Cổ phiếu IJC chính thức được niêm yết Cổ phiếu Becamex IJC chính thức được niêm yết tại Sở GDCK TP.HCM (HSX) ngày 05/04/2010, số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu: 54.838.905 cổ phiếu. Mã chứng khoán: IJC
Năm 2011	Tăng vốn điều lệ lần 2 Tăng vốn điều lệ từ 548,389 tỷ đồng lên 2.741 tỷ đồng. Chính thức niêm yết bổ sung 219.355.620 cổ phiếu phát hành thêm trên SGDCK Tp.HCM theo quyết định số 45/2011/QĐ-SGDHCM ngày 18/04/2011. Thành lập chi nhánh tại Tp. Hà Nội
Năm 2012	Thành lập công ty trực thuộc Thành lập Công ty TNHH MTV IJC do Becamex IJC làm chủ sở hữu 100% vốn điều lệ
Năm 2014	Thành lập thêm công ty trực thuộc Thành lập Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex, do Becamex IJC làm chủ sở hữu 100% vốn điều lệ. Đổi tên Công ty TNHH MTV IJC thành Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex
Năm 2015	Chấm dứt hoạt động các chi nhánh



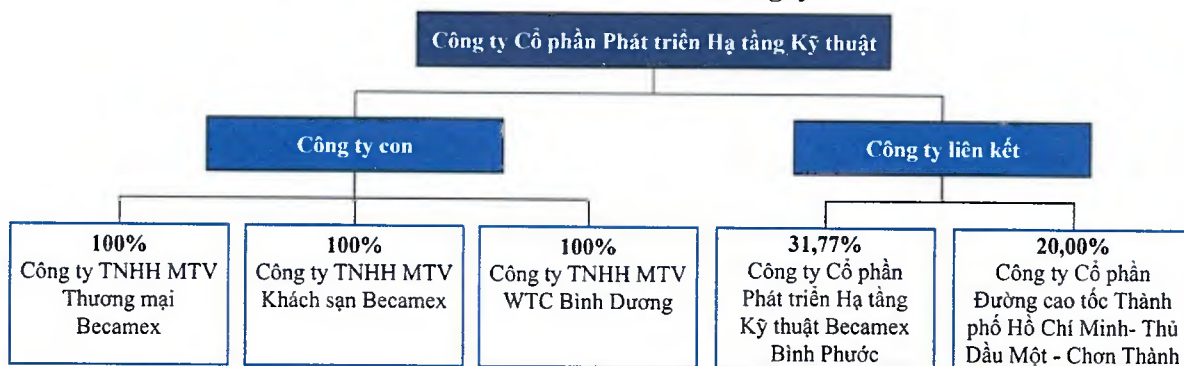
BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Chấm dứt hoạt động <i>chi nhánh</i> của Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh và Tp. Hà Nội
Năm 2016	Giảm vốn điều lệ Thực hiện các thủ tục để giảm vốn điều lệ theo nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/10/2016, từ 2.741 tỷ đồng xuống 1.371 tỷ đồng
Năm 2020	Thành lập thêm công ty trực thuộc Thành lập Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương do Becamex IJC làm chủ sở hữu 100% vốn điều lệ
Năm 2021	Tăng vốn điều lệ lần 3 Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 từ 1.371 tỷ đồng lên 2.171 tỷ đồng
Năm 2023	Tăng vốn điều lệ lần 4 Thực hiện các thủ tục để phát hành cổ phiếu trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2022 từ nguồn lợi nhuận sau thuế giữ lại năm 2021, tăng vốn điều lệ từ 2.171 tỷ đồng lên 2.518 tỷ đồng
Năm 2024	Tăng vốn điều lệ lần 5 Thực hiện các thủ tục để phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/04/2023 tăng vốn điều lệ từ 2.518 tỷ đồng lên 3.777 tỷ đồng

3 Cơ cấu tổ chức của Công ty và nhóm công ty tới thời điểm hiện tại

Cơ cấu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật và các công ty con được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Hình 3. Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có 03 công ty con trực tiếp và 02 công ty liên kết. Cụ thể:

3.1. Công ty con trực tiếp



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số giấy CN ĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của IJC (%)	Tỷ lệ biểu quyết của IJC (%)
1	Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	12/6/2014	3702280392	Kinh doanh hoạt động trung tâm thương mại, du lịch, vận tải hành khách, đại lý vé máy bay, tàu hỏa	20,00	100	100
2	Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	09/08/2011	3701906616	Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, các dịch vụ khách sạn, đại lý vé máy bay, tàu hỏa	12,00	100	100
3	Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	06/10/2020	3702918734	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	5,00	100	100

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

3.2. Công ty liên kết

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số giấy CN ĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của IJC (%)	Tỷ lệ biểu quyết của IJC (%)
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	02/1/2008	3800405138	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	1.798,38	31,77	31,77
2	Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành	25/01/2025	3703287760	Xây dựng công trình đường bộ <i>Chi tiết: Xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh</i>	100	20	20



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Hạ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số giấy CN ĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của IJC (%)	Tỷ lệ biểu quyết của IJC (%)
				<i>doanh – chuyển giao (BOT) (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)</i>			

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

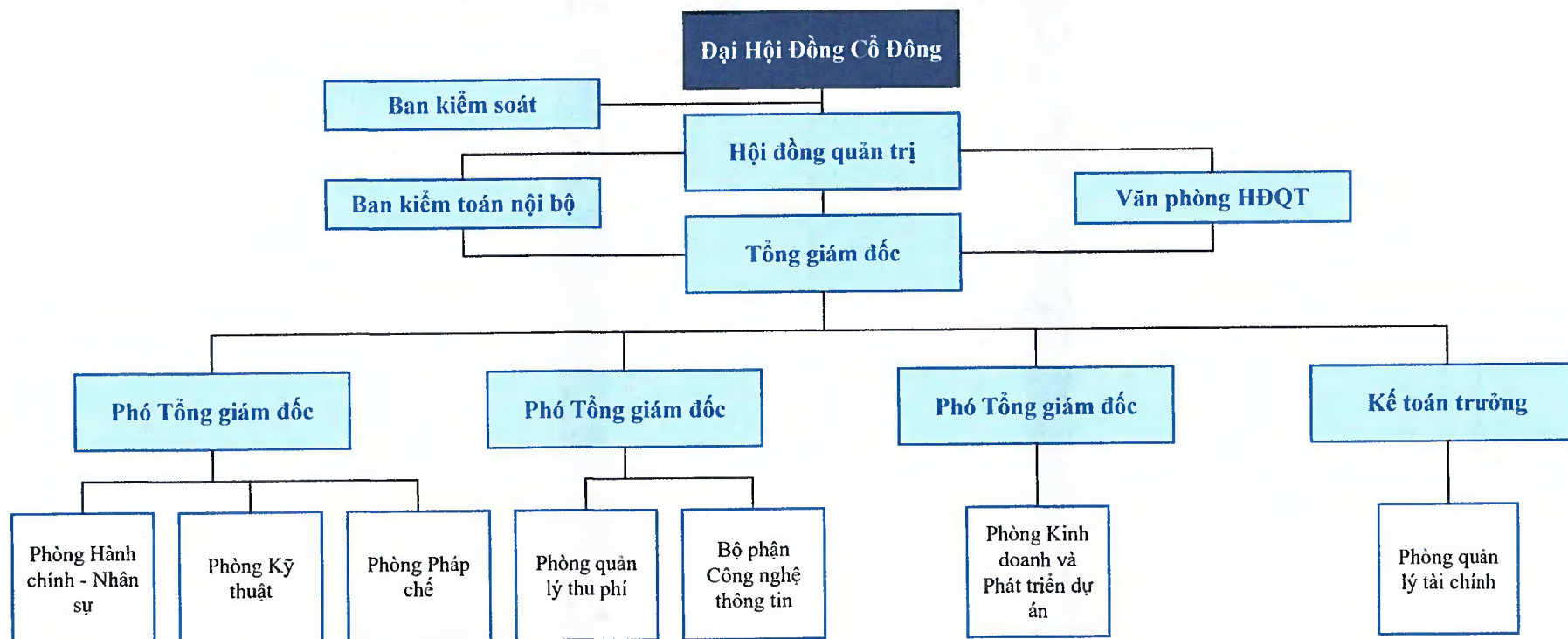
4 Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Hình 4. Sơ đồ tổ chức Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật



Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)

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

4.2. Hội đồng quản trị (“HĐQT”)

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Các thành viên HĐQT có nhiệm kỳ 05 năm, do ĐHĐCĐ bầu và miễn nhiệm. Đứng đầu HĐQT là Chủ tịch HĐQT. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của Chủ tịch và các thành viên HĐQT thực hiện theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT theo từng thời kỳ.

HĐQT Becamex IJC nhiệm kỳ 2022-2027 gồm 05 thành viên: 01 Chủ tịch HĐQT, 01 Phó chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT, 01 thành viên HĐQT độc lập. Cụ thể như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Ông Trần Thiện Thê	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

4.3. Ban kiểm soát (“BKS”)

BKS giữ vai trò độc lập trong mô hình quản trị Công ty với chức năng thay mặt ĐHĐCĐ kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, chính xác và trung thực trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Thành viên BKS có nhiệm kỳ 05 năm do ĐHĐCĐ bổ nhiệm. Đứng đầu BKS là Trưởng BKS. Thành viên BKS của Công ty bao gồm 03 thành viên, bao gồm 01 Trưởng BKS và 02 thành viên. Cụ thể như sau:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban kiểm soát

Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của Trưởng BKS và các thành viên BKS thực hiện theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS theo từng thời kỳ.

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Dưới sự giám sát của BKS, Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ trong việc trực tiếp triển khai, điều hành hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo Công ty hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, hoạt động hiệu quả vì lợi ích của Công ty, các cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan, theo chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã được HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có: 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Cụ thể như sau:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc
2	Bà Võ Thị Huyền Trang	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng quản lý tài chính

4.5. Ban kiểm toán nội bộ

Ban kiểm toán nội bộ của Công ty gồm có:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Trần Nguyên Thảo	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ
2	Bà Phan Hồng Phương	Thành viên
3	Bà Bùi Phương Hồng	Thành viên

Các thành viên có vai trò giúp Công ty thực hiện mục tiêu thông qua tiếp cận một cách có nguyên tắc và có hệ thống để đánh giá và nâng cao hiệu quả của hoạt động quản trị rủi ro, hệ thống kiểm soát cũng như quy trình quản trị.

4.6. Văn phòng Hội đồng quản trị

Văn phòng Hội đồng quản trị là bộ phận chuyên trách, đóng vai trò hỗ trợ cho HĐQT. Hỗ trợ hành chính và văn thư, ghi chép, lưu trữ biên bản họp, nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT và Ban kiểm soát, soạn thảo, quản lý và lưu trữ các văn bản liên quan đến hoạt động của HĐQT và các văn bản công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Phối hợp với các bộ phận liên quan để thực hiện các công tác theo phân công của HĐQT.

4.7. Các phòng/ ban nghiệp vụ

- **Phòng Hành chính - Nhân sự:** Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức bộ máy hoạt động và bố trí lao động phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty; Đề xuất phương án lương, các quy chế thưởng phạt và các chế độ phúc lợi cho người lao động; Quản trị văn phòng; Quản lý môi trường làm việc.
- **Phòng Kỹ thuật:** Quản lý về kỹ thuật các công trình; Quản lý công tác xây dựng; Tổ chức thực hiện mời thầu, tham mưu lựa chọn nhà thầu; Lập hoặc thuê tư vấn lập thiết kế, dự toán công trình; Tổ chức hoặc thuê tư vấn giám sát, giám định kỹ thuật công trình.
- **Phòng Pháp chế:** Tham mưu về mặt pháp lý đối với các hợp đồng, soạn thảo các hợp đồng của Công ty; Cập nhật, rà soát, phổ biến các văn bản pháp lý mới ban hành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty; Báo cáo lãnh đạo Công ty những vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đề xuất biện pháp xử lý, khắc phục hoặc phòng ngừa các rủi ro pháp lý.
- **Phòng Quản lý thu phí:** Quản lý và tổ chức khai thác dự án BOT Quốc Lộ 13; Tổ chức, điều hành, quản lý hoạt động hai trạm thu phí; Quản lý, giám sát, kiểm tra công tác hậu kiểm; Quản lý, tổ chức việc duy tu, sửa chữa Quốc Lộ 13
- **Bộ phận Công nghệ thông tin:** Quản lý hệ thống mạng, máy tính, hệ thống máy móc thiết bị tại trạm; Quản lý và duy trì sự hoạt động ổn định của website; Quản lý về mặt kỹ thuật toàn bộ các thiết bị tin học trong Công ty, bảo đảm sự hoạt động liên tục, thông suốt của hệ thống; Quản lý các phần mềm và



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

hỗ trợ kỹ thuật cho người sử dụng khi có yêu cầu

- **Phòng Kinh doanh và Phát triển dự án:** Xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện, kiểm tra các hoạt động kinh doanh; Quản lý và phát triển dự án; Quản lý thực hiện hợp đồng liên quan đến việc kinh doanh bất động sản; Tiếp thị và chăm sóc khách hàng; Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc và tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn về các giao dịch và hoạt động kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân tham gia trong thị trường bất động sản; Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản, quản lý bất động sản
- **Phòng Quản lý tài chính:** Thu thập và xử lý thông tin có liên quan đến nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong Công ty. Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh; Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý, sử dụng vốn đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty được diễn ra liên tục; Phân tích, đánh giá tài chính của các dự án, công trình trước khi trình lãnh đạo Công ty quyết định

5 Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

Trong vòng 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2023, năm 2024) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật không có công ty mẹ và không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.2. Danh sách công ty con hoặc những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.2.1 Danh sách công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/06/2025)	Tỷ lệ sở hữu của IJC tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của IJC tại công ty (%)		
						31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	12/6/2014	3702280392	Kinh doanh hoạt động trung tâm thương mại, du lịch, vận tải hành khách, đại lý vé máy bay, tàu hỏa	20,00	100	100	100	100	100	100
2	Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	09/08/2011	3701906616	Kinh doanh nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, các dịch vụ khách sạn, đại lý vé máy bay, tàu hỏa	12,00	100	100	100	100	100	100
3	Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	06/10/2020	3702918734	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	5,00	100	100	100	100	100	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán, và báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2025 của IJC)

Trong vòng 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2023, 2024) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại IJC là 0%.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.2.2 Danh sách công ty liên kết

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/06/2025)	Tỷ lệ sở hữu của IJC tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của IJC tại công ty (%)		
						31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	02/1/2008	3800405138	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	1.798,38	0	31,77	31,77	0	31,77	31,77
2	Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành	25/01/2025	3703287760	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT) (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	100,00	0	0	20,00	0	0	20,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán, và báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2025 của IJC)

Trong vòng 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2023, 2024) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của công ty liên kết nêu trên tại IJC là 0%. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

6 Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Thông tin về các đợt tăng, giảm vốn của IJC kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP) theo quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 01/03/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương với mức vốn điều lệ ban đầu là 337,47 tỷ đồng. Sau đó Công ty đã thực hiện các đợt tăng và giảm vốn điều lệ cụ thể như sau:

Bảng 2. Quá trình tăng, giảm vốn của Công ty

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (triệu đồng)	Giá trị tăng, giảm (triệu đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Thành lập: Năm 2007	337.470		Chuyển đổi thành công ty cổ phần	Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 01/03/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương	Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2007: “Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2007, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan”
Tăng vốn lần 1: Năm 2008	548.389,05	210.919,05	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ của Công ty ngày 28/6/2007	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2008: “Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 02 ngày 03/03/2008	Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương	



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (triệu đồng)	Giá trị tăng, giảm (triệu đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
						2008, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan”
Tăng vốn lần 2: Năm 2011	2.741.945,25	2.193.556,20	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2010 về việc thông qua chủ trương đầu tư dự án và phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2011: “Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan”
				Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 768/UBCK-GCN do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 29/12/2010	Ủy ban chứng khoán Nhà nước	
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 30/03/2011	Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương	
Giảm vốn: Năm 2017	1.370.973,23	(1.370.972,02)	Chào mua công khai	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/4/2016 thông qua phương án giảm vốn điều lệ	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2017: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính
				Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/10/2016 về việc điều chỉnh phương án giảm vốn điều	Đại hội đồng cổ đông	



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (triệu đồng)	Giá trị tăng, giảm (triệu đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
				lệ Công ty		hợp nhất/ riêng của Tập đoàn/ Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng"
				Công văn số 8561/UBCK-QLCB ngày 28/12/2016 của UBCKNN về việc giảm vốn điều lệ	Ủy ban chứng khoán Nhà nước	
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 02/02/2017	Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương	
Tăng vốn lần 3: Năm 2021	2.170.973,23	800.000	Chào bán ra công chứng thông qua đấu giá công khai tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 thông qua phương án tăng vốn điều lệ	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2021: "Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất/ riêng của Tập đoàn/ Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng"
				Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 236/UBCK-GCN do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 16/10/2020	Ủy ban chứng khoán Nhà nước	
				Công văn của UBCNKK về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chứng của theo báo cáo ngày 6/1/2021 của CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Ủy ban chứng khoán Nhà nước	
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 13/01/2021	Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương	



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (triệu đồng)	Giá trị tăng, giảm (triệu đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Tăng vốn lần 4: Năm 2023	2.518.325,09	347.351,86	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	<p>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2022 thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức</p> <p>Công văn của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo báo cáo số 14/BC-IJC ngày 09/02/2023 của Công ty</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 06/3/2023</p>	<p>Đại hội đồng cổ đông</p> <p>Ủy ban chứng khoán Nhà nước</p> <p>Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương</p>	<p>Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2023: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất/ riêng của Tập đoàn/ Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng”</p>
Tăng vốn lần 5: Năm 2024	3.777.483,84	1.259.158,75	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	<p>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/4/2023 có nội dung thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ</p> <p>Công văn số 2360/UBCK-QLCB ngày 12/4/2024 về việc tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của IJC</p> <p>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 25/4/2024</p>	<p>Đại hội đồng cổ đông</p> <p>Ủy ban chứng khoán Nhà nước</p> <p>Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương</p>	<p>Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2024: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất/ riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất/ riêng của Tập đoàn/ Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày,</p>



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thời điểm tăng, giảm vốn	Vốn điều lệ thực góp sau khi tăng, giảm vốn (triệu đồng)	Giá trị tăng, giảm (triệu đồng)	Hình thức tăng, giảm vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
						phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất/riêng.

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



080
CÔNG
CỐ P
TRIE
Y T
HUM

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.2. Thông tin chi tiết về các đợt tăng, giảm vốn của IJC

6.2.1 Tăng vốn lần 1 năm 2008

Tăng vốn từ 337.470.000.000 đồng lên 548.389.050.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu phát hành	21.091.905 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
Giá phát hành	10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng phát hành thành công	21.091.905 cổ phiếu (chiếm 100% tổng số lượng chào bán)
Tổng giá trị phát hành thành công	210.919.050.000 đồng
Hình thức phát hành	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Mục đích phát hành	Đầu tư dự án Becamex City Center và nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh, khả năng cạnh tranh của Công ty
Căn cứ phát hành	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty ngày 28/6/2007 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 02 ngày 03/03/2008

6.2.2 Tăng vốn lần 2 năm 2011

Tăng vốn từ 548.389.050.000 đồng lên 2.741.945.250.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu phát hành	219.355.620 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
Giá phát hành	10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng phát hành thành công	219.355.620 cổ phiếu (chiếm 100% tổng số lượng chào bán)
Tổng giá trị phát hành thành công	2.193.556.200.000 đồng
Hình thức phát hành	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Mục đích phát hành	Đầu tư vào dự án Khu đô thị IJC tọa lạc tại Khu đô thị mới thuộc khu Liên hợp – Công nghiệp – Dịch vụ đô thị Bình Dương



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Căn cứ phát hành	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2010 về việc thông qua chủ trương đầu tư dự án và phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 768/UBCK-GCN do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 29/12/2010 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 30/03/2011
------------------	---

6.2.3 Giảm vốn năm 2017

Giảm vốn từ 2.741.945.250.000 đồng xuống 1.370.973.230.000 đồng thông qua việc chào mua công khai

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu chào mua	139.194.525 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
Giá phát hành	10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng chào mua thành công	137.097.202 cổ phiếu (chiếm 98,49% tổng số lượng chào mua)
Tổng giá trị chào mua thành công	1.370.972.020.000 đồng
Hình thức thực hiện	Chào mua công khai
Mục đích giảm vốn	Giảm vốn để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với quy mô hoạt động và điều kiện kinh doanh tại Công ty
Căn cứ thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/4/2016 thông qua phương án giảm vốn điều lệ - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/10/2016 về việc điều chỉnh phương án giảm vốn điều lệ Công ty - Công văn số 8561/UBCK-QLCB ngày 28/12/2016 của UBCKNN về việc giảm vốn điều lệ - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 02/02/2017

6.2.4 Tăng vốn lần 3 năm 2021

Tăng vốn từ 1.370.973.230.000 đồng lên 2.170.973.230.000 đồng thông qua việc chào bán ra công chúng thông qua đấu giá công khai tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu chào bán	80.000.000 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
Giá chào bán	10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán thành công	80.000.000 cổ phiếu (chiếm 100% tổng số lượng chào bán)
Tổng giá trị chào bán thành công theo mệnh giá	800.000.000.000 đồng
Hình thức chào bán	Chào bán ra công chúng thông qua đấu giá công khai tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh
Mục đích tăng vốn	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ để đầu tư giai đoạn tiếp theo dự án Sunflower và dự án Aroma. Phần thặng dư sau khi bán đấu giá sẽ được bổ sung vào vốn kinh doanh của Công ty
Căn cứ phát hành	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2020 thông qua phương án tăng vốn điều lệ - Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 236/UBCK-GCN do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày 16/10/2020 - Công văn của UBCNKK về việc nhận được báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của theo báo cáo ngày 6/1/2021 của CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 13/01/2021

6.2.5 Tăng vốn lần 4 năm 2023

Tăng vốn từ 2.170.973.230.000 đồng lên 2.518.325.090.000 đồng thông qua việc hành cổ phiếu trả cổ tức

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu phát hành	34.735.186 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng phát hành thành công	34.735.186 cổ phiếu
Tổng giá trị phát hành thành công	347.351.860.000 đồng
Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo tỷ lệ 100:16
Mục đích	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 từ nguồn lợi nhuận giữ lại của năm 2021 theo phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 của



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	IJC thông qua
Căn cứ phát hành	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2022 thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức - Công văn của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo báo cáo số 14/BC-IJC ngày 09/02/2023 của Công ty - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 06/3/2023

6.2.6 Tăng vốn lần 5 năm 2024

Tăng vốn từ 2.518.325.090.000 đồng lên 3.777.483.840.000 đồng thông qua việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu chào bán	125.915.875 cổ phiếu
Mệnh giá	10.000 đồng/ cổ phiếu
Giá chào bán	10.000 đồng/ cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán thành công	125.915.875 cổ phiếu (chiếm 100% tổng số lượng chào bán)
Tổng giá trị chào bán thành công theo mệnh giá	1.259.158.750.000 đồng
Hình thức chào bán	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
Mục đích tăng vốn	Đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước và trả nợ gốc/lãi vay ngắn hạn, dài hạn ngân hàng, trái phiếu; trả nợ khách hàng
Căn cứ phát hành	<ul style="list-style-type: none"> - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/4/2023 có nội dung thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ - Công văn số 2360/UBCK-QLCB ngày 12/4/2024 về việc tài liệu báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của IJC - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 25/4/2024

7 Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2023, năm 2024) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, IJC không thực hiện bất cứ khoản góp vốn, thoái vốn lớn nào có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm thực hiện.

8 Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 10/03/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	14.678	360.149.097	95,34%
1	Cá nhân	14.617	122.500.151	32,43%
2	Tổ chức	61	237.648.946	62,91%
II	Cổ đông nước ngoài	126	17.599.287	4,66%
1	Cá nhân	102	1.218.102	0,32%
2	Tổ chức	24	16.381.185	4,34%
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0,00%
	TỔNG CỘNG	14.804	377.748.384	100,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 10/03/2025 của IJC

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật không có cổ phiếu ưu đãi

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

8.3. Các loại chứng khoán khác

Bảng 4. Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn (năm)	Ngày phát hành	Lãi suất (%/năm)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi	Đặc điểm trái phiếu	Các điều khoản khác
1	IJCH2025001	5	31/12/2020	10,3%/năm	500	153	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	Ngày đáo hạn: 31/12/2025

Nguồn: IJC tổng hợp

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 5. Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ

Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Trái phiếu mã IJCH2025001				
31/3/2021	4.816.308.219	4.816.308.219		
30/6/2021	12.743.428.083	12.743.428.083		
30/9/2021	12.883.465.754	12.883.465.754		
31/12/2021	12.883.465.753	12.883.465.753	71.000.000.000	71.000.000.000
31/3/2022	10.895.424.658	10.895.424.658		
30/6/2022	11.016.484.930	11.016.484.930		
30/9/2022	11.137.545.206	11.137.545.206		
31/12/2022	11.137.545.206	11.137.545.206	81.000.000.000	81.000.000.000
31/3/2023	8.838.246.575	8.838.246.575		
30/6/2023	8.936.449.315	8.936.449.315		
30/9/2023	9.034.652.054	9.034.652.054		
31/12/2023	9.089.961.644	9.089.961.644	98.000.000.000	98.000.000.000
31/3/2024	6.419.863.012	6.419.863.012		
30/6/2024	6.419.863.012	6.419.863.012		
30/9/2024	6.490.410.959	6.490.410.959		
31/12/2024	6.490.410.959	6.490.410.959	97.000.000.000	97.000.000.000
31/3/2025	3.885.780.822	3.885.780.822		
30/6/2025	3.928.956.164	3.928.956.164		

Nguồn: IJC tổng hợp

Căn cứ khoản 11.5 Mục III Phần 2 Bản Công bố thông tin về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ (“**Bản Công Bố Thông Tin**”), căn cứ khoản 1.5 Phụ lục I về việc sửa đổi Bản Công Bố Thông Tin, có nội dung về việc làm tròn số liệu đối với các trái phiếu được mua lại, cụ thể “Để làm rõ, vào mỗi Ngày Thực Hiện Cam Kết Trả Gốc, số Trái Phiếu mà Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại từ mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu và mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ bán lại cho Tổ Chức Phát Hành sẽ được xác định theo tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu đó tại thời điểm tương ứng trong tổng số Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Phát Hành mua lại vào Ngày Thực Hiện Cam Kết Trả Gốc đó. Trong trường hợp tổng mệnh giá Trái Phiếu bán lại của Người Sở Hữu Trái Phiếu tại mỗi Kỳ Thực Hiện Cam Kết Trả Gốc không tròn mệnh giá thì Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ bán lại số Trái Phiếu tương ứng với tổng mệnh giá làm tròn xuống. Đến Ngày Đáo Hạn, Tổ Chức Phát Hành thanh toán toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành còn lại.

Trường hợp phát sinh các giao dịch mua lại trước hạn/hoán đổi Trái Phiếu theo các Điều Kiện Trái Phiếu



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

khác thì số lượng Trái Phiếu mua lại/hoán đổi đó sẽ được trừ dần cho đến hết vào các Kỳ Thực Hiện Cam Kết Trả Gốc liên sau tiếp theo của ngày thực hiện mua lại trước hạn/hoán đổi đó.

Sau khi Tổ Chức Phát Hành hoàn thành việc thanh toán tiền gốc, lãi Trái Phiếu tại mỗi Kỳ Thực Hiện Cam Kết Trả Gốc, những Người Sở Hữu Trái Phiếu phải nộp lại Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu theo thông báo của Đại Lý Đăng Ký Lưu Ký để thực hiện thủ tục cấp mới Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu Trái Phiếu điều chỉnh số lượng Trái Phiếu sở hữu tương ứng.”

Theo đó, việc làm tròn xuống số lượng trái phiếu tại mỗi kỳ mua lại dẫn đến sự chênh lệch số liệu giữa kế hoạch dự kiến thanh toán gốc trái phiếu định kỳ hàng năm theo Nghị quyết số 21/NQ- HĐQT ngày 25/12/2020 và Bản Cáo Bạch này. Số liệu được trình bày tại bảng trên là phù hợp với tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu thực tế theo nguyên tắc làm tròn. Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin liên quan đến việc thanh toán gốc lãi theo quy định của pháp luật.

Bảng 6. Tình hình sử dụng vốn

Mã trái phiếu	Sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Giá trị giải ngân (triệu VND)	Thực tế sử dụng		Số vốn chưa sử dụng đến 30/06/2025 (triệu VND)
			Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu VND)	
IJCH2025001	Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	477.553	05/03/2021	151.604	
			16/04/2021	33.225	-
			30/06/2021	37.500	-
			20/08/2021	57.359	-
			31/08/2021	197.865	-
	Thanh toán các chi phí thực hiện thi công xây dựng cơ sở hạ tầng	14.674	05/03/2021	1.964	-
			16/07/2021	12.710	-
	Thanh toán các chi phí để đầu tư tài sản trên đất để chuyển nhượng lại cho các Nhà đầu tư	3.434	16/07/2021	3.434	-
	Thanh toán các nhu cầu vốn lưu động khác	4.339	05/03/2021	4.099	-
			16/04/2021	240	-
Thanh toán các nhu cầu vốn lưu động khác					
Tổng cộng		500.000		500.000	0

Nguồn: IJC tổng hợp



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

9 Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại IJC như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật: IJC đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Căn cứ theo Công văn số 6507/UBCK-PTTT ngày 28/09/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại IJC là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: 49% (theo khoản 8 Điều 6 Điều lệ Công ty)
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành tại ngày 10/03/2025: 4,66% (theo danh sách cổ đông chốt ngày 10/03/2025 do VSDC cung cấp)

10 Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1 Sản phẩm, dịch vụ chính

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

a) Kinh doanh Bất động sản

Đây là lĩnh vực kinh doanh chính của IJC, mục tiêu của Công ty là tập trung phát triển các khu nhà ở xoay quanh các Khu công nghiệp, Khu dân cư của Tổng công ty Becamex IDC, Công ty Liên Doanh VSIP và các đơn vị khác trong tập đoàn đầu tư. Do phát triển song hành với các khu công nghiệp, IJC không mất thời gian, chi phí để phát triển quỹ đất do đất đã được các đơn vị phát triển khu công nghiệp hoàn thiện về giải phóng mặt bằng cũng như xây dựng hạ tầng. Điều này đã giúp Công ty không phải chịu các rủi ro về giải phóng mặt bằng gây ảnh hưởng đến quá trình triển khai dự án. Đến thời điểm hiện tại, với việc thị trường bất động sản Bình Dương đã có những tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm vừa qua và được dự báo tiếp tục phát triển do những yếu tố thuận lợi trong tương lai, việc sở hữu quỹ đất lớn sẵn sàng kinh doanh, với các sản phẩm đa dạng phân khúc có thể mang về nguồn thu không nhỏ cho IJC trong những năm tới.

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

- Dự án khu biệt thự cao cấp Sunflower



Tọa lạc tại trung tâm thành phố mới Bình Dương, nằm cạnh bờ hồ sinh thái, dự án Sunflower có tổng diện tích lên đến 5,3ha, được thiết kế gồm 01 căn nhà quản lý, 01 căn nhà bảo vệ và 99 căn biệt thự có diện tích đất từ 432m², mỗi căn được xây dựng trong một không gian mở, nơi gặp gỡ giao hòa giữa thiên nhiên, trời đất.



BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thông tin dự án

Địa chỉ:	Lô N7 + N8, Khu Đô thị mới, Phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương
Loại hình:	Khu nhà ở độc lập
Quy mô:	01 căn nhà quản lý, 01 căn nhà bảo vệ và 99 căn Biệt thự
Diện tích đất sử dụng:	53.746,1 m ²
Vốn đầu tư:	1.265 tỷ đồng
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

– Dự án căn hộ cao cấp IJC Aroma



Dự án tọa lạc bên bờ hồ sinh thái của công viên trung tâm thành phố, với quy mô 21.338 m², tổng vốn đầu tư 1.580 tỷ đồng. Dự án IJC Aroma là một tổ hợp bao gồm 4 tòa nhà cao từ 17 – 24 tầng và một khối nhà dịch vụ cao 3 tầng. Dự án sẽ cung cấp 616 căn hộ có diện tích từ 70 m² đến 152 m² và gần 3.000 m² thương mại – dịch vụ. Bên cạnh đó là 56 căn kios dành riêng cho kinh doanh thương mại.

Địa chỉ:	Lô N5 Khu Đô thị mới, Phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương
Loại hình:	Chung cư IJC Aroma
Quy mô:	616 căn hộ chung cư và 56 căn kios
Diện tích đất sử dụng:	21.338 m ²
Vốn đầu tư:	1.580 tỷ đồng
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

– Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)



BẢN CÁO BẠCH **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Tiếp nối thành công dự án khu biệt thự Sunflower dành cho giới thượng lưu, doanh nhân và chính khách thành đạt, Dự án khu nhà ở Sunflower II là khu biệt thự và chung cư hiện đại và đẳng cấp tiếp theo được Becamex IJC phát triển. Đây là khu nhà ở được thiết kế theo phong cách trẻ trung, hiện đại nhưng cũng đầy sáng tạo với nét riêng tư của gia chủ thể hiện vào nội thất của từng căn nhà.

Nằm liền kề khu biệt thự Sunflower, nên khu nhà ở Sunflower II sẽ thừa hưởng những tiện ích mà Sunflower đã có. Đây sẽ là một thành phố hiện đại, năng động và bền vững có đầy đủ các loại hình dịch vụ và hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối chặt chẽ với các tỉnh, thành lân cận trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Thật thoải mái khi ngôi nhà bạn không chỉ tiện nghi, hiện đại mà còn được tận hưởng toàn bộ các tiện ích cao cấp của thành phố mới Bình Dương

Địa chỉ:	Lô N4, N6 thuộc khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương
Loại hình:	Căn hộ chung cư/ Biệt thự
Quy mô:	1.442 căn hộ chung cư và 87 căn biệt thự
Diện tích đất sử dụng:	52.738 m ²
Vốn đầu tư:	3.000 tỷ đồng
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

– Dự án Khu nhà ở IJC Hòa Lợi



Khu nhà ở IJC Hòa Lợi với quy mô 905 căn nhà phố, thuộc dự án khu dân cư Hòa Lợi liền kề khu công nghiệp VSIP II và thuộc tổng thể Khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương. Đây là khu vực sầm uất, nhộn nhịp với lượng dân cư dồi dào từ các nhà máy, công ty và cơ quan trong khu vực. Với sứ mệnh đáp ứng nhu cầu ở và kinh doanh của lượng lớn cư dân trẻ, khu nhà ở IJC Hòa Lợi với nhiều sản phẩm hấp dẫn và tiện ích đa dạng sẽ thỏa mãn khách hàng đầu tư một cách trọn vẹn nhất.

Địa chỉ:	Lô F Khu dân cư Hòa Lợi, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, Bình Dương
Loại hình:	Nhà phố
Quy mô:	905 căn nhà
Diện tích đất sử dụng:	149.409 m ²
Vốn đầu tư:	1.800 tỷ đồng
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

– Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)



Dự án Khu nhà ở Prince Town II (Mở rộng) tọa lạc tại lô P1, P2, P3 Khu đô thị mới, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật làm chủ đầu tư. Với tổng vốn đầu tư 1.400 tỷ đồng, dự án được triển khai trên diện tích 36.354 m², quy mô gồm 314 căn nhà liên kế được quy hoạch đồng bộ và hiện đại.

Địa chỉ: Lô P1, P2, P3 Khu đô thị mới, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

Quy mô: 314 căn nhà liên kế

Diện tích đất sử dụng: 36.354 m²

Vốn đầu tư: 1.400 tỷ đồng

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

– Khu nhà ở IJC Hòa Lợi II (mở rộng)



Tọa lạc tại Lô E, Khu dân cư Hòa Lợi, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, dự án sở hữu vị trí chiến lược ngay trung tâm phát triển năng động của thành phố. Với quy mô lên đến 590 căn nhà liên kế, dự án được xây dựng trên tổng diện tích 82.846,4 m², mang đến không gian sống hiện đại, tiện nghi và đồng bộ về hạ tầng. Tổng mức vốn đầu tư lên tới 2.027 tỷ đồng, do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật làm chủ đầu tư, cho thấy cam kết mạnh mẽ trong việc phát triển một khu dân cư chất lượng cao, góp phần thúc đẩy đô thị hóa khu vực.



BẮN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Địa chỉ: Lô E Khu dân cư Hòa Lợi, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương
Quy mô: 590 căn nhà liên kế
Diện tích đất sử dụng: 82.846,4 m²
Vốn đầu tư: 2.027 tỷ đồng
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

– **Khu nhà ở TĐC Hòa Lợi (lô A,B,C và G)**



Nằm tại các lô A, B, C, G thuộc Khu tái định cư Hòa Lợi, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, dự án là điểm nhấn đáng chú ý trong chiến lược phát triển đô thị và an cư cho người dân địa phương. Dự án bao gồm 765 căn nhà liên kế, được quy hoạch trên diện tích 121.664 m², mang đến môi trường sống ổn định, văn minh và phù hợp với nhu cầu thực tế. Với tổng mức đầu tư 1.811 tỷ đồng, do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật làm chủ đầu tư, dự án góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân khu vực, đồng thời thúc đẩy sự phát triển đồng bộ về hạ tầng tại địa phương.

Địa chỉ: Lô A,B,C,G Khu tái định cư Hòa Lợi, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương
Quy mô: 765 căn nhà liên kế
Diện tích đất sử dụng: 121.664 m²
Vốn đầu tư: 1.811 tỷ đồng
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

– **Khu dân cư 5C xã Lai Uyên, Bàu Bàng**



BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Dự án Khu dân cư 5C xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật làm chủ đầu tư, được triển khai tại khu dân cư 5C, xã Lai Uyên. Với tổng vốn đầu tư 1.377 tỷ đồng, dự án có quy mô 916 ô đất trên diện tích đất sử dụng 143.424 m².

Địa chỉ: Khu dân cư 5C, xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương

Quy mô: 916 ô đất

Diện tích đất sử dụng: 143.424 m²

Vốn đầu tư: 1.377 tỷ đồng

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

b) Thu phí giao thông

Đây là lĩnh vực đem lại doanh thu và lợi nhuận cao đứng thứ 2 trong các mảng đóng góp lợi nhuận cho Công ty. Nguồn thu của hoạt động này đến từ việc thu phí 02 trạm BOT trên quốc lộ 13 đặt tại địa bàn Thành phố Thuận An và Thành phố Thủ Dầu Một, có thời hạn thu phí đến 2037. Quốc lộ 13 là tuyến đường huyết mạch kết nối các tỉnh phía Nam, với lưu lượng xe qua lại lớn. Điều này đã tạo tiềm năng phát triển lớn cho lĩnh vực thu phí giao thông trên tuyến đường này. IJC thực hiện kế hoạch hoàn thành thủ tục đầu tư và thi công dự án: Điều chỉnh Dự án Nâng cấp, mở rộng quốc lộ 13 đoạn từ cổng chào Vĩnh Phú (Km1+315) đến điểm giao với đường Lê Hồng Phong (Km15+018,28).

Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông năm 2024 đạt 309 tỷ đồng, đạt 99% kế hoạch, tăng 5% so với năm 2023. Do tổng lưu lượng xe lưu thông qua 2 trạm thu phí đạt 21.783.855 lượt xe tăng 6% so với năm 2023.



c) Hợp tác kinh doanh

Doanh thu từ hợp tác kinh doanh được ghi nhận từ việc hợp tác đầu tư xây dựng dự án Becamex City Center. Đây là dự án hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP với quy mô diện tích trên 61.000 m² và có tổng mức đầu tư lên đến 2.500 tỷ VND. Dự án Becamex City Center là một khu phức hợp các công trình dịch vụ như văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,... và nhiều tiện ích khác.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



d) Kinh doanh khác

Doanh thu hoạt động kinh doanh khác được ghi nhận từ các hoạt động: xây dựng, hoạt động của 03 đơn vị thành viên - Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex và Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex, Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương, cho thuê nhà ở công nhân, thu nhập tài chính, thu nhập ghi nhận từ công ty liên kết là Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Becamex Bình Phước,... Bên cạnh đó, Công ty thực hiện thủ tục đầu tư, góp vốn thi công dự án đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1) và thực hiện thủ tục đầu tư, góp vốn thi công dự án đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (đoạn qua tỉnh Bình Dương).

10.1.2 Trình độ công nghệ

IJC đã triển khai nhiều giải pháp công nghệ kỹ thuật trong thi công và giám sát công trình, trong đó nổi bật là ứng dụng mô hình BIM. Nhờ đó, Công ty đã đạt được nhiều kết quả tích cực, như: kiểm soát được các xung đột trong thiết kế, rủi ro trong quá trình thi công, tiết kiệm nguyên vật liệu xây dựng và hạn chế chi phí sửa chữa. Công ty tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động thu phí, áp dụng công nghệ tiên tiến vào quản lý, đảm bảo không xảy ra thất thoát trong hoạt động thu phí. Công ty cũng ứng dụng khoa học công nghệ vào các hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản lý nhằm mục tiêu tối ưu hóa quy trình làm việc, nâng cao hiệu suất, lợi nhuận.

Ngoài ra, IJC còn đặc biệt quan tâm đến việc ứng dụng các phương pháp thi công hiện đại và các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường trong quá trình thi công và hoàn thiện dự án. Điều này nhằm gắn kết các hoạt động của Công ty với trách nhiệm về xã hội, môi trường và kinh tế, cũng như cải thiện chất lượng cuộc sống cho khách hàng, cộng đồng xung quanh và xã hội nói chung.

10.1.3 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong các sản phẩm, dịch vụ của IJC, kinh doanh bất động sản và xây dựng là các hoạt động kinh doanh mang tính chu kỳ, song hành với sự phát triển kinh tế của cả nước nói chung và khu vực Bình Dương nói riêng. Bên cạnh đó, các hoạt động này cũng chịu ảnh hưởng lớn từ chính sách quản lý của nhà nước. Do đó doanh thu của các mảng này sẽ biến động theo sự thay đổi cung cầu thị trường, nền kinh tế nói chung và sự thay đổi chính sách của các cơ quan quản lý.

10.1.4 Sản lượng, doanh thu lợi nhuận qua các năm

a. Cơ cấu doanh thu thuần năm 2023, năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

Bảng 7. Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2023 – 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Chỉ tiêu doanh thu thuần	Năm 2023		Năm 2024		%tăng/ giảm	6T2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu bán vé cầu đường	293.808	19,66%	309.446	30,33%	5,32%	159.237	49,18%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	698.400	46,74%	323.188	31,68%	(53,72%)	18.391	5,68%
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	31.126	2,08%	25.489	2,50%	(18,11%)	19.710	6,09%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	128.874	8,62%	-	-	(100,0%)	-	-
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.332	0,89%	23.892	2,34%	79,21%	-	-
Doanh thu khác	328.804	22,00%	338.244	33,15%	2,87%	126.423	39,05%
Tổng doanh thu thuần	1.494.344	100,00%	1.020.259	100,00%	(31,73%)	323.761	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 8. Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2023 – 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu thuần	Năm 2023		Năm 2024		%tăng/ giảm	6T2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu bán vé cầu đường	293.808	24,80%	309.446	44,17%	5,32%	159.237	79,76%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	698.399	58,96%	323.188	46,13%	(53,72%)	19.644	9,84%
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	20.491	1,73%	29.121	4,16%	42,12%	13.710	6,87%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	128.874	10,88%	-	-	(100,0%)	-	-
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.332	1,13%	23.892	3,41%	79,21%	-	-
Doanh thu dịch vụ khác	29.590	2,50%	14.982	2,14%	(49,37%)	7.050	3,53%
Tổng doanh thu thuần	1.184.495	100,00%	700.629	100,00%	(40,85%)	199.641	100,00%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của IJC



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Năm 2023, IJC ghi nhận tổng mức doanh thu thuần hợp nhất là 1.494,3 tỷ đồng. Cụ thể, cơ cấu doanh thu thuần của Công ty tiếp tục ghi nhận sự đóng góp lớn từ mảng kinh doanh bất động sản với 698,4 tỷ đồng, chiếm 46,74% tổng doanh thu thuần. Đây là lĩnh vực giữ vị trí trọng yếu trong hoạt động của Công ty. Doanh thu từ thu phí cầu đường duy trì ở mức 293,8 tỷ đồng (chiếm 19,66% tổng doanh thu thuần), cho thấy sự ổn định nguồn thu từ các dự án hạ tầng giao thông. Bên cạnh đó, hoạt động xây dựng mang về 128,9 tỷ đồng (chiếm 8,62% tổng doanh thu thuần), còn lại là sự đóng góp từ các hoạt động doanh thu khác của Công ty.

Năm 2024, tổng giá trị doanh thu thuần hợp nhất của IJC giảm xuống còn 1.020,3 tỷ đồng, đồng thời chứng kiến sự thay đổi đáng kể về tỷ trọng giữa các bộ phận. Sự suy giảm của tổng doanh thu chủ yếu đến từ việc doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm sâu gần 54% do chịu ảnh hưởng chung từ bối cảnh thị trường bất động sản khu vực phía Nam phục hồi chậm. Tuy nhiên mảng này vẫn duy trì vai trò chủ lực với đóng góp 323,2 tỷ đồng, tương đương 31,68% doanh thu thuần. Điểm sáng doanh thu năm 2024 đến từ hoạt động thu phí cầu đường khi mảng này đem lại 309,4 tỷ đồng cho Công ty, tăng nhẹ so với năm ngoái, và chiếm 30,33% doanh thu thuần. Trong khi đó, hoạt động hợp tác kinh doanh ghi nhận sự tăng trưởng tích cực với 23,9 tỷ đồng, tăng 79,21% so với năm 2023, còn lại là sự đóng góp từ các doanh thu khác của Công ty.

6 tháng đầu năm 2025, tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 323,8 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ bán vé cầu đường là nguồn mang lại doanh thu lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty đạt 159,2 tỷ đồng chiếm 49,18% trong cơ cấu doanh thu thuần. Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt hơn 19,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 6,09%. Doanh thu kinh doanh bất động sản đạt hơn 18,4 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 5,68%.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2023, năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025

Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2023		Năm 2024		%tăng/ giảm	6T2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận bán vé cầu đường	224.880	34,56%	232.206	50,66%	3,26%	118.396	50,13%
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	272.748	41,92%	95.750	20,89%	(64,89%)	59.172	25,05%
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản đầu tư	14.573	2,24%	13.226	2,89%	(9,24%)	10.171	4,31%
Lợi nhuận từ hoạt động xây dựng	28.023	4,31%	-	-	(100,00%)	-	-
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(622)	(0,10%)	11.518	2,51%	-	-	-
Lợi nhuận khác	111.066	17,07%	105.665	23,05%	(4,86%)	48.448	20,51%
Tổng lợi nhuận gộp	650.668	100,00%	458.365	100,00%	(29,55%)	236.187	100,00%

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị tính: triệu đồng



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		%tăng/ giảm	6T2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận bán vé cầu đường	224.880	40,37%	232.206	64,39%	3,26%	118.396	62,59%
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	272.747	48,96%	95.750	26,55%	(64,89%)	59.172	31,28%
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản đầu tư	12.174	2,19%	16.452	4,56%	35,14%	8.594	4,54%
Lợi nhuận hoạt động xây dựng	28.023	5,03%	-	-	(100,00%)	-	-
Lợi nhuận hoạt động hợp tác kinh doanh	(622)	(0,11%)	11.518	3,19%	-	-	-
Lợi nhuận khác	19.842	3,56%	4.683	1,30%	(76,40%)	3.011	1,59%
Tổng lợi nhuận gộp	557.045	100,00%	360.608	100,00%	(35,26%)	189.173	100.00%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC Quý II năm 2025 của IJC

Năm 2023, tổng lợi nhuận gộp hợp nhất của IJC đạt 650,7 tỷ đồng. Trong đó, mảng kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất với 41,92% (tương đương 272,7 tỷ đồng). Mảng bán vé cầu đường đóng góp 224,9 tỷ đồng, tương đương 34,56%, mang lại dòng lợi nhuận đều đặn. Các nguồn còn lại bao gồm lợi nhuận từ hoạt động xây dựng (chiếm 4,31%, tương đương 28 tỷ đồng), hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư (chiếm 2,24%, tương đương gần 15 tỷ đồng) và lợi nhuận khác (chiếm 17,07%, tương đương 111 tỷ đồng). Riêng mảng hợp tác kinh doanh trong năm 2023 chưa ghi nhận hiệu quả rõ ràng, với mức lỗ nhẹ 622 triệu đồng, tương đương 0,10%.

Năm 2024, tổng lợi nhuận gộp hợp nhất ghi nhận ở mức 458,4 tỷ đồng. Tỷ trọng lợi nhuận từ mảng kinh doanh bất động sản giảm còn gần 96 tỷ đồng (chiếm 20,89%). Ở chiều hướng ngược lại, tỷ trọng lợi nhuận từ hoạt động bán vé cầu đường tăng đáng kể, đạt gần 232,2 tỷ đồng, chiếm 50,66% cơ cấu lợi nhuận gộp, phản ánh hiệu quả ổn định và sự gia tăng vai trò của mảng này trong bối cảnh các mảng khác có điều chỉnh về quy mô và chiến lược triển khai. Lợi nhuận kinh doanh bất động sản đầu tư đạt hơn 13 tỷ đồng, chiếm 2,89%. Đáng chú ý, mảng hợp tác kinh doanh đã có chuyển biến tích cực, đạt 11,5 tỷ đồng lợi nhuận, đóng góp 2,51% vào cơ cấu chung. Lợi nhuận từ hoạt động khác đạt gần 106 tỷ đồng, chiếm 23,05%.

Tỷ trọng đóng góp cho lợi nhuận gộp của hoạt động bán vé cầu đường trong 06 tháng đầu năm 2025 đạt hơn 118,40 tỷ đồng, chiếm hơn 50,13% lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư đạt gần 10,2 tỷ đồng và lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt hơn 59,2 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lần lượt 4,31% và 25,05% trong tổng cơ cấu lợi nhuận gộp 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

10.2. Tài sản

Bảng 11. Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024			30/06/2025		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	1.152.777	588.840	563.937	1.161.410	629.505	531.905	1.175.367	655.571	519.797
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	1.015.899	526.979	488.919	1.018.231	561.366	456.865	1.018.472	581.891	436.581
2	Máy móc và thiết bị	16.610	6.255	10.355	18.656	8.065	10.592	21.012	9.086	11.926
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	14.277	8.086	6.191	14.841	8.771	6.071	16.703	9.360	7.343
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	105.946	47.507	58.439	109.636	51.280	58.356	119.136	55.205	63.931
5	Tài sản cố định hữu hình khác	45	12	33	45	23	22	45	29	16
II	Tài sản cố định vô hình	30.242	12.206	18.036	29.278	13.561	15.717	30.243	14.850	15.393
1	Quyền sử dụng đất	3.914	137	3.777	3.914	215	3.699	3.914	254	3.660
2	Phần mềm máy tính	25.916	11.677	14.239	24.951	12.933	12.018	25.916	14.183	11.733
3	Chi phí nghiên cứu và triển khai	413	392	21	413	413	-	413	413	-
III	Bất động sản đầu tư	728.379	55.792	672.586	540.300	25.782	514.518	540.300	30.875	509.425

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Bảng 12. Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025

Đơn vị tính: triệu đồng

	Tài sản	31/12/2023			31/12/2024			30/06/2025		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	1.133.026	581.902	551.124	1.137.814	620.261	517.553	1.149.447	645.043	504.404
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	1.012.609	525.869	486.740	1.014.163	559.999	454.164	1.014.404	580.385	434.019
2	Máy móc và thiết bị	1.966	1.579	387	1.966	1.685	281	1.997	1.738	258
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	14.207	8.016	6.191	13.751	8.623	5.128	15.613	9.162	6.451
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	104.244	46.438	57.805	107.934	49.953	57.981	117.433	53.758	63.675
II	Tài sản cố định vô hình	25.341	11.214	14.127	24.376	12.411	11.965	25.261	13.637	11.624
I	Phần mềm máy tính	25.341	11.214	14.127	24.376	12.411	11.965	25.261	13.637	11.624
III	Bất động sản đầu tư	728.379	55.792	672.587	540.300	25.782	514.518	540.300	30.875	509.425

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của LJC



BIÊN BẢN
THỎA THUẬN
2025

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Bảng 13. Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của IJC

Đơn vị tính: triệu đồng

Tài sản	31/12/2023			31/12/2024			30/06/2025		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
QL13 từ km 1+248 đến km 28+178	402.682	254.926	147.756	402.682	269.055	133.627	402.682	276.119	126.563
QL13 từ km 28+248 đến km 65+355	361.160	202.824	158.336	361.160	215.497	145.663	361.160	221.833	139.327
04 tầng tòa nhà Becamex Tower	185.091	40.499	144.592	-	-	-	-	-	-
Diện tích thương mại dự án Chung cư Aroma	31.967	1.697	30.270	31.967	2.089	29.878	31.967	2.089	29.878
Các căn nhà ở công nhân Khu dân cư Hòa Lợi	475.505	11.771	463.733	475.659	21.283	454.376	475.659	26.040	449.619
Các căn biệt thự Sunflower	32.673	1.737	30.936	32.673	2.410	30.263	32.673	2.746	29.927

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

10.3. Thị trường hoạt động

Hoạt động kinh doanh và các sản phẩm dịch vụ của Công ty chỉ cung cấp cho các khách hàng trong nước và nước ngoài tại Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không chịu tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Công ty nhận định chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Năm 2023, IJC ghi nhận tổng mức doanh thu thuần hợp nhất là 1.494,3 tỷ đồng. Cụ thể, cơ cấu doanh thu thuần của Công ty tiếp tục ghi nhận sự đóng góp lớn từ mảng kinh doanh bất động sản với 698,4 tỷ đồng, chiếm 46,74% tổng doanh thu thuần. Đây là lĩnh vực giữ vị trí trọng yếu trong hoạt động của Công ty. Doanh thu từ thu phí cầu đường duy trì ở mức 293,8 tỷ đồng (chiếm 19,66% tổng doanh thu thuần), cho thấy sự ổn định nguồn thu từ các dự án hạ tầng giao thông. Bên cạnh đó, hoạt động xây dựng mang về 128,9 tỷ đồng (chiếm 8,62% tổng doanh thu thuần), còn lại là sự đóng góp từ các hoạt động doanh thu khác của Công ty.

Năm 2024, doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 323 tỷ đồng, đạt 28% kế hoạch, giảm 54% so với năm 2023. Kết quả doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2024 không hoàn thành kế hoạch Đại hội đã thông qua. Nguyên nhân do tính thanh khoản của thị trường thấp, sức mua kém, tâm lý khách hàng còn dè dặt giá bất động sản giảm sâu hơn nữa. Bên cạnh đó phân khúc bất động sản cao cấp còn kén chọn khách hàng nên doanh thu sụt giảm mạnh so với năm 2023 và không đạt kế hoạch đề ra. Trong năm, doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận từ các dự án: Khu biệt thự Sunflower, Khu biệt thự



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Sunflower II, dự án Khu dân cư Hòa Lợi và các dự án khác.

Doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông năm 2024 đạt 309 tỷ đồng, đạt 99% kế hoạch, tăng 5% so với năm 2023. Do tổng lưu lượng xe lưu thông qua 2 trạm thu phí đạt 21.783.855 lượt xe tăng 6% so với năm 2023.

Các hoạt động kinh doanh khác bao gồm doanh thu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư, nhà hàng, khách sạn, doanh thu kinh doanh hàng hóa siêu thị, doanh thu xây dựng, doanh thu tài chính, doanh thu ghi nhận từ hoạt động hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng dự án Becamex City Center, ghi nhận lãi từ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Becamex Bình Phước và doanh thu cung cấp các mảng dịch vụ.

Trong năm 2024, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 96 tỷ đồng, giảm 177 tỷ đồng, tương ứng giảm 65% so với năm 2023. Lợi nhuận gộp từ hoạt động thu phí đạt 232 tỷ đồng, tăng 7 tỷ đồng, tương ứng tăng 3% so với năm 2023. Lợi nhuận gộp từ hoạt động khác đạt 130 tỷ đồng, giảm 23 tỷ đồng, tương ứng giảm 15% so với năm 2023.

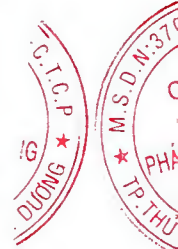
Nhìn chung, trong năm 2024, do bị ảnh hưởng giảm doanh thu từ hoạt động kinh doanh, tổng lợi nhuận gộp của công ty đạt 458 tỷ đồng, giảm 193 tỷ đồng, tương ứng giảm 30% so với năm 2023.

6 tháng đầu năm 2025, tổng doanh thu thuần hợp nhất đạt 323,8 tỷ đồng, lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 236 tỷ đồng. Doanh thu từ bán vé cầu đường là nguồn mang lại doanh thu lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty đạt 159,2 tỷ đồng chiếm 49,18% trong cơ cấu doanh thu thuần. Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt hơn 19,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 6,09%. Doanh thu kinh doanh bất động sản đạt hơn 18,4 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 5,68%.

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

Bảng 14. Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết từ năm 2023 đến nay

Tên Hợp đồng	Trị giá (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
Hợp đồng mua bất động sản dự án Khu nhà ở IJC Hòa Lợi số 72/HĐNT/HL-F8	3.060	31/03/2023	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở IJC Hòa Lợi	Lê Thành Nam	Không có	Không có
Hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở số 96/HĐ-SUN II	14.812	30/9/2024	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Nguyễn Văn Phúc	Không có	Không có
Hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở số 98/HĐ-SUN II	14.911	09/12/2024	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Lê Ngọc Dung	Không có	Không có
Hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở số 56/HĐ-	16.637	30/10/2024	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Huỳnh Kim Thảo	Không có	Không có



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Tên Hợp đồng	Trị giá (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
SUN II							
Hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở số 99/HĐ-SUN II	14.516	24/02/2025	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Nguyễn Ngọc Văn	Không có	Không có
Hợp đồng nguyên tắc mua bán nhà ở số 55/HĐ-SUN II	25.194	27/03/2025	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Lê Thị Lê Liên	Không có	Không có
Hợp đồng mua bán nhà ở số 100/HĐ-SUN II	18.020	06/06/2025	Đã hoàn thành	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Trần Thị Hồng Duyên	Không có	Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Ghi chú: Công ty không có hợp đồng nào đã ký kết trong thời gian từ năm 2023 đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch mà chưa triển khai thực hiện.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 15. Danh sách khách hàng, nhà cung cấp lớn của IJC

Khách hàng/ nhà cung cấp	Giá trị giao dịch/ doanh thu (triệu đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ (*)
Khách hàng				
Lê Thành Nam	6.120	Năm 2023	Bất động sản dự án Khu nhà ở IJC Hòa Lợi	Không có
Nguyễn Văn Phúc	14.812	Năm 2024	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Không có
Lê Ngọc Dung	14.911	Năm 2024	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Không có
Huỳnh Kim Thảo	16.637	Năm 2024	Bất động sản dự án Khu nhà ở Sunflower 2	Không có
Nhà cung cấp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.M.T	16.462	Năm 2023	Cào bóc và thảm bù nhựa Quốc lộ 13	Không có



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Khách hàng/ nhà cung cấp	Giá trị giao dịch/ doanh thu (triệu đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ (*)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Dương ACC	8.713	Năm 2023	Thi công hệ thống thoát nước mưa (KM53+625 đến Km56+500) công trình QL13	Không có
Công Ty TNHH Xây dựng Giao thông Bình An	12.414	Năm 2024	Thi công cào bóc, thảm bù nhựa công trình QL13 từ Km1+248 đến Km65+350	Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

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

10.7.1 Vị thế của IJC so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

❖ Ngành hoạt động của IJC

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – IJC là một trong những doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực đầu tư phát triển hạ tầng và bất động sản tại tỉnh Bình Dương. Trên hành trình hơn 17 năm đồng hành cùng sự phát triển đô thị – công nghiệp tại địa phương, IJC đã mở rộng hoạt động trên nhiều lĩnh vực then chốt như đầu tư dự án BOT giao thông, phát triển khu dân cư, cho thuê bất động sản, cung cấp dịch vụ thương mại và đầu tư tài chính. Tính tới thời điểm hiện tại, Công ty đã nâng nguồn vốn chủ sở hữu từ 337 tỷ đồng (năm 2007) lên đến hơn 5.151 tỷ đồng, triển khai 12 dự án lớn với mức đầu tư bình quân khoảng 1.500 tỷ đồng và tổng quỹ đất thành phẩm lên đến 566.700 m².

Phát huy vai trò là một thành viên chủ lực trong hệ sinh thái của Tổng Công ty Becamex, IJC có lợi thế trong việc tiếp cận nguồn quỹ đất chiến lược, đặc biệt tại các khu vực phát triển năng động như Thủ Dầu Một, Bến Cát, Bàu Bàng, Tân Uyên và Bắc Tân Uyên. Công ty có danh mục sản phẩm bất động sản dân dụng đa dạng từ nhà ở công nhân, nhà phố thương mại, đến biệt thự và căn hộ cao cấp, góp phần đáp ứng nhu cầu ở thực và đầu tư đang ngày càng gia tăng.

Song song đó, lĩnh vực thu phí giao thông từ hai trạm BOT trên Quốc lộ 13 – tuyến huyết mạch kết nối Bình Dương – TP.HCM – Bình Phước, tiếp tục mang lại dòng tiền ổn định cho Công ty dự kiến đến năm 2037. Trong tương lai, IJC sẽ tiếp tục đầu tư nâng cấp tuyến đường này, góp phần gia tăng giá trị tài sản dài hạn và đóng góp vào phát triển hạ tầng vùng.

❖ Các bên tham gia ngành và mức độ cạnh tranh

Đối với mảng Kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các bất động sản dân dụng, hiện có rất nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn/nhỏ khác nhau nằm rải rác khắp các tỉnh thành lớn, đông dân trên cả nước. Theo số liệu được Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) công bố ngày 06/01/2025 cho thấy, chỉ tính trong năm 2024, cả nước có 4.580 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được thành lập mới. Tính tới 30/06/2025, theo thống kê của VietstockFinance có khoảng 144 doanh nghiệp đang niêm yết và đăng ký giao dịch trên HOSE, HNX và UPCoM thuộc nhóm bất động sản bao gồm nhà ở và khu công nghiệp (chiếm khoảng 14% vốn hóa thị trường). Trong đó có nhiều doanh nghiệp lớn, đầu ngành như Tập đoàn Vingroup – CTCP (VIC), CTCP Đầu tư Nam Long (NLG), CTCP Vinhomes (VHM), CTCP Tập đoàn Đất Xanh (DXG), CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL), CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH), Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC),...



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Đối với mảng thu phí đường bộ BOT, trong những năm gần đây, lĩnh vực thu phí đường bộ theo hình thức BOT tại Việt Nam đã chứng kiến sự tham gia sôi động của nhiều doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán. Đặc biệt, việc Bộ Giao thông Vận tải chấp thuận điều chỉnh tăng giá vé tại 44 dự án BOT với tổng cộng 48 trạm thu phí từ ngày 29/12/2023 đã tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trong ngành này tăng nguồn thu và cải thiện hiệu quả tài chính. Các doanh nghiệp tiêu biểu có thể kể đến như CTCP Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả (HHV), CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII), CTCP Tasco (HUT), CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (CTI), CTCP Tập đoàn CIENCO4 (C4G), Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC),... đã đầu tư và vận hành hàng chục trạm thu phí trên cả nước.

❖ **Vị thế và thị phần của IJC trong ngành**

Bảng 16. So sánh với các công ty cùng ngành

Mã Chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sàn	Tổng tài sản (tỷ đồng)	VCSH (Tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	Giá đóng cửa (30/6/2025)	P/E	P/B
IJC	CTCP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật	HOSE	7.843	5.151	931	13.637	12.500	13,4	0,9
VHM	CTCP Vinhomes	HOSE	564.209	220.744	7.348	53.743	76.700	10,4	1,4
NLG	CTCP Đầu tư Nam Long	HOSE	30.318	14.569	1.285	37.863	39.100	30,4	1,0
DXG	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	HOSE	29.183	15.202	352	21.094	16.900	48,0	0,8
HHV	CTCP Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	HOSE	38.906	10.930	1.025	25.285	12.350	12,0	0,5
CII	CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	HOSE	36.671	9.124	723	28.536	14.750	20,4	0,5
C4G	CTCP Tập đoàn CIENCO4	UPCOM	9.409	3.920	501	10.972	8.200	16,4	0,7

(Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của các Công ty được so sánh)

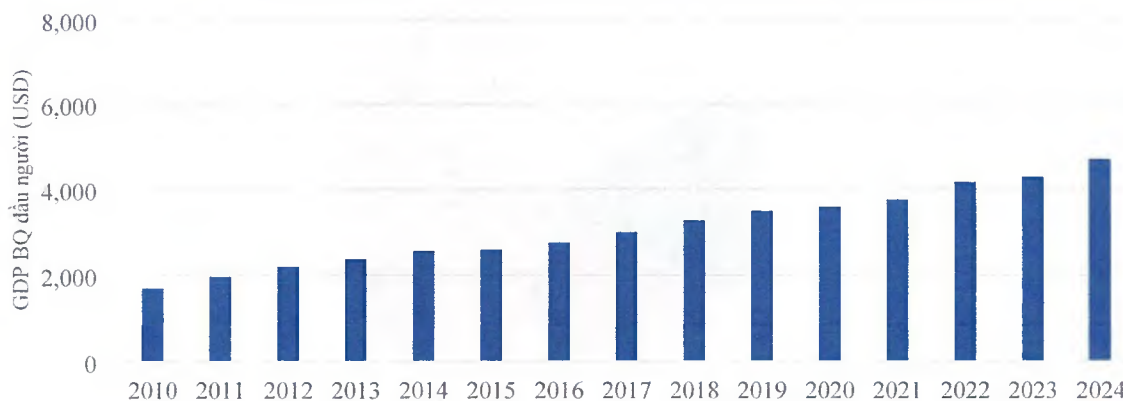
10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

❖ **Kinh tế trong nước ổn định và bền vững, hỗ trợ sự tăng trưởng của ngành kinh doanh bất động sản**



BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2010 – 2024



Nguồn: Dữ liệu từ World Bank

Khi GDP tăng trưởng, nền kinh tế mạnh mẽ hơn và tạo ra việc làm, thu nhập và sự tăng trưởng dân số. Điều này thúc đẩy nhu cầu sử dụng và mua bán bất động sản, bao gồm cả mua nhà ở, văn phòng, nhà ở cho thuê và các loại bất động sản thương mại. Khi đó, các công trình dự án dân dụng cũng tăng cao để kịp đáp ứng nhu cầu của thị trường. Các công ty xây dựng dân dụng, đặc biệt là những dự án cao tầng, và các công ty xây dựng công nghiệp sẽ hưởng lợi đáng kể.

Theo Báo cáo về tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, dự kiến kế hoạch năm 2024, và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam được ưu tiên với mục tiêu giữ vững ổn định, kiểm soát lạm phát ở mức thấp, thúc đẩy chất lượng tăng trưởng, và đảm bảo các cân đối lớn trong điều kiện khó khăn.

Dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, quý 2 năm 2025, nguồn cung toàn thị trường BĐS nhà ở Việt Nam đạt 36 nghìn sản phẩm, tăng 2,5 lần so với quý 2 năm 2025. Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý 2 năm 2025 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy nguồn cung BĐS nhà ở vẫn tiếp tục đà tăng trưởng tích cực, khi số lượng dự án nhà ở phê duyệt mới đang được cải thiện, tổng cung BĐS nhà ở đạt 64 nghìn sản phẩm, tương đương 80% cả năm 2024. Nhờ nỗ lực tháo gỡ vướng mắc pháp lý của cơ quan quản lý Nhà nước, hàng trăm dự án BĐS cũng đã được tái khởi động và đẩy nhanh tiến độ triển khai, sớm ra hàng nhằm đón đầu sự phục hồi của thị trường.

Nhìn chung, thị trường BĐS nhà ở Việt Nam đã có bước khởi đầu tương đối tích cực trong năm đầu tiên của chu kỳ mới. Mặc dù còn nhiều thách thức, đặc biệt mới đây nhất là ảnh hưởng thuế quan thương mại mới của Mỹ, tuy nhiên, với khả năng ngoại giao khéo léo cùng với việc chủ động và linh hoạt trong việc thực thi chính sách, Việt Nam không những sẽ giảm thiểu tác động do chính sách thuế quan mà còn có thể tìm ra các cơ hội mới trong thách thức. Đặc biệt là niềm tin vào cộng đồng doanh nghiệp tư nhân, trong đó có doanh nghiệp BĐS.

❖ Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh

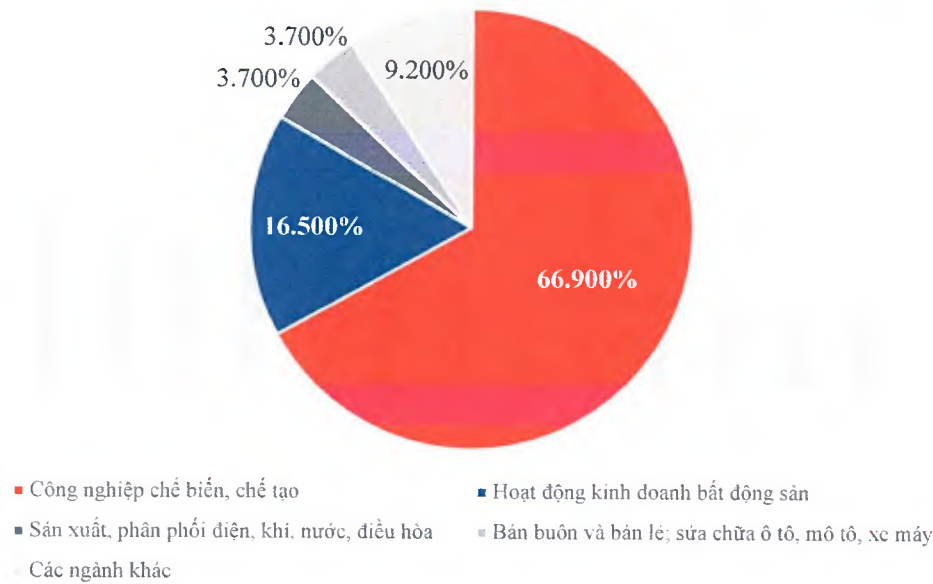
FDI mang đến cơ hội đầu tư mới, tạo điều kiện cho sự phát triển của các dự án bất động sản lớn và đa dạng hóa thị trường. Bên cạnh đó, cũng có FDI có thể tạo ra nhu cầu tăng cường về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng và các dự án thương mại, hạ tầng giao thông.

Theo số liệu được công bố bởi Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho thấy tính đến cuối năm 2024, Việt Nam đã thu hút tổng cộng 38,23 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), tăng 3% so với năm 2023. Trong đó, vốn giải ngân đạt mức kỷ lục 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023. Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Tài chính), tính đến ngày 30/6/2025, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 21,52 tỷ USD

Cơ cấu FDI theo ngành năm 2024:



BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



Nguồn: Thông tin tổng hợp từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư

❖ Tăng giá vé cho hầu hết các dự án BOT trên cả nước

Bộ Giao thông Vận tải đã có văn bản chấp thuận điều chỉnh giá vé của 44 dự án BOT với tổng cộng 48 trạm thu phí, thời gian điều chỉnh giá vé từ ngày 29/12/2023 với mức điều chỉnh tăng khoảng 18% so với trước đó. Quyết định này của Bộ Giao thông Vận tải giúp nhiều doanh nghiệp hạ tầng đang niêm yết trên sàn hưởng lợi như IJC, CII, Đèo Cà, Cienco 4, Tasco... khi có thêm nguồn thu từ thu phí đáng kể từ năm 2024.

Hơn nữa, Bình Dương với đặc thù là vùng công nghiệp trọng điểm của khu vực phía Nam, lưu lượng xe qua lại trên tuyến đường kết nối với thành phố Hồ Chí Minh là rất lớn. Vì vậy hoạt động thu phí đã mang lại nguồn thu ổn định và đáng kể cho IJC trong thời gian vừa qua.

10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của IJC so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Với khó khăn chung của nền kinh tế thế giới, xu hướng đầu tư ra nước ngoài của các quốc gia phát triển có dấu hiệu giảm sút, Việt Nam vẫn là điểm hấp dẫn đón đầu dòng vốn FDI khi chi phí cho thuê rẻ so với các nước khác. IJC nằm ở vị trí chiến lược tại tỉnh Bình Dương - trung tâm phát triển kinh tế và công nghiệp ở Việt Nam. Năm 2023, Bình Dương thu hút gần 1,5 tỉ USD vốn đầu tư nước ngoài đứng thứ hai Việt Nam (sau Thành phố Hồ Chí Minh). Tận dụng lợi thế trong việc sở hữu nhiều dự án bất động sản, IJC đẩy mạnh công tác bán hàng các dự án đã đủ điều kiện pháp lý, đồng thời hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án đối với các khu nhà ở công nhân, nhà phố thương mại, đến biệt thự và căn hộ cao cấp.

IJC định hướng phát triển bền vững với trọng tâm là xây dựng các khu đô thị hiện đại, tích hợp giữa nhà ở, thương mại và tiện ích công cộng tại khu vực Bình Dương, đồng thời mở rộng danh mục đầu tư sang các dự án bất động sản gắn với khu công nghiệp và đô thị thông minh. Định hướng này phù hợp với xu thế chung của ngành bất động sản Việt Nam, nơi các doanh nghiệp đang chuyển dịch từ phát triển đơn lẻ sang các dự án phức hợp nhằm đáp ứng nhu cầu đô thị hóa và nâng cao chất lượng sống. Về chính sách nhà nước, IJC tận dụng các ưu đãi từ chiến lược phát triển khu công nghiệp và đô thị mới của Chính phủ, đặc biệt là tại các tỉnh trọng điểm kinh tế như Bình Dương. Trên bình diện toàn cầu, xu hướng phát triển bất động sản xanh và thông minh – với sự ứng dụng công nghệ trong quản lý đô thị và tiết kiệm năng lượng – cũng được IJC chú trọng, thể hiện qua các dự án như Prince Town II và IJC Aroma, hướng tới việc tạo dựng những cộng đồng bền vững, phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế và kỳ vọng của nhà đầu tư hiện đại.

Hiện nay Bình Dương đang tích cực phối hợp với Thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai để đẩy nhanh tiến



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

độ nhiều dự án giao thông liên kết vùng. Trong đó, hai dự án quy mô lớn nhất là mở rộng Quốc lộ 13 và kéo dài tuyến Metro số 1 từ Thành phố Hồ Chí Minh về đến thành phố mới Bình Dương. Bình Dương cũng đang phát triển các khu công nghiệp lớn ở phía Bắc mà trọng điểm là khu khoa học – công nghệ Bàu Bàng rộng 900ha; quy hoạch đô thị giáo dục Cổng Xanh 600ha ở Tân Uyên, xây dựng Đại học quốc tế Việt Đức tại thị xã Bến Cát với quy mô lớn nhất Việt Nam... Với tiềm năng khu vực tiếp tục được ưu tiên phát triển hạ tầng với nhiều dự án quy mô như vậy, hoạt động thu phí trên Quốc lộ 13 dự kiến sẽ tiếp tục là nguồn thu ổn định cho IJC trong những năm tiếp theo.

Ban lãnh đạo Công ty đánh giá định hướng phát triển của IJC là hoàn toàn phù hợp so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.


10.8. Hoạt động Marketing

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

Tính đến cuối năm 2024, IJC luôn quan tâm và chú trọng trong việc xây dựng thương hiệu và giá trị cho các mảng kinh doanh cốt lõi. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện mục tiêu đa dạng hóa danh mục bất động sản, nâng cao tính cạnh tranh, khẳng định thương hiệu trên từng sản phẩm, cũng như chú trọng tăng cường tìm kiếm cơ hội tham gia thi công các công trình xây dựng dân dụng, các công trình hạ tầng.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Tên đầy đủ của Công ty là Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật. Câu “Kiến tạo không ngừng” là phương châm hoạt động và phát triển của Công ty. Công ty mong muốn đem đến cho khách hàng sản phẩm và dịch vụ với chất lượng tốt nhất, phấn đấu trở thành địa chỉ tin cậy của khách hàng trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng và bất động sản

Nhãn hiệu thương mại	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Tên tiếng Anh	BECAMEX INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Logo Công ty	

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Căn cứ Quyết định số 07/2017/QĐ-TTg ngày 27/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu giá dịch vụ sử dụng đường bộ theo hình thức điện tử tự động không dừng, năm 2018, ban lãnh đạo Công ty đã nghiên cứu hệ thống thu phí tự động không dừng (Electronic Toll Collectio, ETC), đầu tư cho bộ phận công nghệ thông tin để phát triển dịch vụ mới trong hoạt động thu phí là cơ sở cho việc phát triển bền vững trong lâu dài. Điều này được thể hiện qua việc chú trọng vào các công tác:

- Năm 2019 triển khai đưa vào vận hành 7 làn sử dụng hệ thống thu phí tự động không dừng. Từ năm 2020 đến nay, 100% làn thu phí của Công ty tại trạm Vĩnh Phú và Suối Giữa đều sử dụng thu phí không dừng bằng công nghệ ETC.
- Không ngừng nghiên cứu để hoàn thiện quy trình quản lý, kiểm soát chất lượng hạn chế sử dụng nguồn lực con người, Công ty tiếp tục ứng dụng công nghệ kiểm soát chống thất thu qua các thiết bị đếm xe, hệ thống camera AI để nhanh chóng phát hiện tình trạng ùn tắc cục bộ trên toàn tuyến Quốc lộ 13.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Công ty đầu tư chủ yếu cho việc hoàn chỉnh các công nghệ thi công phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc điểm của từng công trình xây lắp để làm sản phẩm có chất lượng tốt nhất và đúng kế hoạch tiến độ thi công, giảm giá thành và hoạt động mang lại hiệu quả.
- Bên cạnh công nghệ 4.0, Công ty cũng nghiên cứu ứng dụng kỹ thuật số trong quản lý điều hành Công ty và vận hành phần mềm Eoffice từ tháng 4/2020; số hóa các tài liệu lưu trữ; phát triển kênh số về quản bá sản phẩm bất động sản online trên phần mềm đặt chỗ tại trang web của Công ty từ năm 2020.
- Ứng dụng công nghệ thông tin trong việc quản lý vận hành các dự án phát triển nhà ở thương mại của Công ty thành khu nhà ở thông minh để nâng cao chất lượng sống thỏa mãn nhu cầu của cư dân sống trong môi trường hiện đại nhưng vẫn thân thiện với môi trường

Hoạt động xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai của Công ty tập trung vào thực hiện việc nghiên cứu nhu cầu thị trường bài bản nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản, khai thác quản lý thu phí giao thông, xây dựng thi công cơ sở hạ tầng của Công ty. Bên cạnh đó, các hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới cũng hướng đến mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty. Chính sách nghiên cứu và phát triển của Công ty sẽ được thực hiện trong thời gian tới phù hợp với nhu cầu và tình hình phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty theo từng thời điểm.

10.11. Chiến lược kinh doanh

10.11.1 Tổng quan về chiến lược kinh doanh

- Chiến lược hệ sinh thái

IJC sẽ tiếp tục phát huy các thế mạnh hiện có, đồng thời kế thừa những kinh nghiệm quý báu từ Tổng Công ty Becamex, tập trung vào chiến lược tái cấu trúc bộ máy tổ chức, phát triển quỹ đất và các dịch vụ đô thị, gắn kết với chiến lược phát triển hạ tầng giao thông và khu công nghiệp của Tổng Công ty.

- Chiến lược tăng trưởng

IJC sẽ tiếp tục triển khai chiến lược “Đồng hành phát triển hợp tác toàn diện từ hệ sinh thái của Tổng Công ty” nhằm nâng cao năng lực mở rộng thị trường, phát triển hợp tác và đạt được sự tăng trưởng vượt bậc.

Để bổ sung năng lực tài chính, nâng cao trình độ chuyên môn và đón đầu các cơ hội kinh doanh, IJC không ngừng tìm kiếm, tham gia và đa dạng hóa hợp tác với các nhà đầu tư chiến lược

- Chiến lược hạ tầng

IJC định hướng mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực thi công xây dựng hạ tầng giao thông, đặc biệt là các tuyến đường huyết mạch trên địa bàn tỉnh, đồng thời phát triển các dự án gắn liền với hạ tầng khu công nghiệp. Hiện nay, Becamex IJC đang sở hữu nhiều dự án bất động sản, xây dựng và hạ tầng giao thông tại Bình Dương và các tỉnh lân cận, các dự án này sẽ là nền tảng vững chắc để doanh nghiệp mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực mới. Các mục tiêu này sẽ giúp IJC phát triển thành công ty đa ngành hàng đầu và đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước

- Chiến lược chuỗi giá trị

IJC luôn chủ động và linh hoạt trong việc phát triển các liên kết kinh doanh trong chuỗi giá trị, hoàn thiện hệ sinh thái để kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và đáp ứng nhanh chóng nhu cầu thị trường.

- Chiến lược công nghệ

Ngoài việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO, IJC còn chú trọng đến việc ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý. Công ty sẽ tiếp tục triển khai và áp dụng các phần mềm quản lý chuyên nghiệp cho tất cả các hoạt động. Điều này sẽ giúp nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành, tiết kiệm chi phí và cải thiện năng lực cạnh tranh của Công ty

10.11.2 Thời gian thực hiện chiến lược



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Dự kiến từ năm 2025 đến năm 2028, định hướng đến năm 2030

10.11.3 Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

Nguồn vốn dự kiến cho các hoạt động này đến từ dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

- Từ vốn chủ sở hữu của Công ty: Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ khi có nhu cầu về vốn;
- Công ty huy động vốn vay từ các Tổ chức tín dụng; và/hoặc
- Phát hành trái phiếu huy động vốn từ các Nhà đầu tư.

10.12. Tổ Chức Phát Hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện

Không có

11 Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Bảng 17. Cơ cấu người lao động của Công ty

Cơ cấu lao động	Tại ngày 30/06/2025	Bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm 2025 (năm 2023, 2024)
Phân loại theo trình độ chuyên môn		
Trên Đại học	02	02
Đại học, cao đẳng	59	59
Trung cấp	12	12
Lao động phổ thông	124	133
Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ		
Lao động thường xuyên	197	206
Lao động thời vụ	0	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp...;

11.2.1 Chính sách đào tạo

Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực thông qua việc tập trung đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, đa dạng nghiệp vụ tại các đơn vị đào tạo uy tín trong và ngoài nước.

Nhằm liên tục nâng cao chất lượng nhân sự, Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, hội thảo nội bộ trao đổi kinh nghiệm nhằm nâng cao kỹ năng nghiệp vụ, kỹ năng mềm cho các CBNV.

11.2.2 Chính sách lương thưởng, trợ cấp,...

- Công ty luôn nỗ lực phấn đấu xây dựng môi trường làm việc tốt nhất;
- Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong Thỏa ước lao động tập thể và Hợp đồng lao động. Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và hưởng các quyền lợi theo quy định của pháp luật;
- Ngoài ra, người lao động được trang bị trang phục làm việc, trang bị bảo hộ lao động theo quy chế của công ty và phù hợp với chế độ tài chính kế toán quy định;
- Tại các công trường và trạm thu phí, tất cả nhân viên được trang bị bảo hộ lao động, thường xuyên tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ nhằm đảm bảo an toàn cho người



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

lao động và tránh các bệnh nghề nghiệp;

- Chính sách tiền lương luôn đảm bảo tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành, phù hợp với năng lực và hiệu quả làm việc của CBNV. Ngoài ra, Công ty đảm bảo chi trả đầy đủ các khoản thưởng trong các dịp lễ tết, tổ chức các chương trình du lịch, khám sức khỏe định kỳ tại cơ sở y tế đạt chất lượng quốc tế. Bên cạnh việc tham gia các chương trình bảo hiểm y tế bắt buộc, IJC còn tham gia các chương trình bảo hiểm tự nguyện đem lại nhiều lợi ích tốt nhất cho CBNV.

11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Công ty không có quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động áp dụng chung cho toàn bộ quá trình hoạt động. Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị quyết định và ban hành quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động cho từng đợt phát hành đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

12 Chính sách cổ tức

Công ty có chủ trương chi trả một mức cổ tức hợp lý trong phạm vi lợi nhuận sau thuế, sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị Công ty đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- Trong những năm vừa qua, IJC luôn thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt một cách ổn định nhờ có kết quả kinh doanh tích cực, nền tảng tài chính vững vàng.

Bảng 18. Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm

STT	Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức	Giá trị chi trả (VND)	Hình thức	Ghi chú
1	Năm 2022	14%	352.565.512.600	Tiền mặt	Đã chi trả
2	Năm 2023	7%	264.423.868.800	Tiền mặt	Đã chi trả
3	Năm 2024	5%	188.874.192.000	Tiền mặt	(*)

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, 2024 và 2025 của Công ty

(*) Căn cứ trên số kế hoạch thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 được nêu tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025.

13 Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 02 năm tính đến thời điểm đăng ký chào bán, Công ty đã thực hiện chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo giấy chứng nhận chào bán số 14/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 07/02/2024 (“**Đợt Chào Bán Năm 2024**”).

- a) Tóm tắt tình hình sử dụng vốn thu được từ Đợt Chào Bán Năm 2024 theo Báo cáo sử dụng vốn đã được kiểm toán số 1.1024/25/TC-AC ngày 28/04/2025 bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C. Tiền độ sử dụng vốn đến thời điểm ngày 30/06/2025:

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 30/06/2025 (đồng)	Thời gian giải ngân
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	366.000.000.000	366.000.000.000	15/04/2024



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 30/06/2025 (đồng)	Thời gian giải ngân
1.1	Đầu tư góp vốn thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	366.000.000.000	366.000.000.000	
2	Trả nợ gốc/lãi vay ngắn hạn, dài hạn ngân hàng, trái phiếu; trả nợ khách hàng	853.486.477.058	853.486.477.058	
2.1	Thanh toán lãi trái phiếu quỹ II năm 2024 đến hạn ngày 30/06/2024 cho lô trái phiếu IJCH2025001 (sau khi khấu trừ thuế TNCN)	6.371.072.054	6.371.072.054	01/07/2024 (do 30/06/2024 là ngày chủ nhật)
2.2	Trả nợ gốc ngắn hạn ngân hàng bao gồm đến hạn và trả trước hạn - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Dương theo các Hợp đồng hạn mức tín dụng gồm:	593.115.405.004	593.115.405.004	
a.	Số 01/2021/1728454/HĐTD ngày 10/11/2021	154.496.042.111	154.496.042.111	15/04/2024
b.	Số 01/2022/1728454/HĐTD ngày 08/12/2022	278.820.007.413	278.820.007.413	15/04/2024
c.	Số 01/2023/1728454/HĐTD ngày 25/12/2023	159.799.355.480	159.799.355.480	17/04/2024
2.3	Trả trước hạn nợ gốc cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 0142000013600 ngày 28/4/2020	26.200.000.000	26.200.000.000	15/04/2024
2.4	Trả trước hạn nợ gốc cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng bao gồm	102.800.000.000	102.800.000.000	15/04/2024
a.	3103/2020/HĐCV-IJC ngày	52.800.000.000	52.800.000.000	



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 30/06/2025 (đồng)	Thời gian giải ngân
	31/3/2020			
b.	3006/2020/HĐCV-IJC ngày 30/6/2020	50.000.000.000	50.000.000.000	
2.5	Trả trước hạn nợ gốc cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 07/2023/HDTD/TTDTMN ngày 22/01/2024	75.000.000.000	75.000.000.000	17/4/2024
2.6	Trả tiền lãi chậm trả cổ tức - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP	50.000.000.000	50.000.000.000	15/4/2024
3	Bổ sung vốn kinh doanh	39.672.272.942	39.672.272.942	Trong năm 2024
	Cộng	1.259.158.750.000	1.259.158.750.000	

b) Việc sử dụng vốn thực tế có sự điều chỉnh so với phương án ban đầu:

- Nguyên nhân điều chỉnh: Do Công ty đã sử dụng nguồn vốn khác để tiến hành góp vốn trước 100.000.000.000 đồng trong tổng số 466.000.000.000 đồng cho CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước vào ngày 29/03/2024 và trả nợ gốc dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Hàng Hải chi nhánh Tp.HCM 10.000.000.000 đồng ngày 01/04/2024 (trước thời điểm kết thúc đợt chào bán). Đồng thời để giảm chi phí lãi vay và sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành vào hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn phát hành, HĐQT IJC quyết định điều chỉnh phương án sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán để chi trả trước hạn nợ gốc ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bình Dương và Ngân hàng TMCP Tiên Phong.
- Nội dung điều chỉnh:

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến	Ghi chú về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn
1	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	366.000.000.000	chậm nhất 15/5/2024	
1.1	Đầu tư góp vốn thông qua hình thức mua cổ phần phát hành thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	366.000.000.000		Điều chỉnh
2	Trả nợ gốc/lãi vay ngắn hạn, dài hạn ngân hàng, trái phiếu; trả nợ khách hàng	853.486.477.058		
2.1	Thanh toán lãi trái phiếu quý II năm 2024 đến hạn ngày 30/06/2024 cho lô trái phiếu	6.371.072.054	chậm nhất 30/6/2024	



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian giải ngân dự kiến	Ghi chú về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn
	IJCH2025001 (sau khi khấu trừ thuế TNCN)			
2.2	Trả nợ gốc ngắn hạn ngân hàng bao gồm đến hạn và trả trước hạn – Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bình Dương theo các Hợp đồng hạn mức tín dụng gồm:	593.115.405.004	chậm nhất 10/6/2024	
a.	Số 01/2021/1728454/HĐTD ngày 10/11/2021	154.496.042.111		
b.	Số 01/2022/1728454/HĐTD ngày 08/12/2022	278.820.007.413		
c.	Số 01/2023/1728454/HĐTD ngày 25/12/2023	159.799.355.480		Bổ sung
2.3	Trả trước hạn nợ gốc cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Bản Việt CN Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 0142000013600 ngày 28/04/2020	26.200.000.000	chậm nhất 29/4/2024	
2.4	Trả trước hạn nợ gốc cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải CN Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng bao gồm:	102.800.000.000	chậm nhất 29/4/2024	
a.	3103/2020/HĐCV-IJC ngày 31/03/2020	52.800.000.000		
b.	3006/2020/HĐCV-IJC ngày 30/06/2020	50.000.000.000		Điều chỉnh
2.5	Trả trước hạn nợ gốc vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo hợp đồng cho vay số 07/2023/HĐTD/TTDTMN ngày 22/01/2024	75.000.000.000	chậm nhất 29/4/2024	Bổ sung
2.6	Trả tiền lãi chậm trả cổ tức - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	50.000.000.000	chậm nhất 29/4/2024	
3	Bổ sung vốn kinh doanh	39.672.272.942	Trong năm 2024	Điều chỉnh
	Tổng cộng	1.259.158.750.000 (*)		

(*) Căn cứ theo báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 146/BC-IJC ngày 12/04/2024, tổng



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

số tiền thu được từ đợt chào bán (sau khi làm tròn xuống do hủy bỏ cổ phiếu lẻ) là **1.259.158.750.000** đồng.

- Cấp có thẩm quyền phê duyệt: Hội đồng quản trị của Công ty thông qua Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT ngày 17/04/2024 để điều chỉnh mục đích sử dụng vốn trong Đợt Chào Bán Năm 2024
- Thời điểm thực hiện điều chỉnh: ngày 17/04/2024

14 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành

❖ Cam kết đối với Trái phiếu chưa đáo hạn

Thông tin chi tiết về trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho các mục đích sử dụng vốn được trình bày tại khoản 8.3 mục IV của Bản cáo bạch.

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với các chủ nợ, các nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết về các cam kết nêu trên; bảo đảm thực hiện đầy đủ, đúng hạn đối với các nội dung đã cam kết; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ nợ, nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết, phù hợp với các nội dung đã cam kết, thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

15 Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Phát Hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp, kiện tụng nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến (i) hoạt động kinh doanh, (ii) tình hình tài chính, (iii) đợt chào bán, (iv) giá cổ phiếu chào bán hoặc (v) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

16 Thông tin về cam kết của Tổ Chức Phát Hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

VI KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1 Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 19. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	6.403.754	7.842.670	22,47%	7.920.869
Doanh thu thuần	1.494.344	1.020.259	(31,73%)	323.761
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	483.074	420.542	(12,94%)	202.508
Lợi nhuận khác	11.318	(5.651)	-	(1.134)
Lợi nhuận trước thuế	494.393	414.891	(16,08%)	201.374
Lợi nhuận sau thuế	394.853	354.138	(10,31%)	172.407



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2025
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	66,97%	53,33%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	7%	5% (*)	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC
(*) Căn cứ trên số kế hoạch thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 được nêu tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025

Bảng 20. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	6.301.301	7.648.826	21,38%	7.680.629
Doanh thu thuần	1.184.495	700.629	(40,85%)	199.641
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	447.423	293.859	(34,32%)	125.929
Lợi nhuận khác	12.552	(192)	-	2.340
Lợi nhuận trước thuế	459.975	293.667	(36,16%)	128.269
Lợi nhuận sau thuế	371.846	243.609	(34,49%)	102.712
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	71,11%	77,53%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	7%	5% (*)	-	-

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của IJC
(*) Căn cứ trên số kế hoạch thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 được nêu tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025

- ❖ Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động:
Không có
- ❖ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:
Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

1.2.1 Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm 2023, năm 2024 và 6 tháng đầu năm 2025

- ❖ **Thuận lợi**
 - Chính Phủ và chính quyền địa phương triển khai quyết liệt nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn về thủ tục pháp lý dự án, hạ mặt bằng lãi suất vay vốn tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thông suốt, ổn định.
 - Niềm tin của nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán và thị trường trái phiếu bắt đầu phục hồi, mở ra cơ hội cho doanh nghiệp huy động được nhiều nguồn vốn khác nhau cho hoạt động đầu tư và tái cơ cấu nguồn vốn kinh doanh.
 - IJC nằm ở vị trí chiến lược tại tỉnh Bình Dương- trung tâm của sự phát triển kinh tế và công nghiệp ở Việt Nam. Năm 2023, Bình Dương thu hút gần 1,5 tỉ USD vốn đầu tư nước ngoài đứng thứ hai



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Việt Nam (sau Thành phố Hồ Chí Minh). Bình Dương được đánh giá cao về môi trường đầu tư thuận lợi, hạ tầng phát triển, thu hút các nhà đầu tư công nghệ cao.

- Quyết định của Bộ Giao thông Vận tải về việc điều chỉnh giá vé của 44 dự án BOT giúp nhiều doanh nghiệp thu phí hạ tầng giao thông hưởng lợi khi được gia tăng nguồn thu từ thu phí đáng kể từ năm 2024.

❖ **Khó khăn**

- Kinh tế thế giới gặp khó khăn, chuỗi cung ứng trên thế giới gián đoạn do bất ổn địa chính trị, chính sách thắt chặt tiền tệ để chống lạm phát tại các nước có quan hệ giao thương lớn với Việt Nam ảnh hưởng tình hình tỷ giá, lãi suất vay vốn trong nước làm tăng chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
- Nhu cầu tiêu dùng, đầu tư mở rộng nói chung của nền kinh tế có phục hồi nhưng còn chậm đặc biệt trong lĩnh vực thu hút đầu tư bất động sản.
- Chính sách thuế mới của Mỹ, với mức thuế lên tới 46% đối với hàng hóa từ Việt Nam, đang gây áp lực lên các doanh nghiệp. Điều này có thể dẫn đến việc các tập đoàn đa quốc gia như Samsung, LG, Intel xem xét lại kế hoạch mở rộng tại Việt Nam, ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất và nhà xưởng trong các khu công nghiệp, gián tiếp ảnh hưởng đến các phân khúc bất động sản thương mại và nhà ở, đặc biệt là tại các khu vực đô thị lớn như Hà Nội và TP.HCM.

1.2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (năm 2024)

Không có

2 Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP) theo quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 01/03/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương với mức vốn điều lệ ban đầu là 337,47 tỷ đồng. Vốn điều lệ tại 30/06/2025 của Công ty là 3.777.483.840.000 đồng.

Nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ của Công ty đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để tăng quy mô vốn hoạt động, mở rộng năng lực tham gia đầu tư và thực hiện vốn đối ứng các dự án bất động sản có giá trị lớn, đồng thời bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Công ty.

Vốn kinh doanh của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

Bảng 21. Vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Vay ngắn hạn	781.193	646.867	591.212
2	Vay dài hạn	210.033	546.781	519.442
3	Vốn chủ sở hữu	3.823.587	5.151.436	5.311.663
	<i>Trong đó:</i>			
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>2.518.325</i>	<i>3.777.484</i>	<i>3.777.484</i>



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>211.326</i>	<i>211.326</i>	<i>211.326</i>
	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>10.801</i>	<i>10.801</i>	<i>10.801</i>
	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>616.310</i>	<i>712.480</i>	<i>761.202</i>
	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>466.824</i>	<i>439.344</i>	<i>550.849</i>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 22. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn năm 2023 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Tiền và tương đương tiền	284.173	79.914	113.528
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	14.800	16.300	750
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	674.264	636.189	626.705
4	Hàng tồn kho	2.765.491	3.682.761	3.724.782
5	Tài sản ngắn hạn khác	4.040	82.557	66.498
6	Các khoản phải thu dài hạn	779.534	774.179	742.990
7	Tài sản cố định	581.973	547.622	535.189
8	Bất động sản đầu tư	672.586	514.518	509.425
9	Tài sản dở dang dài hạn	362.727	642.559	670.937
10	Đầu tư tài chính dài hạn	223.600	834.646	905.534
11	Tài sản dài hạn khác	40.565	31.425	24.531

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

❖ **Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50 năm
Máy móc và thiết bị	05-10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10 năm



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

❖ Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất
Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm.
- Chi phí nghiên cứu và triển khai
Chi phí cho hoạt động nghiên cứu thực hiện với mục đích thu thập tri thức về khoa học hoặc kỹ thuật mới được hạch toán vào ngay chi phí khi phát sinh
- Chương trình phần mềm
Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 năm đến 20 năm.

Công ty cam kết việc thực hiện xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

2.1.3. Mức lương bình quân

Bảng 23. Mức lương bình quân

Đơn vị: đồng

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/tháng)
2023	12.650.272
2024	17.800.000
6 tháng đầu năm 2025	21.400.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

Mức thu nhập bình quân của IJC cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam 2023 và 2024, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024 lần lượt là 4,96 triệu đồng/người/tháng và 7,7 triệu đồng/người/tháng.

Đây cũng là mức thu nhập tương đối cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Công ty	Số lượng nhân viên	Tổng chi phí lương, chi phí nhân công/ năm	Thu nhập bình quân (triệu đồng/ người/ tháng)	
			Năm 2023	Năm 2024
CTCP Đầu tư Nam Long (Mã chứng khoán: NLG)	Năm 2023: 834 Năm 2024: 814	Năm 2023: 270.187.835.041 Năm 2024: 324.077.100.235	26.997.186	33.177.426
CTCP Tập đoàn CIENCO4 (Mã chứng khoán: C4G)	Năm 2023: 455 Năm 2024: 485	Năm 2023: 42.348.354.283 Năm 2024: 43.624.187.590	7.756.109	7.495.565

Nguồn: Tính toán từ số liệu Báo cáo tài chính năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của các công ty

2.1.4. Tình hình công nợ

Bảng 24. Tình hình công nợ hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

Năm	31/12/2023	31/12/2024	% tăng/giảm	30/06/2025
Nợ phải thu	1.453.798	1.410.368	(2,99%)	1.369.695
Nợ phải trả	2.580.168	2.691.234	4,30%	2.609.206

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 25. Tình hình công nợ của Công ty mẹ giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

Năm	31/12/2023	31/12/2024	% tăng/giảm	30/06/2025
Nợ phải thu	1.391.298	1.405.826	1,04%	1.353.478
Nợ phải trả	2.501.622	2.629.395	5,11%	2.570.668

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của IJC

2.1.5. Các khoản phải thu

Bảng 26. Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	636.959	595.339	586.988
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.386	6.065	4.685
3	Phải thu ngắn hạn khác	34.257	39.371	39.077
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(337)	(4.586)	(4.046)
5	Phải thu dài hạn của khách hàng	305.436	299.566	268.377



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
6	Phải thu dài hạn khác	474.097	474.613	474.613
	Tổng cộng	1.453.798	1.410.368	1.369.695

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của LJC

Bảng 27. Chi tiết các khoản phải thu Công ty mẹ giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	564.203	564.253	571.218
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.879	3.810	2.486
3	Phải thu ngắn hạn khác	44.643	66.133	39.332
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(2.589)	(2.589)
5	Phải thu dài hạn của khách hàng	305.751	299.881	268.692
6	Phải thu dài hạn khác	473.822	474.338	474.338
	Tổng cộng	1.391.298	1.405.826	1.353.477

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của LJC

Bảng 28. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: triệu đồng

Đối tượng	Thời gian quá hạn	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu các tổ chức và cá nhân	Từ 06 tháng đến 01 năm	1.124	787	906	634	-	-
	Từ 01 đến 02 năm	-	-	8.007	3.764	6.077	3.039
	Từ 02 đến 03 năm	-	-	102	31	1.123	337
	Trên 03 năm	-	-	-	-	5	-
Phải thu tiền bất động sản	Dưới 06 tháng	19.524	19.524	29.667	29.667	17.762	17.762
	Từ 06 tháng đến 01 năm	29.580	29.580	22.069	22.069	28.381	28.381
	Từ 01 đến	85.920	85.920	53.269	53.269	46.739	46.739



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Đối tượng	Thời gian quá hạn	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
	02 năm						
	Từ 02 đến 03 năm	35.812	35.812	75.306	75.306	80.660	80.660
	Trên 03 năm	261.854	261.854	281.938	281.938	285.668	285.668
Tổng cộng		433.814	433.477	471.264	466.678	466.416	462.586

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Nguyên nhân: Công ty đã rất nỗ lực trong việc thu hồi các khoản phải thu quá hạn. Tuy nhiên, một số khách hàng/đối tác của Công ty vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để thanh toán kịp thời cho Công ty

Đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn: Công ty đánh giá rằng các khoản phải thu này mặc dù đã quá hạn thanh toán nhưng chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai vì đây hầu hết là các công nợ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo hợp đồng quy định thì khách hàng phải nộp từ 95-100% giá trị hợp đồng thì Công ty mới tiến hành thủ tục làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản cho khách hàng. Như vậy, khách hàng bắt buộc phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền đầy đủ nếu muốn nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu bất động sản của mình. Ngoài ra khi khách hàng vi phạm hợp đồng Công ty sẽ phạt lãi chậm nộp và phạt vi phạm hợp đồng sau đó bán lại cho khách hàng mới giá cao hơn. Công ty vẫn tiếp tục thực hiện theo dõi để thu hồi các khoản phải thu quá hạn trong thời gian tới.

2.1.6. Các khoản phải trả

❖ Chi tiết số dư các khoản phải trả

Bảng 29. Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Nợ ngắn hạn		2.317.793	2.089.228	2.019.532
1	Phải trả người bán ngắn hạn	491.514	696.680	713.723
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	6.686	10.809	16.057
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	194.956	28.375	29.245
4	Phải trả người lao động	11.268	9.727	7.833
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	337.409	282.530	250.945
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6	61	68
7	Phải trả ngắn hạn khác	436.640	350.137	347.603
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	781.193	646.867	591.212



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	58.121	64.042	62.846
Nợ dài hạn		262.375	602.006	589.675
1	Phải trả người bán dài hạn	18.839	18.839	9.419
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.500	11.904	45.631
3	Phải trả dài hạn khác	25.003	24.482	15.183
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (*)	210.033	546.781	519.442
Tổng cộng		2.580.168	2.691.234	2.609.206

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 30. Chi tiết các khoản phải trả Công ty mẹ giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Nợ ngắn hạn		2.252.003	2.039.623	1.983.927
1	Phải trả người bán ngắn hạn	433.020	682.027	703.634
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.666	6.072	11.041
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	189.337	22.425	26.132
4	Phải trả người lao động	2.380	2.390	2.431
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	323.312	278.385	249.213
6	Phải trả ngắn hạn khác	433.700	348.449	345.122
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	818.193	651.367	595.712
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	47.395	48.508	50.642
Nợ dài hạn		249.619	589.772	586.740
1	Phải trả người bán dài hạn	18.839	18.839	9.419
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.500	11.904	45.631
3	Phải trả dài hạn khác	12.248	12.248	12.248
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (*)	210.032	546.781	519.442
Tổng cộng		2.501.622	2.629.395	2.570.668

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của IJC



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ**

- Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 30/06/2025, Công ty không có bất kỳ các khoản nợ phải trả quá hạn. Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ.
- Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết (bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành và công ty con)

(*) Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị: triệu đồng

Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
VAY NGẮN HẠN	818.193	651.367	595.712	781.193	646.867	591.212
Vay ngắn hạn ngân hàng	470.320	493.514	409.697	470.320	493.514	409.697
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	470.320	121.484	176.498	470.320	121.484	176.498
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	-	200.000	53.632	-	200.000	53.632
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương	-	45.746	-	-	45.746	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	126.284	179.566	-	126.284	179.566
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	16.600	2.000	2.000	16.600	2.000	2.000
Vay dài hạn đến hạn trả	99.920	-	27.339	99.920	-	27.339
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	194.353	151.353	152.176	194.353	151.353	152.176
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	37.000	4.500	4.500	-	-	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	15.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	15.000	-	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	7.000	4.500	4.500	-	-	-
VAY DÀI HẠN	210.033	546.781	519.441	210.033	546.781	519.442
Vay dài hạn ngân hàng	59.680	546.781	519.441	59.680	546.781	519.442
Ngân hàng TMCP Bán Việt – Chi nhánh Bình Dương	8.680	-	-	8.680	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh TP.	51.000	-	-	51.000	-	-



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Hồ Chí Minh						
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương	-	546.781	519.441	-	546.781	519.441

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý II năm 2025 của Công ty

❖ Thông tin về trái phiếu còn dư nợ của Công ty

Bảng 31. Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn (năm)	Ngày phát hành	Lãi suất (%/năm)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi	Đặc điểm trái phiếu	Các điều khoản khác
1	IJCH2025 001	5	31/12/2020	10,3% /năm	500	153	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản bảo đảm	Ngày đáo hạn: 31/12/2025

Nguồn: IJC tổng hợp

Thông tin chi tiết về các trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho các mục đích sử dụng vốn được trình bày tại khoản 8.3 mục IV của Bản cáo bạch

2.1.7. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024; 30/06/2025 như sau:

Bảng 32. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 2025

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	61.255	2.670	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	133.374	20.295	27.829
3	Thuế thu nhập cá nhân	324	5.409	-
4	Các loại thuế khác	3	1	0
Tổng cộng		194.956	28.375	27.829

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 33. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ giai đoạn 2023; 2024 và Quý 2 năm 2025

Đơn vị: triệu đồng



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	59.478	-	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	129.814	17.342	26.051
3	Thuế thu nhập cá nhân	45	5.083	81
4	Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		189.337	22.425	26.132

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của IJC

2.1.8. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, IJC trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2023; 31/12/2024; 30/06/2025 của Công ty như sau:

Bảng 34. Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	58.121	64.042	62.846
2	Quỹ đầu tư phát triển	616.310	712.480	761.202
Tổng cộng		674.431	776.522	824.048

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC hợp nhất Quý II năm 2025 của IJC

Bảng 35. Số dư các quỹ của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	47.395	48.508	50.642
2	Quỹ đầu tư và phát triển	593.025	704.578	753.300
Tổng cộng		640.420	753.086	803.942

Nguồn: BCTC Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán, và BCTC Công ty mẹ Quý II năm 2025 của IJC

2.1.9. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 36. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Công ty mẹ	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
1. Khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,61	2,15	1,61	2,16
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,42	0,39	0,38	0,36
2. Cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	40,29	34,32	39,70	34,38
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	67,48	52,24	65,84	52,38
3. Năng lực hoạt động					
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,23	0,14	0,19	0,10
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn – Nợ ngắn hạn bình quân]	Lần	0,78	0,53	0,64	0,37
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	0,27	0,17	0,20	0,11
4. Khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	26,42	34,71	31,39	34,77
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	6,11	4,97	5,85	3,49
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	10,34	7,89	9,78	5,52
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.458	931	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất, Công ty mẹ năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán của IJC



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Khả năng thanh toán:

Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty trong các năm 2023 và 2024 theo báo cáo tài chính hợp nhất cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn ở mức ổn định và có xu hướng cải thiện. Cụ thể, hệ số này tăng từ 1,61 lần (năm 2023) lên 2,15 lần (năm 2024), vượt ngưỡng an toàn 1. Điều này phản ánh Công ty duy trì lượng tài sản ngắn hạn dồi dào so với nợ ngắn hạn. Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh vẫn duy trì ổn định, theo số liệu tính toán từ báo cáo tài chính hợp nhất, hệ số thanh toán nhanh năm 2023 đạt mức 0,42 lần, giảm nhẹ xuống còn 0,39 lần vào năm 2025.

Cơ cấu vốn:

Cơ cấu vốn của Công ty thể hiện sự cân đối giữa vốn chủ sở hữu và nợ phải trả trong giai đoạn 2023-2024. Theo số liệu tính toán từ báo cáo tài chính hợp nhất, hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty năm 2023 và 2024 lần lượt là 40,29% và 34,32%. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 67,48% năm 2023, sau đó giảm xuống còn 52,24% năm 2024.

Năng lực hoạt động:

Chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 ở mức 0,27 lần cho thấy Công ty có tài sản là hàng tồn kho khá lớn. Trong năm 2024, chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất giảm nhẹ xuống mức 0,17 lần. Bên cạnh đó, hệ số vòng quay tổng tài sản và vòng quay vốn lưu động theo báo cáo tài chính hợp nhất 2024 đã được kiểm toán của IJC cũng ghi nhận sự giảm nhẹ, đạt lần lượt là 0,14 lần và 0,53 lần.

Khả năng sinh lời:

Thu nhập trên cổ phần của Công ty năm 2023 theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1.458 đồng. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt mức 10,34% trong năm 2023 và ROA đạt 6,11%.

Năm 2024, thu nhập trên cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán giảm nhẹ, đạt 931 đồng. Đối với tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu, IJC đạt 34,71% theo cáo báo tài chính hợp nhất 2024 đã được kiểm toán. Đối với ROA và ROE, tính toán theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 lần lượt đạt 4,97% và 7,89%

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có

3 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của Tổ Chức Phát Hành như sau:

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2024

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2024

Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

và trình bày báo cáo tài chính.”

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2023

Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

4 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025

Bảng 37. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025

Chi tiêu	Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)	Năm 2025	
		Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng/giảm so với năm 2024
Doanh thu thuần hợp nhất	1.020	2.008	97%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	354	429	21%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần (%)	34,71%	20,57%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	7,89%	6,63%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	5%	5%	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 bởi Đại hội đồng cổ đông Công ty tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật.

4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Năm 2025, kế hoạch tổng doanh thu hợp nhất tại IJC là 2.086 tỷ đồng, tăng 78% so với năm 2024. Lợi nhuận



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

trước thuế và sau thuế là 517 tỷ đồng và 429 tỷ đồng lần lượt tăng 25% và 21% so với năm 2024.

Kế hoạch hoạt động kinh doanh của từng lĩnh vực hoạt động năm 2025, cụ thể như sau:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản là 990 tỷ đồng tăng 207% so với thực hiện năm 2024, lợi nhuận sau thuế dự kiến là 203 tỷ đồng tăng 827% so với năm 2024. Các dự án dự kiến triển khai đưa vào kinh doanh trong năm chủ yếu là các dự án tại các khu vực phường Hòa Phú, thành phố mới Bình Dương: dự án Khu Biệt thự Sunflower II, dự án Khu nhà ở IJC Hòa Lợi, dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng), dự án Tái định cư Hòa Lợi, dự án Chung cư IJC Aroma, ...
- Doanh thu từ hoạt động thu phí là 309 tỷ đồng tương đương với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế dự kiến là 148 tỷ đồng tăng 3% so với năm 2024.
- Doanh thu kinh doanh khác (cho thuê nhà, hoạt động xây dựng, hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư, thu nhập từ hoạt động tài chính, hợp tác kinh doanh, lãi ghi nhận từ công ty liên kết...) là 787 tỷ đồng tăng 46% so với năm 2024.

Một số căn cứ và các giải pháp thực hiện để đạt được các kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên gồm:

Hoạt động kinh doanh bất động sản:

- Đẩy mạnh nghiên cứu phát triển và đưa vào kinh doanh các sản phẩm bất động sản phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Thực hiện hoàn thiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các công trình tiện ích tại các dự án nhằm gia tăng giá trị cho dự án, phục vụ tốt cho công tác bán hàng và thu hút người dân vào sinh sống.
- Mở rộng các kênh bán hàng, xây dựng chính sách bán hàng phù hợp với thị trường bất động sản tại từng thời điểm.
- Xây dựng và bàn giao nhà theo đúng tiến độ bán hàng, thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản cho các khách hàng đã mua các dự án bất động sản theo đúng tiến độ quy định trong hợp đồng.
- Tìm kiếm nhà đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh để thực hiện bán si hoặc chuyển nhượng một phần dự án.

Hoạt động thu phí giao thông:

- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đầu tư thi công xây dựng dự án Quốc lộ 13 mở rộng.
- Hoàn thiện việc thi công hệ thống cống thoát nước mưa, hệ thống đèn chiếu sáng, vỉa hè Quốc lộ 13 các đoạn còn lại của thị trấn Bàu Bàng.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động thu phí, áp dụng công nghệ tiên tiến vào quản lý, đảm bảo không xảy ra thất thoát trong hoạt động thu phí.

Các lĩnh vực khác:

- Tìm hiểu cơ hội đầu tư vào các công ty IJC tham gia góp vốn, các công ty có cùng ngành nghề kinh doanh để tận dụng kinh nghiệm và lợi thế kinh doanh nhằm phát triển các dự án bất động sản và tham gia thi công xây dựng các công trình dân dụng, cơ sở hạ tầng.
- Tiếp tục áp dụng chuyển đổi số nhằm phát triển và tạo ra lợi thế cạnh tranh, bắt kịp những thay đổi liên tục của thị trường. Ứng dụng khoa học công nghệ vào các hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động quản lý nhằm mục tiêu tối ưu hóa quy trình làm việc, nâng cao hiệu suất, lợi nhuận.
- Hoàn thành việc phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ nhằm gia tăng năng lực tài chính, chủ động nguồn vốn mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh.
- Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN Hạ TẦNG KỸ THUẬT

Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua, khả năng phát triển và phân phối các sản phẩm bất động sản, các hoạt động thu phí BOT của Công ty, chúng tôi nhận thấy kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đưa ra có tính khả thi cao. Bên cạnh đó, kế hoạch lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở các hợp đồng đã ký kết và triển khai, các dự án được xây dựng đã được chào bán thành công ra thị trường và tiến độ ghi nhận doanh thu.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của Tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của IJC.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
VII THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN
TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN
TRƯỞNG

1 Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 02/07/2007, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

2 Thông tin về cổ đông lớn

IJC hiện tại chỉ có 01 (một) cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có biểu quyết của Công ty.

Bảng 38. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại

STT	Tên cổ đông	Số đăng ký sở hữu	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (cổ phiếu)	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ/ vốn điều lệ (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	3700145020	187.977.424	49,76%

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn

Tên Công ty:	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Năm thành lập:	03/06/2010
Số Giấy CNĐKDN:	3700145020
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính:	Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Hoạt động chính của doanh nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng). Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân.
Vốn điều lệ (30/06/2025):	10.350.000.000.000 đồng
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Văn Hùng – Chủ tịch HĐQT Ông Nguyễn Hoàn Vũ – Tổng Giám đốc
Người đại diện vốn tại IJC theo ủy quyền	Ông Đỗ Quang Ngôn
Mối quan hệ với IJC	Tổ chức có liên quan tới Người nội bộ (Ông Đỗ Quang Ngôn - Chủ tịch HĐQT tại IJC, Ông Quảng Văn Viết Cương - Phó Chủ tịch HĐQT tại IJC)



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan

Bảng 39. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và quyền biểu của cổ đông lớn

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 3/3/2008)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	441.129	75%	187.977.424	49,76%	313.295.706	49,76%

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

Bảng 40. Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại thời điểm IJC trở thành cổ đông lớn (ngày 3/3/2008)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT – Người đại diện Pháp luật -Người CBTT	0	0	0	0	0	0
2	Nguyễn Phú Thịnh	Phó chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
3	Phạm Ngọc Thuận	Phó chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
4	Nguyễn Thế Duy	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0
5	Vũ Quang Vinh	Thành viên HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
6	Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT độc lập	0	0	0	0	0	0
7	Nguyễn Danh Tùng	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0	0	0	0	0
8	Nguyễn Hoàn Vũ	Tổng giám đốc - Người đại diện Pháp luật - Người CBTT	0	0	0	0	0	0
9	Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0
10	Quảng Văn Viêt Cương	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0
11	Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0
12	Trần Thị Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại thời điểm IJC trở thành cổ đông lớn (ngày 3/3/2008)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
13	Hồ Hồng Thạch	Trưởng Ban Kiểm Soát	0	0	0	0	0	0
14	Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên Ban Kiểm Soát	0	0	0	0	0	0
15	Nguyễn Thị Thùy Dương	Giám đốc tài chính	0	0	0	0	0	0
16	Nguyễn Thị Thanh Nhân	Kế toán trưởng	0	0	0	0	0	0
17	Tăng Phương	Phó ban Kiểm toán nội bộ	0	0	3.480	0,001	5.800	0,001
18	Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương	Tổ chức sở hữu trên 10%	0	0	0	0	0	0
19	Công ty CP Phát triển Đô thị (UDJ)	Công ty con	0	0	0	0	0	0
20	Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con	0	0	0	0	0	0
21	Trường Đại học quốc tế Miền Đông	Công ty con	0	0	0	0	0	0
22	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con	0	0	0	0	0	0
23	Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC- Block 71	Công ty con	0	0	0	0	0	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của IJC. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (“BCM”) và những người có liên quan của BCM đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với IJC, thông tin về các giao dịch như sau:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	1.242.684	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ ký với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Hội đồng quản trị
	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng	202.923	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng số 240601/HĐMB/BCM-IJC về việc chuyển nhượng 5 tầng của tòa nhà Becamex thuộc dự án trung tâm đô thị Becamex (Becamex City Center)	Hội đồng quản trị
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Hợp đồng khám sức khỏe cho nhân viên	330	Hợp đồng số 887/2024/HĐ-KSK-BHI về việc khám sức khỏe cho 201 nhân viên	Hội đồng quản trị

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành

Cổ đông lớn được nhận cổ tức hằng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

2.5. Cổ đông đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với IJC hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của IJC

2.5.1 Lợi ích liên quan của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại các doanh nghiệp cùng ngành

❖ **Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị**

- Địa chỉ: C1-2-3, Đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700785535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/03/2007, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ (30/06/2025): 165 tỷ đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Dương
- Sản phẩm, dịch vụ: Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản.
- Tỷ lệ sở hữu của BCM và những người liên quan của BCM tại doanh nghiệp (30/06/2025):



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Tên cổ đông lớn và người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại BCM	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Không áp dụng	Không áp dụng	8.415.000	51,00%
2	Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Tổng Giám đốc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	0%

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ **Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Setia - Becamex**

- Địa chỉ: Khu nhà văn phòng, đường R11-1, EcoLakes Mỹ Phước, Khu phố 6, Phường Thới Hòa, Thành Phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700848665 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 08/11/2007, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ (30/06/2025): 660 tỷ đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Dương
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh bất động sản.
- Tỷ lệ sở hữu của BCM và những người liên quan của BCM tại doanh nghiệp (30/06/2025):

STT	Tên cổ đông lớn và người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại BCM	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Không áp dụng	Không áp dụng	26.400.000	40,00%
Những người liên quan của BCM không có lợi ích liên quan tại Công ty Cổ phần Setia - Becamex					

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ **Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Becamex Tokyo**

- Địa chỉ: Khu đô thị mới thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị tỉnh Bình Dương, Phường



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3702013478 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 01/03/2012, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
 - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh khu đô thị
 - Vốn điều lệ (30/06/2025): 8.600 tỷ đồng
 - Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương
 - Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Dương
 - Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh khu đô thị.
 - Tỷ lệ sở hữu của BCM và những người liên quan của BCM tại doanh nghiệp (30/06/2025):

STT	Tên cổ đông lớn và người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại BCM	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Không áp dụng	Không áp dụng	301.000.000	35,00%
<i>Những người liên quan của BCM không có lợi ích liên quan tại Công ty TNHH Becamex Tokyu</i>					

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ **Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước**

- Địa chỉ: Quốc lộ 14, Tổ 8, Khu phố 3, Phường Minh Thành, Thị xã Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3800405138 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 02/01/2008, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị
- Vốn điều lệ (30/06/2025): 1.798 tỷ đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Phước
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Phước
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh khu đô thị.
- Tỷ lệ sở hữu của BCM và những người liên quan của BCM tại doanh nghiệp (30/06/2025):



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Tên cổ đông lớn và người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại BCM	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Không áp dụng	Không áp dụng	71.935.000	40,00%
2	Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Tổng Giám đốc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	0%

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ **Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Becamex Bình Định**

- Địa chỉ: Ô B14, Lô B07-B08-B09 Đường N, Khu TĐC-DC Hiệp Vinh 1B, Xã Canh Vinh, Huyện Văn Canh, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4101505893 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 18/01/2018, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ (30/06/2025): 590 tỷ đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Định
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Định
- Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Tỷ lệ sở hữu của BCM và những người liên quan của BCM tại doanh nghiệp (30/06/2025):

STT	Tên cổ đông lớn và người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại BCM	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Không áp dụng	Không áp dụng	23.600.000	40,00%
<i>Những người liên quan của BCM không có lợi ích liên quan tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</i>					

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ **Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn**

- Địa chỉ: Số 337, đường Võ Văn Kiệt, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3401215865 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

cấp lần đầu ngày 16/12/2020, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm

- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ (30/06/2025): 100 tỷ đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Thuận
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Thuận
- Sản phẩm, dịch vụ: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Tỷ lệ sở hữu của BCM và những người liên quan của BCM tại doanh nghiệp (30/06/2025):

STT	Tên cổ đông lớn và người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại BCM	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Không áp dụng	Không áp dụng	3.000.000	30,00%
<i>Những người liên quan của BCM không có lợi ích liên quan tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn</i>					

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

2.5.2 Lợi ích liên quan của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của IJC

Không có

3 Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Trần Thiện Thê	Thành viên HĐQT
4	Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT kiêm PTGD
5	Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT độc lập

3.1.1 Ông Đỗ Quang Ngôn – Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Đỗ Quang Ngôn**
- Năm sinh: 1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1989 - 1991	Công ty Thương mại Tổng hợp	Nhân viên
1992 - 1994	Chi nhánh Lạng Sơn	Phó Giám đốc
1995 - 1998	Chi nhánh Lạng Sơn	Kế toán trưởng
1999 - 2001	Bộ phận quản lý thu phí QL.13	Trưởng bộ phận
2002 - 2004	CTCP Bóng đá Bình Dương	Tổng giám đốc
2005 - 2007	Nhà máy sản xuất Bê tông thép	Giám đốc
2007 - 04/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tổng giám đốc
04/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex;
 - + Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 187.977.424 cổ phần, chiếm 49,76% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 187.977.424 cổ phần, chiếm 49,76% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Đỗ Quang Ngôn và người có liên quan của Ông Đỗ Quang Ngôn:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Đỗ Quang Ngôn	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Tổ chức liên quan	Hợp đồng về việc Khám sức khỏe cho 201 nhân viên	330	Hợp đồng số 887/2024/HĐ-KSK-BHI về việc Khám sức khỏe cho 201 nhân viên với chi phí dự kiến 1.695.000 đồng/người (đã bao gồm thuế VAT)	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Quang Ngôn và người có liên quan của Ông Đỗ Quang Ngôn: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2023	528,9	900	375	-	-	-
2024	398,4	900	525	-	-	-



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6T2025	261	450	300	-	-	-
--------	-----	-----	-----	---	---	---

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Phước	Bình Phước	Kinh doanh khu đô thị	Thành viên HĐQT

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.2 Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Quảng Văn Viết Cương**
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ ngôn ngữ Anh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 - 2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Giám đốc Phòng Đầu tư
2018 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phó Tổng Giám đốc
Từ năm 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP;*
 - + *Chủ tịch HĐQT CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương;*
 - + *Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Đô thị (UDJ);*
 - + *Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 19.140 cổ phần, chiếm 0,0051% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
 - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
 - + *Sở hữu của người có liên quan: 19.140 cổ phần, chiếm 0,0051% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
-----	-----------	------------------------------	---------------------------	--------------------------	-------



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

			quan tại Tổng Công ty		
1	Phạm Thị Lan Thảo	Vợ	Không có	19.140	0,0051%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Quảng Văn Viết Cương và người có liên quan của Ông Quảng Văn Viết Cương:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Quảng Văn Viết Cương	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	1.242.684	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ ký với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng	202.923	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng số 240601/HDMB/BCM-IJC về việc chuyển nhượng 5 tầng của tòa nhà Becamex thuộc dự án trung tâm đô thị Becamex (Becamex City Center)	Hội đồng quản trị
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công công trình	7.465	Hợp đồng thi công công trình 7.465.135.424 (theo BCTC quý I, quý 2 năm 2024)	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Quảng Văn Viết Cương và người có liên quan của Ông Quảng Văn Viết Cương: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	423,1	-	-	-	-	-
2024	318,7	-	-	-	-	-
6T2025	208,8	-	-	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Phát	Sản xuất bê tông	Các doanh	Bình Dương	Sản xuất bê tông	Phó Chủ tịch



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

triển Đô thị	trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	ng nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương		trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	HDQT
CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Phước	Bình Phước	Kinh doanh khu đô thị	Phó Chủ tịch HDQT
CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	Chủ tịch HDQT

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.3 Ông Trần Thiện Thế – Thành viên HĐQT

- Họ tên: **Trần Thiện Thế**
- Năm sinh: 1963
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
10/1985 - 12/1988	Liên Hiệp các Xí Nghiệp Sản Sứ sông Bé	Nhân viên Kế Toán
1988 - 1995	Xí nghiệp Gốm Sứ Xuất Khẩu Sông Bé	Kế Toán Trưởng
1996 - 1997	Xí nghiệp Xây Dựng Becamex	Kế Toán Trưởng
1998 - 1999	Công ty Becamex	Phó Phòng kế toán
2000 - 2018	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất	Tổng Giám đốc
2019 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ và Đầu tư Đệ Nhất	Tổng Giám đốc
Từ năm 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên HĐQT
2021 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Thành viên HĐQT



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương;*
 - + *Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước*
 - + *Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Dịch vụ và Đầu tư Đệ Nhất.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Trần Thiện Thế và người có liên quan của Ông Trần Thiện Thế: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trần Thiện Thế và người có liên quan của Ông Trần Thiện Thế: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	246,8	-	-	-	-	-
2024	185,9	-	-	-	-	-
6T2025	121,8	-	-	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	Thành viên HĐQT

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.1.4 Bà Võ Thị Huyền Trang – Thành viên HĐQT kiêm PTGD



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Họ tên: **Võ Thị Huyền Trang**
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1995 - 1997	Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Hồng Phát	Nhân viên kinh doanh
1997 - 1998	Công ty Toa Việt Nam TNHH	Trợ lý Tổng Giám đốc kiêm Chuyên viên tiếp thị
1998 - 2006	Công ty Cổ phần Thanh Lễ	Nhân viên phòng kinh doanh
2006 - 2008	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Sóng Thần	Phó phòng kinh doanh
2008 - 2010	Công ty Cổ phần Đại Nam	Quyền trưởng phòng kinh doanh
2010 - 2012	Công ty Becamex IDC	Nhân viên
2012 - 9/2015	Công ty Becamex IDC	Phó Ban quản lý dự án Nhà ở xã hội Becamex
9/2015 - 6/2016	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng phòng kinh doanh
6/2016 - 4/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám Đốc
4/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Võ Thị Huyền Trang và người có liên quan của Bà Võ Thị Huyền Trang: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Võ Thị Huyền Trang và người có liên quan của Bà Võ Thị Huyền Trang: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	246,8	660	452	-	-	-
2024	185,9	660	385	-	-	-
6T2025	121,8	330	220	-	-	-



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.1.5 Bà Lê Thị Xuân Diệu – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ tên: **Lê Thị Xuân Diệu**
- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Cử nhân Tiếng Anh Thương mại
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007 - 2009	Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	Thư ký ban điều hành 1
2009 - 2014	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định	Nhân viên HCNS
2015 - nay	Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	Thư ký HĐQT, người phụ trách quản trị Công ty, Thư ký Công ty, Trưởng phòng HCNS
Từ năm 2023 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên HĐQT độc lập

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Thành viên HĐQT độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Thư ký HĐQT, người phụ trách quản trị Công ty, Thư ký Công ty, Trưởng phòng HCNS Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Lê Thị Xuân Diệu và người có liên quan của Bà Lê Thị Xuân Diệu:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Lê Thị Xuân Diệu	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công	221	Hợp đồng số 1001/2024/HĐTC/IJC-VNTT về việc thi công thay thế đường dây cáp nguồn chiếu sáng QL13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng xây dựng	278	Hợp đồng số 2002/2024/HĐXD/IJC-VNTT thi công Công trình Khu nhà ở Sunflower II	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng xây dựng	7.393	Hợp đồng số 1803/2024/HĐXD/IJC-VNTT thi công Công trình Quốc lộ 13	Hội đồng quản trị



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công	104	Hợp đồng số 3105/2024/HĐTC/IJC-VNTT xử lý sự cố trạm biến áp III-630 kva – Khu đô thị IJC	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công	136	Hợp đồng số 256/2024/HĐTC/IJC-VNTT cung cấp vật tư và vệ sinh bảo trì thí nghiệm 08 trạm biến áp chiều sáng quốc lộ 13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Phụ lục hợp đồng	270	Phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng số 2212/2023/HĐ/IJC-VNTT	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Mua hàng hóa dịch vụ	3.118	Mua hàng hóa dịch vụ: 1.064.707.046 đồng (theo BCTC quý 1, quý 2 năm 2024) Mua hàng hóa dịch vụ: 2.052.816.328 đồng (theo BCTC quý 3, quý 4 năm 2024)	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán	119	Hợp đồng số 099/2024/HĐMB/IJC-VNTT cung cấp vật tư đèn tín hiệu giao thông QL13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán	284	Hợp đồng số 1909/2024/HĐKT/IJC-VNTT cung cấp và lắp đặt thiết bị màn hình Led tại văn phòng công ty	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng xây dựng	589	Hợp đồng số 31/2024/HĐXD/IJC-VNTT bảo trì vệ sinh, thí nghiệm, thay thế thiết bị máy biến áp trạm chiếu sáng và trạm bơm nước trên QL13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán	34	Hợp đồng số 2911/2024/HĐKT/IJC-VNTT cung cấp đèn Led chiếu sáng lắp cho nút giao QL13 với đường Tân Long – Lai Uyên	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Lê Thị Xuân Diệu và người có liên quan của Bà Lê Thị Xuân Diệu: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	-	-	-	-	-	-
2024	185,9	-	-	-	-	-
6T2025	121,8	-	-	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.2. Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban kiểm soát

3.2.1 Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ tên: Nguyễn Hải Hoàng
- Năm sinh: 1991
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2014 - 2018	CTCP Chứng khoán Rồng Việt	Chuyên viên Phân tích Đầu tư
2018 - 2019	Quỹ đầu tư Korea Investment (VP TP.HCM)	Chuyên viên Phân tích Đầu tư
2019 - 2020	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Nhân viên Tổ trợ lý
2020 - 12/2024	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phó Giám đốc Ban quản lý và Phát triển vốn
Từ năm 2022 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng Ban kiểm soát
2023- nay	CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 01/2025 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Phó phòng Quản lý Tài chính

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Trưởng Ban kiểm soát CTCP Phát triển Đô thị;
 - + Trưởng Ban kiểm soát CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương;
 - + Trưởng Ban kiểm soát CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương;
 - + Thành viên Ban kiểm soát CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam.
 - + Phó phòng Quản lý Tài chính Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Hải Hoàng và người có liên quan của Ông Nguyễn Hải Hoàng:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Hải Hoàng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	1.242.684	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ ký với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng	202.923	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng số 240601/HĐMB/BCM-IJC về việc chuyển nhượng 5 tầng của tòa nhà Becamex thuộc dự án trung tâm đô thị Becamex (Becamex City Center)	Hội đồng quản trị
CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công	221	Hợp đồng số 1001/2024/HĐTC/IJC-VNTT về việc thi công thay thế đường dây cấp nguồn chiếu sáng QL13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng xây dựng	278	Hợp đồng số 2002/2024/HĐXD/IJC-VNTT thi công Công trình Khu nhà ở Sunflower II	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng xây dựng	7.393	Hợp đồng số 1803/2024/HĐXD/IJC-VNTT thi công Công trình Quốc lộ 13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công	104	Hợp đồng số 3105/2024/HĐTC/IJC-VNTT xử lý sự cố trạm biến áp III-630 kva – Khu đô thị IJC	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công	136	Hợp đồng số 256/2024/HĐTC/IJC-VNTT cung cấp vật tư và vệ sinh bảo trì thí nghiệm 08 trạm biến áp chiếu sáng quốc lộ 13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Phụ lục hợp đồng	270	Phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng số 2212/2023/HĐ/IJC-VNTT	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Mua hàng hóa dịch vụ	3.118	Mua hàng hóa dịch vụ: 1.064.707.046 đồng (theo	Hội đồng quản trị



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

				BCTC quý 1, quý 2 năm 2024) Mua hàng hóa dịch vụ: 2.052.816.328 đồng (theo BCTC quý 3, quý 4 năm 2024)	
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán	119	Hợp đồng số 099/2024/HĐMB/IJC-VNTT cung cấp vật tư đèn tín hiệu giao thông QL13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán	284	Hợp đồng số 1909/2024/HĐKT/IJC-VNTT cung cấp và lắp đặt thiết bị màn hình Led tại văn phòng công ty	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng xây dựng	589	Hợp đồng số 31/2024/HĐXD/IJC-VNTT bảo trì vệ sinh, thí nghiệm, thay thế thiết bị máy biến áp trạm chiếu sáng và trạm bơm nước trên QL13	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán	34	Hợp đồng số 2911/2024/HĐKT/IJC-VNTT cung cấp đèn Led chiếu sáng lắp cho nút giao QL13 với đường Tân Long – Lai Uyên	Hội đồng quản trị
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Tổ chức liên quan	Hợp đồng thi công công trình	7.465	Hợp đồng thi công công trình 7.465.135.424 (theo BCTC quý 1, quý 2 năm 2024)	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Hải Hoàng và người có liên quan của Ông Nguyễn Hải Hoàng: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2023	246,8	-	-	-	-	-
2024	185,9	-	-	-	-	-
6T2025	121,8	-	-	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Phát triển Đô thị	Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	Trưởng Ban kiểm soát
CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	Trưởng Ban kiểm soát
CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	Thành viên Ban kiểm soát

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan

3.2.2 Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ tên: **Lê Thị Thùy Dương**
- Năm sinh: 1989
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2012 - 2017	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thư ký
2017 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Nhân viên phòng quản lý CTCP
Từ năm 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên Ban kiểm soát



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2023- nay	CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Thành viên Ban kiểm soát
-----------	--	--------------------------

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Thành viên Ban kiểm soát CTCP Phát triển Đô thị;*
 - + *Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương*
 - + *Nhân viên phòng QLTC Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Lê Thị Thùy Dương và người có liên quan của Bà Lê Thị Thùy Dương:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Lê Thị Thùy Dương	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	1.242.684	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ ký với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Hội đồng quản trị
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng	202.923	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng số 240601/HĐMB/BCM-IJC về việc chuyển nhượng 5 tầng của tòa nhà Becamex thuộc dự án trung tâm đô thị Becamex (Becamex City Center)	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Lê Thị Thùy Dương và người có liên quan của Bà Lê Thị Thùy Dương: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2023	176,3	-	-	-	-	-
2024	132,8	-	-	-	-	-
6T2025	87	-	-	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Phát triển Đô thị	Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	Thành viên Ban kiểm soát

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan

3.2.3 Bà Mai Thị Huỳnh Mai – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ tên: **Mai Thị Huỳnh Mai**
- Năm sinh: 1990
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp; Thạc sĩ Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
08/2013 - 10/2023	Công ty CP Lâm sản và XNK Tổng hợp Bình Dương	Phó Phòng Kế toán
11/2023 - nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	Nhân viên phòng quản lý CTCP
Từ tháng 04/2025	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Nhân viên phòng quản lý CTCP Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Mai Thị Huỳnh Mai và người có liên quan của Bà Mai Thị Huỳnh Mai:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	1.242.684	Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ ký với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp –	Hội đồng quản trị



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Công nghiệp – CTCP				CTCP	
	Tổ chức liên quan	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng	202.923	Hợp đồng mua bán nhà văn phòng số 240601/HĐMB/BCM-IJC về việc chuyển nhượng 5 tầng của tòa nhà Becamex thuộc dự án trung tâm đô thị Becamex (Becamex City Center)	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Mai Thị Huỳnh Mai và người có liên quan của Bà Mai Thị Huỳnh Mai: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-
6T2025	87	-	-	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.3. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc
2	Bà Võ Thị Huyền Trang	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc
5	Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng quản lý tài chính

3.3.1 Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám Đốc

- Họ tên: **Trịnh Thanh Hùng**
- Năm sinh: 1965
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1993 - 1996	Công ty Chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Phó Phòng kế toán



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1997 - 2007	Công ty Chăn nuôi VIFACO Bình Dương	Kế toán trưởng
2007 - 05/2014	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng Phòng Quản lý tài chính kiêm Kế toán trưởng
05/2014 - 03/2021	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
04/2021 - 04/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc
04/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Trịnh Thanh Hùng và người có liên quan của Ông Trịnh Thanh Hùng: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trịnh Thanh Hùng và người có liên quan của Ông Trịnh Thanh Hùng: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	-	840	618	-	-	-
2024	-	840	490	-	-	-
6T2025	-	420	280	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.3.2 Bà Võ Thị Huyền Trang – Phó Tổng Giám Đốc

Chi tiết xem mục 3.1.4 mục VII

3.3.3 Ông Trần Ngọc Hiền – Phó Tổng Giám Đốc

- Họ tên: **Trần Ngọc Hiền**
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Trước 2007	Công ty Thương Mại Đầu tư và Phát triển Becamex	
2007 - 03/2021	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trưởng phòng Quản lý thu phí
04/2021 - 08/2024	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc phòng Quản lý thu phí
08/2024 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Trần Ngọc Hiền và người có liên quan của Ông Trần Ngọc Hiền: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trần Ngọc Hiền và người có liên quan của Ông Trần Ngọc Hiền: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	246,8	660	452	-	-	-
2024	185,9	660	385	-	-	-
6T2025	-	330	220	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.3.4 Ông Vũ Phi Hùng – Phó Tổng Giám Đốc

- Họ tên: **Vũ Phi Hùng**
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế ngành Quản trị Kinh doanh; Kiến trúc sư ngành Kiến trúc công trình
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2004 - 2005	UBND phường Bình Hòa – Thuận An – Bình	Phó Chủ tịch UB.MTTQ VN phường



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Dương	Bình Hòa
2006 - 2009	Tinh Đoàn Bình Dương	Cán bộ
2010 - 2013	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Nhân viên phòng KD&PTDA
2013 - 2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Trợ lý Tổng Giám đốc
2022 - 09/2024	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Giám đốc Phòng Pháp chế kiêm Trợ lý chủ tịch HĐQT
09/2024 – nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Vũ Phi Hùng và người có liên quan của Ông Vũ Phi Hùng: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Vũ Phi Hùng và người có liên quan của Ông Vũ Phi Hùng: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	215	110	-	-	-
6T2025	-	330	220	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.3.5 Bà Bùi Thị Thùy – Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng quản lý tài chính

- Họ tên: **Bùi Thị Thùy**
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
11/2004 - 6/2007	Công ty Đầu tư Xây dựng 3/2	Nhân viên
7/2007 - 6/2009	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Nhân viên phòng Quản lý tài chính



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

7/2009 - 3/2021	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Phó phòng Quản lý tài chính
4/2021 - 4/2022	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Kế toán trưởng
4/2022 - nay	CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng Quản lý tài chính
04/2025 - đến nay	CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Thành viên HĐQT
04/2025 - đến nay	CTCP Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại IJC: Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng Quản lý tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương*
 - + *Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một - Chơn Thành*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại IJC ngày 10/3/2025: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Bùi Thị Thùy và người có liên quan của Bà Bùi Thị Thùy: Không có
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ chức phát hành, công ty do Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Bùi Thị Thùy và người có liên quan của Bà Bùi Thị Thùy: Không có
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2023	-	660	452	-	-	-
2024	-	660	385	-	-	-
6T2025	-	330	220	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
CTCP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp.	Các doanh nghiệp, cá nhân hoạt động và sinh sống tại tỉnh Bình Dương	Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp.	Thành viên Hội đồng quản trị



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Kinh doanh bất động sản			Kinh doanh bất động sản	
--	----------------------------	--	--	----------------------------	--

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: IJC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

VIII THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1 Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2 Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

3 Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán thêm là 251.832.256 cổ phiếu

4 Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

2.518.322.560.000 đồng (Hai nghìn năm trăm mười tám tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng)

5 Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu

6 Phương pháp tính giá

Mức giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là mức giá do Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 với mức giá được thông qua là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7 Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:

- Tỷ lệ thực hiện quyền là 3:2 (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 03 quyền mua được mua 02 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị);
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết (“Cổ Phiếu Cần Phân Phối”):
Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.
Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:
 - Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: “Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.”
 - Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

8 Đăng ký mua cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
- Thời hạn đăng ký: Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
- Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.
 - Đối với cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán.
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông đăng ký mua tại Trụ sở Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam) và nộp tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin:
 Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
 Số tài khoản: 8650056879
 Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương

9 Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Thời gian tiến hành dự kiến: Kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực.

Bảng 41. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực	D
2	Gửi hồ sơ đến VSDC, HOSE, thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+40
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Thực hiện xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu cần thiết)	D+41 đến D+50
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D+51 đến D+70

10 Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phần chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

nhượng;

- Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

11 Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Số tài khoản: 8650056879
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương

12 Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Không có

13 Hủy bỏ đợt chào bán

- Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tỷ lệ tối thiểu: Không áp dụng
- Phương án thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu trong trường hợp đợt chào bán bị hủy bỏ: Trong trường hợp Ủy ban chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi cổ phiếu đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ. Hết thời hạn này mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, tổ chức phát hành phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư.
- Trong trường hợp quá thời hạn mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, Công ty cam kết sẽ bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư như sau: Công ty sẽ trả tiền phạt lãi suất đối với số tiền chậm trả nhà đầu tư tương ứng với số ngày chậm trả với lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm chi trả

14 Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật: IJC đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Căn cứ theo Công văn số 6507/UBCK-PTTT ngày 28/09/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại IJC hiện nay là 49% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: 49% (theo khoản 8 Điều 6 Điều lệ Công ty)
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành tại ngày 10/03/2025: 4,66% (theo danh sách cổ đông chốt ngày 10/03/2025 do VSDC cung cấp)

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- 15 Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%. Các loại thuế có liên quan**

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức... theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 quy định:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Thuế thu nhập cá nhân} & & & & \text{Thuế suất} \\ \text{phải nộp} & = & \text{Giá chuyển nhượng chứng} & \times & \\ & & \text{khoán từng lần} & & 0,1\% \end{array}$$

Thu nhập từ cổ tức:

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, thu nhập của cá nhân từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
- Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

16 Thông tin về các cam kết

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật cam kết:

- Triển khai thực hiện việc niêm yết bổ sung số cổ phiếu được phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký chứng khoán tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định pháp luật sau khi hoàn thành việc phát hành;
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

17 Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IX MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1 Mục đích chào bán

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 về việc chào bán 251.832.256 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 05/05/2025, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết Hội đồng quản trị số 38/NQ-HĐQT ngày 18/07/2025 đã thông qua mục đích sử dụng vốn, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 2.518.322.560.000 đồng. Theo đó, việc sử dụng vốn thu được đợt chào bán cho mục đích sau, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới:

1.	Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương
2.	Góp vốn vào Công ty Cổ Phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
3.	Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1)
4.	Thanh toán các khoản nợ gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty
5.	Thanh toán các khoản nợ gốc hoặc lãi vay của Công ty đối với các ngân hàng
6.	Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)
7.	Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)

2 Thông tin về Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)

2.1. Thông tin về phương án khả thi Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)

2.1.1 Thông tin về phương án khả thi

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt về chủ trương đầu tư dự án: Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương theo văn bản số 690/UBND-KTN ngày 12/3/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng) và quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng).
- Các nội dung chính:

Tên dự án	Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Diện tích sử dụng đất của dự án	Khoảng 52.738,3 m ² đất ở tại đô thị
Mục tiêu dự án	Giải quyết nhu cầu về nhà ở cao cấp cho người dân và các chuyên gia đến sinh sống và làm việc trong Khu đô thị mới Bình Dương thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương
Địa điểm thực hiện dự án	Lô N4 và N6 Khu đô thị mới Bình Dương thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương (phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương)



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- ❖ **Tổng vốn đầu tư dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng):** 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng)
- ❖ **Tổng giá trị dự toán xây dựng sau thẩm tra đối với công trình Biệt thự đơn lập tại Lô N6 thuộc Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng):** 401.938.701.598 đồng (Bốn trăm linh một tỷ, chín trăm ba mươi tám triệu, bảy trăm linh một nghìn, năm trăm chín mươi tám đồng)

Chi tiết:

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
I	Chi phí xây dựng	341.100.824.933
II	Chi phí thiết bị	13.838.499.500
III	Chi phí quản lý dự án	6.861.687.020
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	17.151.996.972
V	Chi phí khác	3.845.755.002
VI	Chi phí dự phòng	19.139.938.171
Tổng mức đầu tư		401.938.701.598

(Nguồn: Báo cáo kết quả thẩm tra số 268/2024 ngày 04/11/2024 về báo cáo nghiên cứu khả thi phân nhà ở của dự án Khu nhà ở Sunflower II)

❖ **Hiệu quả đầu tư xây dựng dự án:**

Hiệu quả kinh tế: Dự án sử dụng vật liệu thông dụng, sẵn có trên địa bàn nên tiết kiệm chi phí đầu tư. Giải pháp kết cấu đơn giản nhưng hiệu quả, đảm bảo khả năng chịu lực và độ bền vững trong quá trình sử dụng. Tận dụng tối đa cơ sở vật chất hiện có nhằm tiết giảm tối đa chi phí đầu tư

Hiệu quả xã hội: Dự án đi vào hoạt động sẽ góp phần tích cực vào việc chỉnh trang đô thị, hiện đại và đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo ra quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu cho người dân, chuyên gia và công nhân trong khu vực

❖ **Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án**

Bảng 42. Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu tài chính (%)	11%
2	IRR (%)	11,3%
3	NPV (triệu VND)	54.028
4	Thời gian hoàn vốn (năm)	16 năm 2 tháng

Nguồn: IJC tổng hợp

2.1.2 Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật để thực hiện dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện dự án “Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)” với số tiền là 200 tỷ đồng theo văn bản cam kết số 1323/BIDV.BD-KHDN3 ngày 21/12/2022.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2.1.3 Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi

Không có

2.2. Thông tin về tình hình triển khai dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)

2.2.1 Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Văn bản số 2740/UBND-KTN ngày 18/8/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được làm chủ đầu tư Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)
- Văn bản số 690/UBND-KTN ngày 12/3/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Sunflower II
- Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 02/6/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới (khu 1: 709,6086 ha) thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương
- Quyết định điều chỉnh cục bộ số 1510/QĐ-UBND ngày 04/6/2012 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
- Quyết định điều chỉnh cục bộ số 2373/QĐ-UBND ngày 24/9/2014 của UBND tỉnh Bình Dương
- Quyết định điều chỉnh cục bộ số 2769/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh Bình Dương
- Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 08/9/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 – Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 2325/QĐ-UBND ngày 10/9/2015 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 – Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Sunflower II
- Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2024 về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết (phương án tổng mặt bằng) Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4, N6 - Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (Phần nhà ở) của dự án Khu nhà ở Sunflower II
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Sunflower II
- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

2.2.2 Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

❖ **Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N4:**

Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý, điều chỉnh phương án tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) và thực hiện các hoạt động khảo sát địa chất

❖ **Khu nhà ở Sunflower II thuộc lô N6:**

➤ **Các hạng mục đã hoàn thành**

Công ty đã hoàn thiện các hạng mục lô N6 thuộc Khu nhà ở Sunflower II gồm:

- Hạ tầng đường giao thông
- Hạ tầng điện (cấp nguồn, chiếu sáng, viễn thông)
- Hạ tầng nước (cấp, thoát nước)

➤ **Các hạng mục đang triển khai**

Công ty đang triển khai các hạng mục thuộc lô N6 thuộc Khu nhà ở Sunflower II gồm:



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Thi công xây dựng Khu biệt thự đơn lập gồm 06 căn biệt thự
- Thi công xây dựng công viên cây xanh và Nhà điều hành
- Lắp đặt hệ thống An ninh (Camera, hệ thống thanh chắn tự động, khóa thông minh,...)

➤ **Các hạng mục dự kiến triển khai**

- Dự kiến triển khai thi công xây dựng khu biệt thự đơn lập gồm 81 căn biệt thự tại lô N6 thuộc Khu nhà ở Sunflower II

➤ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Năm 2030

➤ **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt**

Không có.

2.2.3 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị đã thực hiện lũy kế đến 30/06/2025	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư	3.000 (*)	100,00%	894	2.106
1.1	Vốn tự có	600	20,00%	290	310
1.2	Vốn vay và vốn huy động khác	2.400	80,00%	604	1.796

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

(*) Trong đó tổng giá trị dự toán xây dựng sau thẩm tra đối với công trình Biệt thự đơn lập tại Lô N6 thuộc Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng) là 401.938.701.598 đồng, nguồn vốn đầu tư từ vốn khác.

3 Thông tin về Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)

3.1. Thông tin về phương án khả thi Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)

3.1.1 Thông tin về phương án khả thi

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt về chủ trương đầu tư dự án: Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 2731/UBND-KTN ngày 18/8/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật làm Chủ đầu tư Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng) và Quyết định số 2432/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư.
- Các nội dung chính:

Tên dự án	Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Diện tích sử dụng đất của dự án	Khoảng 36.354 m ²
Mục tiêu dự án	Giải quyết nhu cầu về nhà ở cho sinh viên, học sinh, người dân đến sinh sống, học tập, làm việc và kinh doanh trong Khu đô thị mới Bình Dương thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ -



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Đô thị Bình Dương
Địa điểm thực hiện dự án	Lô P1, P2, P3 thuộc Khu đô thị mới Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

- ❖ **Tổng vốn đầu tư Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng):** 1.400.000.000.000 đồng (Một nghìn bốn trăm tỷ đồng)
- ❖ **Tổng mức đầu tư phần xây dựng công trình Nhà liên kế thuộc dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng):** 787.513 triệu đồng

Chi tiết:

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị
I	Chi phí xây dựng	706.714.026.040
II	Chi phí quản lý dự án	10.104.686.998
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	27.828.937.578
IV	Chi phí khác	5.364.285.880
V	Chi phí dự phòng	37.500.596.825
Tổng mức đầu tư		787.512.533.321

(Nguồn: Báo cáo kết quả thẩm tra số 073/2025 ngày 7/3/2025 về báo cáo nghiên cứu khả thi (Phần nhà ở) của dự án Prince Town II (mở rộng) và thuyết minh đính kèm)

❖ **Hiệu quả đầu tư xây dựng dự án:**

- **Hiệu quả kinh tế:** Dự án sử dụng vật liệu thông dụng, sẵn có trên địa bàn nên tiết kiệm chi phí đầu tư. Giải pháp kết cấu đơn giản nhưng hiệu quả, đảm bảo khả năng chịu lực và độ bền vững trong quá trình sử dụng. Tận dụng tối đa cơ sở vật chất hiện có nhằm tiết giảm tối đa chi phí đầu tư.
- **Hiệu quả xã hội:** Dự án đi vào hoạt động sẽ góp phần tích cực vào việc chỉnh trang đô thị, hiện đại và đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo ra quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu cho người dân, chuyên gia và công nhân trong khu vực.

❖ **Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án**

Bảng 43: Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu tài chính (%)	11%
2	IRR (%)	11,06%
3	NPV (triệu VND)	8.834
4	Thời gian hoàn vốn (năm)	12 năm 11 tháng

Nguồn: IJC tổng hợp

3.1.2 Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật để thực hiện Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện dự án “Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)” với số tiền là 100 tỷ đồng theo văn bản cam kết số 499/BIDV.BD-KHDN3



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ngày 26/4/2023.

3.1.3 Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi

Không có

3.2. Thông tin về tình hình triển khai dự án Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)

3.2.1 Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Quyết định số 2731/UBND-KTN ngày 18/8/2014 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật làm Chủ đầu tư Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)
- Quyết định số 270/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 04/02/2016 về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phố Hoàng Tử (Khu nhà ở Prince Town II mở rộng) lô P1, P2, P3 thuộc Khu đô thị mới, phường Hoà Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Quyết định số 271/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 04/02/2016 về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Phố Hoàng Tử (Khu nhà ở Prince Town II mở rộng) lô P1, P2, P3 thuộc Khu đô thị mới, phường Hoà Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Quyết định số 2432/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư
- Quyết định số 2769/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2.000
- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (Phần nhà ở) của dự án Prince Town II (mở rộng)
- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư xây dựng dự án Prince Town II (mở rộng)
- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

3.2.2 Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

➤ **Các hạng mục đã hoàn thành**

Công ty đã hoàn thành một số hạng mục thuộc dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng), bao gồm:

- Hạ tầng đường giao thông của khu nhà ở
- Hạ tầng điện (cấp nguồn, chiếu sáng, viễn thông) cho khu nhà ở

➤ **Các hạng mục đang triển khai**

Công ty đang triển khai một số hạng mục thuộc dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng), bao gồm:

- Thực hiện thiết kế bản vẽ thi công của 314 căn nhà của dự án khu nhà ở

➤ **Các hạng mục dự kiến triển khai**

- Thi công xây dựng nhà liên kế thuộc dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)

➤ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Dự kiến năm 2028

➤ **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt**

Không có.

3.2.3 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án Dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đơn vị: tỷ đồng



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

TT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị đã thực hiện lũy kế đến 30/06/2025	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư	1.400	100%	657	743
1.1	Vốn tự có	280	20%	264	16
1.2	Vốn vay và vốn huy động khác	1.120	80%	393	727

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

X KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1 Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến

TT	Đối tượng chào bán	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán dự kiến (đồng/ CP)	Tổng số tiền thu được dự kiến (VND)
1	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	251.832.256	10.000	2.518.322.560.000
	Tổng cộng	251.832.256	10.000	2.518.322.560.000

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 2.518.322.560.000 đồng, được tính toán dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán.

2 Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu dự kiến là 2.518.322.560.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm mười tám tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi nghìn đồng). Theo đó, việc sử dụng vốn thu được đợt chào bán cho các mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới.

Chi tiết và thứ tự sử dụng vốn góp như sau:

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
1.	Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành để đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương	265.002.840.000	Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026
2.	Góp vốn vào Công ty Cổ Phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước (“ BCM Bình Phước ”) để bổ sung vốn đầu tư thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex- Bình Phước và trả gốc nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương (<i>thực hiện theo phương án tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn được cấp có thẩm quyền của BCM Bình Phước</i>)	714.879.760.000	Dự kiến trong năm 2025, theo tiến độ tăng vốn của BCM Bình Phước
3.	Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 thành phố Hồ Chí Minh đoạn từ cầu Thủ Biên – sông Sài Gòn (giai đoạn 1)	738.966.993.000	Dự kiến trong năm 2025, năm 2026 và 2027
4.	Thanh toán nợ gốc và lãi trái phiếu mã IJCH2025001 phát hành năm 2020 của Công ty	156.972.131.507	Dự kiến trong năm 2025, theo các điều khoản và điều kiện của trái phiếu



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
5.	Trả gốc hoặc lãi các khoản nợ vay tại các Ngân hàng	217.542.099.093	Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay
	<i>Trong đó:</i>		
5.1	<i>Trả gốc nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam</i>	<i>126.284.424.770</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay</i>
5.2	<i>Trả gốc nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương</i>	<i>33.747.253.848</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay</i>
5.3	<i>Trả gốc nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương</i>	<i>45.795.825.661</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay</i>
5.4	<i>Trả lãi nợ vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương</i>	<i>11.714.594.814</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay</i>
6.	Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng) <i>Chi tiết: Thi công xây dựng công trình Biệt thự đơn lập tại Lô N6-Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thuộc Dự án Khu nhà ở Sunflower II (mở rộng)</i>	200.000.000.000	Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026
7.	Đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng) <i>Chi tiết: Thi công xây dựng công trình Nhà liên kế thuộc dự án Khu nhà ở Prince Town II (mở rộng)</i>	224.958.736.400	Dự kiến trong năm 2025, năm 2026 và năm 2027
	Tổng cộng	2.518.322.560.000	

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

2.1. Góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương

2.1.1 Thông tin của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
- Giấy CNĐKDN: 3703287760
- Trụ sở: Toà nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Hoà Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT) (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)

2.1.2 Mối quan hệ với IJC và người có liên quan tới IJC

- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là cổ đông lớn, cổ đông sáng lập tại Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
- Bà Bùi Thị Thùy, là thành viên Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành là Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Phòng Quản lý tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

2.1.3 Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 15/NQ-HĐQT ngày 05/05/2025 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ.
 - + Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT ngày 18/07/2025 về việc thông qua điều chỉnh bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Giá trị góp vốn dự kiến: năm 2025: 205.378.200.000 đồng; Năm 2026: 304.627.480.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành trước khi tăng vốn: 20%
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành sau khi tăng vốn: 20%
- Nguồn góp vốn vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 265.002.840.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026 sau khi Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

2.1.4 Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành

- Cơ sở pháp lý
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành về việc thông qua việc tăng vốn điều lệ.
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng)



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 255.002.840 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số vốn thu được: 2.550.028.400.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.650.028.400.000 đồng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026

2.1.5 Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu là 2.550.028.400.000 đồng sẽ được sử dụng để đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương

✓ **Thông tin về phương án khả thi**

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Căn cứ văn bản số 96/TB-VPCP ngày 4/4/2022 của văn phòng chính phủ, theo đó, Thủ tướng chính phủ đồng ý giao UBND tỉnh Bình Dương làm cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện dự án đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương. Ngày 16/09/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quyết định số 2680/QĐ-UBND, sửa đổi bổ sung bởi quyết định số 3228/QĐ-UBND về phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành - đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP).
- Các nội dung chính:

Tên dự án:	Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương
Chủ đầu tư:	Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (Công ty được thành lập bởi liên danh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả)
Quy mô dự án:	Nhóm dự án, cấp công trình: Dự án nhóm A; Công trình giao thông đường bộ (đường ô tô cao tốc) cấp I Đầu tư đường cao tốc với quy mô 04 làn xe, có làn dừng xe khẩn cấp liên tục toàn tuyến, bề rộng nền đường 25,5m, vận tốc thiết kế 100km/h (riêng đoạn đầu tuyến dài 6,5km từ Vành Đai 3 đến trước nút giao Khánh Vân; giữ nguyên quy mô mặt cắt đường hiện trạng); các đoạn có nhu cầu giao thông lớn đầu tư đường gom đảm bảo 02 làn xe cơ giới. Xây dựng đồng bộ các công trình phục vụ khai thác, trung tâm điều hành, hệ thống giao thông thông minh, trạm thu phí,... đảm bảo phát huy hiệu quả theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành
Mục tiêu dự án:	Dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành là trục cao tốc Bắc Nam của tỉnh Bình Dương, Bình Phước (trục xuyên tâm cắt qua đường Vành đai 4, Vành đai 3, dẫn đến đường Vành đai 2 thành phố Hồ Chí Minh)



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

	Mình), nối tiếp tuyến cao tốc Gia Nghĩa (Đắk Nông) – Chơn Thành (Bình Phước). Do đó, tuyến cao tốc này có ý nghĩa, vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội gắn với đảm bảo quốc phòng, an ninh của vùng Đông Nam Bộ và Tây Nguyên. Công trình tạo động lực phát triển, góp phần thực hiện thắng lợi Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII và Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Bình Dương lần thứ XI
Địa điểm thực hiện dự án:	Thành phố Thuận An, thành phố Tân Uyên và các huyện: Bắc Tân Uyên, Phú Giáo, Bàu Bàng thuộc tỉnh Bình Dương
Tổng vốn đầu tư của dự án	8.833.428.000.000 đồng

Nguồn: Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành

– Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án:

Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Giá trị hiện tại ròng (NPV)	49,16 tỷ đồng
2	Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	11,57%
3	Tỷ suất lợi nhuận/ Chi phí (B/C)	1,005
4	Thời gian thu phí, hoàn vốn	32 năm 7 tháng

Nguồn: Quyết định số 3228/QĐ-UBND ngày 8/11/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương

- ✓ **Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng**
Căn cứ vào nhu cầu vay vốn Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương đã đồng ý và cam kết đồng tài trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương với số tiền là 6.183 tỷ đồng theo biên bản thỏa thuận tài trợ tín dụng ngày 01/02/2025.
- ✓ **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Không có
- ✓ **Thông tin về tình hình triển khai dự án Đầu tư xây dựng Đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành – đoạn qua tỉnh Bình Dương**
 - Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:
 - Nghị quyết số 49/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành ngày 8/12/2023 về chủ trương đầu tư dự án đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành - đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP)
 - Quyết định số 2680/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành - đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP)



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Quyết định số 3228/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh quyết định phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành - đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP)
 - Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 25/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành - đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư (PPP)
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760 cấp lần đầu ngày 25/1/2025 của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành về việc tăng vốn
 - Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao ký với Sở xây dựng tỉnh Bình Dương số 01/HĐ.BOT-SXD
 - Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 22/8/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về cam kết vốn ngân sách địa phương và điều chỉnh, bổ sung chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư
 - Công văn số 5166/QĐ-UBND ngày 16/9/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận danh mục tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng cho dự án Đầu tư xây dựng đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành đoạn qua tỉnh Bình Dương theo phương thức đối tác công tư
 - Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ủy quyền thực hiện ký kết hợp đồng đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương
 - Thông báo 96/TB-VPCTP ngày 04/04/2022 của Văn phòng Chính phủ
- Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại
- Các hạng mục đã hoàn thành: Hiện dự án đang trong giai đoạn lên kế hoạch khởi công xây dựng
 - Các hạng mục đang triển khai: Hiện dự án đang trong giai đoạn lên kế hoạch khởi công xây dựng
 - Các hạng mục dự kiến triển khai: Khởi công xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng, đường cao tốc gồm 04 làn xe, có làn dừng xe khẩn cấp liên tục toàn tuyến, bề rộng nền đường 25,5m, vận tốc thiết kế 100km/h (riêng đoạn đầu tuyến dài 6,5km từ Vành Đai 3 đến trước nút giao Khánh Vân: giữ nguyên quy mô mặt cắt đường hiện trạng); các đoạn có nhu cầu giao thông lớn đầu tư đường gom đảm bảo 02 làn xe cơ giới. Xây dựng đồng bộ các công trình phục vụ khai thác, trung tâm điều hành, hệ thống giao thông thông minh, trạm thu phí,.... đảm bảo phát huy hiệu quả theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
 - Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác: dự kiến năm 2028
- Những thay đổi so với phương án được phê duyệt: Không có.
- Tình hình thu xếp vốn đối với dự án: Tổng mức đầu tư là 8.833.428.000.000 đồng, bao gồm: Vốn chủ sở hữu, Vốn vay, và Vốn huy động hợp pháp khác.

2.2. Góp vốn vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước

2.2.1 Thông tin của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước

- Tên công ty: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước
- Giấy CNĐKDN: 3800405138
- Trụ sở: Quốc lộ 14, Tổ 8, Khu phố 3, Phường Minh Thành, Thị xã Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 1.798.375.000.000 đồng (Một nghìn bảy trăm chín mươi tám tỷ, ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị

2.2.2 Mối quan hệ với IJC và người có liên quan tới IJC



BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Ông Đỗ Quang Ngôn, Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Ông Quảng Văn Viết Cương, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- Ông Trần Thiện Thê, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước là Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

2.2.3 Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện góp vốn vào của Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 15/NQ-HĐQT ngày 05/05/2025 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ.
 - + Nghị quyết HĐQT số 38/NQ-HĐQT ngày 18/07/2025 về việc thông qua điều chỉnh bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Giá trị góp vốn dự kiến: 714.879.760.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước trước khi tăng vốn: 31,772%
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước sau khi tăng vốn: 31,772%
- Nguồn góp vốn vào Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 714.879.760.000 đồng để góp vốn vào Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

2.2.4 Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước

- Cơ sở pháp lý
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 04/2024/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 13/11/2024 về việc thông qua việc tăng vốn điều lệ
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 12/6/2025.
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 1.798.375.000.000 đồng (Một nghìn bảy trăm chín mươi tám tỷ, ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng)
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 225.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số vốn thu được: 2.250.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 4.048.375.000.000 đồng

