

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 BẠI HỢP PHÁP.



BAN CÁO BẠCH

Quyển 1/3

BECOMEX

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 33/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03 tháng 02 năm 2025)

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

BECOMEX

Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại: (+84-27) 4382 2655

Fax: (+84-27) 4382 2713

Website: <https://becamex.com.vn/>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI



Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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 Nguyễn Văn Hùng

Họ tên: Ông Phạm Ngọc Thuận

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Người đại diện theo pháp luật

Chức vụ: Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật

Số điện thoại: (+84-274) 382 2655

Số fax: (+84-274) 382 27713



BẢN CÀO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: BCM
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	: Phụ thuộc vào kết quả đấu giá. Giá khởi điểm đấu giá sẽ được Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP quyết định và công bố thông tin trước ngày công bố bán thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng
Phương thức phân phối	: Thông qua phương thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 300.000.000 cổ phiếu <i>(Ba trăm triệu cổ phiếu)</i>
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 3.000.000.000.000 VND <i>(Ba nghìn tỷ đồng)</i>

TÓ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Trụ sở chính: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Website: www.a-c.com.vn

TÓ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3824 2897 Fax: (+84-24) 3824 2997

Website: www.ssi.com.vn



BM-TC-10-25010041



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHJU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	1
1 Tổ chức phát hành – Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	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
1.1 Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	2
1.2 Rủi ro về tỷ giá.....	3
1.3 Rủi ro về lạm phát.....	3
1.4 Rủi ro về lãi suất.....	4
2 Rủi ro về luật pháp.....	5
3 Rủi ro đặc thù.....	5
3.1 Rủi ro về dự án.....	5
3.2 Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng.....	5
3.3 Rủi ro cạnh tranh.....	6
4 Rủi ro về đợt chào bán.....	6
4.1 Rủi ro việc chào bán.....	6
4.2 Rủi ro của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	6
4.3 Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	7
5 Rủi ro pha loãng.....	7
5.1 Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần.....	7
5.2 Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)	8
5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.....	8
6 Rủi ro quản trị công ty	8
7 Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...).....	9
III. CÁC KHÁI NIỆM	10
IV. 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	16
3 Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty.....	19
3.1 Công ty con trực tiếp	20
3.2 Công ty liên kết.....	21
3.3 Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.....	23
4 Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	24
4.1 Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ).....	25
4.2 Hội đồng quản trị (HDQT).....	25
4.3 Ban kiểm soát (BKS).....	27



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

Ban Kiểm Soát

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

4.4	Ban Tổng Giám đốc (TGD)	28
4.5	Kế toán trưởng.....	28
4.6	Ban kiểm toán nội bộ.....	29
4.7	Văn phòng trợ lý.....	29
4.8	Các Phòng chức năng chuyên môn.....	32
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.	45
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.....	45
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.....	46
6	Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	51
6.1	Thông tin về các đợt tăng vốn của Becamex IDC Corp kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay.....	51
6.2	Thông tin về các đợt giảm vốn của Becamex IDC Corp kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay.....	52
7	Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	52
8	Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	52
8.1	Cổ phiếu phổ thông.....	52
8.2	Cổ phiếu ưu đãi.....	52
8.3	Các loại chứng khoán khác.....	53
9	Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	58
10	Hoạt động kinh doanh.....	58
10.1	Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	58
10.2	Tài sản.....	67
10.3	Thị trường hoạt động.....	69
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.....	70
10.5	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	70
10.6	Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	73
10.7	Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	74
10.8	Hoạt động Marketing.....	79
10.9	Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	79
10.10	Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	80
10.11	Chiến lược kinh doanh.....	80
10.12	Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện.....	82
11	Chính sách đối với người lao động.....	82
11.1	Số lượng người lao động trong Tổng Công ty.....	82



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

11.2	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp...;	83
11.3	Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động	84
12	Chính sách cổ tức	84
13	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	85
14	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	85
15	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổng Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	85
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 phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích...85	85
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH		86
1	Kết quả hoạt động kinh doanh	86
1.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	86
1.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty	87
2	Tình hình tài chính	87
2.1	Các chỉ tiêu cơ bản	87
2.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	102
3	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	104
3.1	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty năm 2022	104
3.2	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty năm 2022	104
3.3	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty năm 2023	104
3.4	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty năm 2023	105
3.5	Kết luận của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty cho kỳ sáu tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	105
3.6	Kết luận của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ sáu tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	105
4	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	105
4.1	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024	105
4.2	Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên	106
4.3	Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên	106
4.4	Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	107
VI. 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, KẾ TOÁN TRƯỞNG		108
1	Thông tin về cổ đông lớn	108
2	Thông tin về cổ đông sáng lập	108
3	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng	109



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

3.1	Hội đồng quản trị.....	109
3.2	Ban Điều hành và Kế toán trưởng.....	119
3.3	Ban kiểm soát.....	130
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	135
1	Loại cổ phiếu.....	135
2	Mệnh giá cổ phiếu.....	135
3	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	135
4	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	135
5	Giá chào bán dự kiến.....	135
6	Phương pháp tính giá.....	135
7	Phương thức phân phối.....	135
8	Đăng ký mua cổ phiếu.....	137
9	Lịch trình phân phối dự kiến.....	138
10	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	139
11	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	139
12	Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	139
13	Hủy bỏ đợt chào bán.....	139
14	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	140
15	Các loại thuế có liên quan.....	140
15.1	Đối với nhà đầu tư cá nhân.....	140
15.2	Đối với nhà đầu tư tổ chức.....	141
16	Thông tin về các cam kết.....	141
17	Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	141
VIII.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	142
1	Mục đích chào bán.....	142
2	Thông tin về Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường ("Khu Công nghiệp Cây Trường").....	142
2.1	Thông tin về phương án khả thi Khu công nghiệp Cây Trường.....	142
2.2	Thông tin về tình hình triển khai dự án Khu công nghiệp Cây Trường.....	144
3	Thông tin về Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng ("Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng").....	146
3.1	Thông tin về phương án khả thi Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.....	146
3.2	Thông tin về tình hình triển khai dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.....	150
IX.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	153
1	Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến.....	153
2	Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	153
2.1	Đầu tư dự án.....	158
2.2	Góp tăng vốn các công ty hiện hữu.....	159



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

2.3	Tài cấu trúc tài chính.....	194
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.....	198
X.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	198
XI.	CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	199
XII.	PHỤ LỤC	199



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: So sánh EPS năm 2024 trong trường hợp pha loãng thu nhập trên cổ phần	8
Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty	51
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Tổng Công ty tại ngày 05/11/2024	52
Bảng 4: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Tổng Công ty	53
Bảng 5: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ	56
Bảng 6: Tình hình sử dụng vốn	57
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2022 – 2024	64
Bảng 8: Cơ cấu doanh thu thuần Tổng Công ty giai đoạn 2022 – 2024	65
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất	66
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp Tổng Công ty	66
Bảng 11: Tài sản cố định của Tổng Công ty tại thời điểm 31/12/2022, 31/12/2023 và 31/12/2024	68
Bảng 12: Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của BCM	69
Bảng 13: Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết	70
Bảng 14: Danh sách khách hàng lớn của Becamex IDC Corp	74
Bảng 15 Diện tích đất cho thuê của các khu công nghiệp niêm yết (ha)	76
Bảng 16 So sánh với các công ty cùng ngành	76
Bảng 17 Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015– 2023	77
Bảng 18 Cơ cấu đầu tư nước ngoài 9 tháng năm 2024 theo ngành	78
Bảng 19: Cơ cấu người lao động của Tổng Công ty	83
Bảng 20: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm	84
Bảng 21: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty	86
Bảng 22: Kết quả hoạt động kinh doanh Tổng Công ty	86
Bảng 23: Vốn kinh doanh của Tổng Công ty giai đoạn 2022 đến nay	88
Bảng 24: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Tổng Công ty giai đoạn 2022 đến nay	88
Bảng 25: Mức lương bình quân	90
Bảng 26: Tình hình công nợ hợp nhất của Tổng Công ty giai đoạn năm 2022, 2023 và 2024	90
Bảng 27: Tình hình công nợ tổng hợp giai đoạn 2022-2023 và 9 tháng đầu năm 2024	90
Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất của Tổng Công ty giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024	91
Bảng 29: Chi tiết các khoản phải thu tổng hợp giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024	91
Bảng 30 Chi tiết các khoản phải thu quá hạn	91
Bảng 31: Các khoản phải trả hợp nhất của Tổng Công ty giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024	92
Bảng 32: Các khoản phải trả tổng hợp giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024	93
Bảng 33 Tình hình nợ vay của Tổng Công ty	94
Bảng 33: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Tổng Công ty	98
Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024	101
Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tổng hợp giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024	101
Bảng 37: Số dư các quỹ hợp nhất của Tổng Công ty	102
Bảng 38: Số dư các quỹ tổng hợp	102
Bảng 39: Các chỉ tiêu tài chính của Tổng Công ty	102
Bảng 40: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024	105
Bảng 41 Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại	108
Bảng 42 Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn	108
Bảng 43 Số lượng và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn	109
Bảng 44 Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn	109
Bảng 45 Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành	138
Bảng 46 Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án	143
Bảng 47 Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án	150
Bảng 48: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ	195



NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ chức phát hành – Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP

Ông: Nguyễn Văn Hùng	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: Phạm Ngọc Thuận	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Thanh Nhân	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 40/2024/UQ-SSI ngày 30/12/2024 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 06A/10/2024/HDVT/HD ngày 17 tháng 10 năm 2024 với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP. 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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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]



II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

1.1 Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Tổng Công ty.

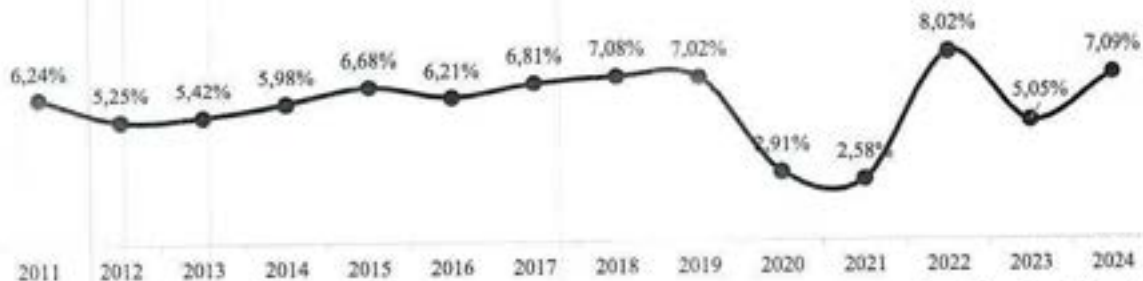
Ngày 03/01/2023, Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã công bố tăng trưởng GDP thực tế đạt ở mức 8,02% cho năm 2022 do nền kinh tế được khôi phục trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 10 năm qua (từ năm 2011 đến 2021). Theo báo cáo tình hình kinh tế – xã hội năm 2023 của Tổng cục thống kê, 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.

Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, theo đó, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 tăng 7,55% so với cùng kỳ năm 2023, GDP cả năm 2024 tăng 7,09% so với năm 2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty bất động sản tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Tổng Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Tổng Công ty.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng tới lợi nhuận và hoạt động của Tổng Công ty. Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 Tổng 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



Nguồn: Tổng Cục thống kê



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 bình quân năm 2022 (tính đến ngày 23/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam): 1 USD = 23.271,9 VND. Để đạt được mức tỷ giá như hiện tại thì Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (“NHNN”) phải trải qua một quá trình điều hành chính sách tiền tệ đầy khó khăn và vất vả. So với cuối năm 2021, tỷ giá có thời điểm mất giá 7-8%, nhưng đến cuối năm 2022, VND chỉ còn mất giá 3,53%. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (“FED”) đã kích hoạt các đợt tăng giá mạnh, đưa chỉ số USD Index lên mức cao nhất trong 2 thập kỷ và “điểm chịu lực” đầu tiên là tỷ giá USD/VND.

Hết năm 2023 (tính tới ngày 29/12/2023), tỷ giá trung tâm giữa đồng Việt Nam (VND) và đô la Mỹ (USD) do Ngân hàng Nhà nước (NHNN) công bố ở mức 23.866 VND/USD.

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 31/12/2024, theo dữ liệu công bố bởi Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tỷ giá trung tâm ở mức 24.327 VND/USD.

Hiện tại Tổng 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 Tổng 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, Tổng 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 những 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 29/12/2022, Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Điều này là nhờ những chính sách hỗ trợ từ chính phủ như giảm thuế giá trị gia tăng với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ từ 10% xuống 8%; giảm 50% mức thuế bảo vệ môi trường đối với nhiên liệu bay; giảm mức thu 37 khoản phí, lệ phí; giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu. Tuy nhiên, những yếu tố bên ngoài như giá nguyên vật liệu gia tăng trên thế giới cũng như sự gia tăng của đồng Đô la và giá các lương thực phẩm cũng sẽ ảnh hưởng ít nhiều khiến lạm phát có thể tăng lên trong tương lai.

Tính chung cả năm 2023, Tổng cục Thống kê đã công bố CPI tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Ngoài ra, bình quân năm 2023, lạm phát cơ bản tăng 4,16% so với năm 2022, cao hơn mức tăng CPI bình quân chung (3,25%).

Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chi tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây nhưng không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tăng cao đáng kể thì chi phí của Tổng Công ty, bao gồm cả chi phí nhân sự, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi

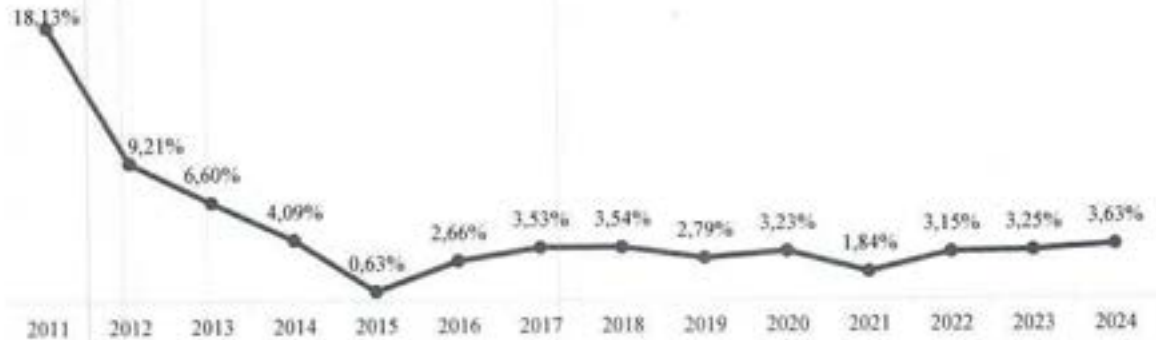


BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Tổng 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, Tổng 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: Tổng cục thống kê

1.4 Rủi ro về lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản.

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 để nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mật bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mật 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 Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) mật bằng lãi suất huy động và mật bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Trong báo cáo triển vọng ngành ngân hàng 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI dự báo sang năm 2025, các chính sách tiền tệ vẫn sẽ duy trì linh hoạt cùng với việc theo dõi chặt chẽ áp lực tỷ giá hối đoái, dự báo lãi suất huy động 12 tháng sẽ tăng nhẹ, khiến chi phí vốn tăng 0,17%.

Đối với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, nên thời gian thực hiện dự án thường kéo dài, vốn cho các dự án lớn, vì vậy để giảm thiểu rủi ro lãi suất, Tổng Công ty luôn phải tính toán cân đối giữa nguồn vốn tự có và nguồn vốn đi vay để giảm thiểu ảnh hưởng rủi ro về lãi suất đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Tổng 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 bất động sản 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 Tổng 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 Tổng 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 được giao dịch tại sàn HOSE của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản,...

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 Tổng Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Tổng Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Tổng Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Tổng Công ty, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Tổng Công ty.

3 Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, ngoài các rủi ro nêu trên, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1 Rủi ro về dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Việc triển khai bán hàng cũng phụ thuộc vào tính chu kỳ của ngành bất động sản. Trong giai đoạn thị trường chững lại, thanh khoản thị trường giảm thì việc bán hàng cũng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Tổng Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến hoặc các khách hàng lớn của Tổng Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản. Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến dự án, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP luôn theo dõi tình hình tài chính của doanh nghiệp, cập nhật và kiểm soát các khoản phải thu, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính của Tổng Công ty luôn đạt được mức an toàn.

3.2 Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch, ... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Tổng Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến vấn đề về công tác giải phóng mặt bằng, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP luôn theo dõi, kiểm tra sâu sát và cập nhật kịp thời tiến độ của các dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng, đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng diễn ra đúng tiến độ của Tổng Công ty.

3.3 Rủi ro cạnh tranh

Tổng 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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP. 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 Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản của các chủ đầu tư khác và Cạnh tranh của dịch vụ thay thế – đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình. Để giảm bớt các rủi ro này, Tổng Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và cư dân, tập trung mang đến những dịch vụ, tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm định cư, và kết hợp với chính sách bán hàng phù hợp mang lại nhiều giá trị cho khách hàng. Tổng Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Tổng Công ty.

4 Rủi ro về đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu của Tổng Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Tổng Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

Trên cơ sở đã so sánh với giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, căn cứ nhu cầu vốn của Tổng Công ty trong đợt chào bán, Ban lãnh đạo Tổng Công ty tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán với mức giá khởi điểm đầu giá hợp lý.

4.1 Rủi ro việc chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Tổng Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024. 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 tiếp tục chào bán cho các đối tượng có nhu cầu với giá bán không thấp hơn bình quân giá đầu giá thành công. Rủi ro hủy đợt chào bán trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Tổng Công ty không chào bán thành công tối thiểu 29,40% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 88.200.000 cổ phiếu, tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng để thực hiện dự án, tỷ lệ trên được tính dựa trên giá định số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 300.000.000 cổ phiếu với giá bán tối thiểu là 50.000 đồng/ cổ phiếu) và đợt chào bán bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán năm 2019.

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

Căn cứ Điều 9 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, thông qua tổng số tiền thu được từ



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 15.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm nghìn tỷ đồng). Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sẽ được sử dụng cho ba mục đích chính, bao gồm: (i) Đầu tư dự án bao gồm Khu công nghiệp Cây Trường và Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, (ii) Góp tăng vốn các công ty hiện hữu, bao gồm Công ty Liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore (VSIP), Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP (BVP), Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore (VSSSES), Công ty Cổ phần Becamex Bình Định và (iii) Tái cấu trúc tài chính.

Trong trường hợp tổng số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán lớn hơn 15.000.000.000.000 đồng (Mười lăm nghìn tỷ đồng), Hội Đồng Quản Trị sẽ phân bổ số tiền tăng thêm để bổ sung vốn lưu động cho Tổng Công ty và sẽ báo cáo chi tiết cho cổ đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

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 Tổng Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Tổng 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.

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

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, thông qua tổng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 15.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm nghìn tỷ đồng). Trong đó, 6.300 tỷ đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sẽ được sử dụng cho mục đích đầu tư dự án gồm: (i) Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường (“**Dự án Khu Công nghiệp Cây Trường**”); và (ii) Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (“**Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng**”).

Tiến độ thực hiện dự án là rủi ro lớn nhất của các dự án bất động sản nói chung và của Dự án Khu Công nghiệp Cây Trường, Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng nói riêng. Theo đó, mặc dù các dự án đầu tư phải tuân thủ quy định, tuy nhiên không có đảm bảo rằng các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp đủ phê duyệt cho từng giai đoạn của dự án như các quyết định liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng, các quyết định về phê duyệt tỷ lệ 1/500, 1/2000,... Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp đúng thời hạn, hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng đi kèm với các điều kiện khó khăn, thì Tổng Công ty có thể gặp khó khăn hoặc không thể thực hiện hoặc hoàn thành các dự án theo kế hoạch.

Tuy nhiên, nhìn chung kế hoạch sử dụng vốn của Tổng Công ty từ đợt chào bán hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển trong ngắn và trung hạn của Dự án Khu Công nghiệp Cây Trường và Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng. Hiện tại, cả hai dự án đã có các chấp thuận cần thiết để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Đồng thời, để giảm thiểu rủi ro này, Ban lãnh đạo Tổng Công ty đã chỉ đạo các Phòng ban cùng nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra và đề ra các giải pháp khắc phục phù hợp với tình hình thực tế trong từng giai đoạn của dự án.

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 Tổng 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.

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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Trong đó:

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

- 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)

Giá định thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm là 3 tháng

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

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{1.035.000.000 * 12 + 300.000.000 * 3}{12} = 1.110.000.000 \text{ cổ phiếu}$$

Bảng 1: So sánh EPS năm 2024 trong trường hợp pha loãng thu nhập trên cổ phần

STT	Nội dung	Đơn vị	Không phát hành	Phát hành
Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty				
1	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
2	Số cổ phiếu lưu hành bình quân	Cổ phiếu	1.035.000.000	1.110.000.000
3	EPS	Đồng/Cổ phiếu	1.643	1.532

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

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 2024. Vì vậy, do ảnh hưởng của việc phát hành thêm 300.000.000 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 2024 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thì hoạt động kinh doanh của Tổng 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 trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)

Công thức tính pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS) dự kiến như sau:

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

Tại thời điểm kết thúc phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành thì BVPS sẽ giảm.

5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán

Đợt chào bán ra công chúng thông qua đấu giá lần này không giới hạn đối tượng là cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty, do đó, sau đợt chào bán tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông có thể sẽ bị giảm so với thời điểm trước chào bán, nếu cổ đông hiện hữu không tham gia đấu giá trong đợt phát hành lần này.

6 Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro 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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Tổng 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, Ban 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 Tổng Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Tổng Công ty là không lớn.

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

Giá cổ phiếu của Tổng 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 BCM đã được niêm yết trên HOSE, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Tổng 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 Tổng Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Tổng 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 Tổng 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
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
Becamex IDC Corp/Tổng Công ty/BCM	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
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
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
TGD	: 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
KCN	: Khu Công Nghiệp
Sơ KH&ĐT	: Sơ Kế hoạch và Đầu tư
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	: 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.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

1 Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên đầy đủ	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP
Tên viết bằng tiếng nước ngoài	INVESTMENT AND INDUSTRIAL DEVELOPMENT JOINT STOCK CORPORATION
Tên viết tắt	BECAMEX IDC CORP
Mã cổ phiếu	BCM
Sàn niêm yết	HOSE
Trụ sở chính	Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
Điện thoại	(+84-27) 4382 2655
Fax	(+84-27) 4382 2713
Website	https://becamex.com.vn
Logo	
Giấy CNĐKDN	Số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2025
Vốn điều lệ	10.350.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười nghìn ba trăm năm mươi tỷ đồng)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Văn Hùng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ông Phạm Ngọc Thuận – Tổng Giám đốc

Ngành nghề kinh doanh chính:

Lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác, chế biến khoáng sản.	0810
2	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu	0899
3	Sản xuất vải dệt thoi Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm dệt và may mặc.	1312
4	Hoàn thiện sản phẩm dệt Chi tiết: Gia công các sản phẩm dệt và may mặc.	1313
5	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng.	2394
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao Chi tiết: Các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn.	2395
7	Sản xuất linh kiện điện tử Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử.	2610
8	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	2640
9	Sản xuất máy thông dụng khác	2819



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	Chi tiết: Sản xuất, lắp ráp máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng.	
10	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng.	3290
11	Sửa chữa máy móc, thiết bị Chi tiết: Sửa chữa máy móc, thiết bị chuyên ngành đường sắt đô thị.	3312
12	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa phương tiện thủy, sửa chữa tàu biển. Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải đường sắt đô thị.	3315
13	Sản xuất điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; 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). Chi tiết: Hoạt động sản xuất điện từ năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo.	3511
14	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; 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). Chi tiết: Truyền tải và phân phối điện, điện năng và điện năng lượng mặt trời đến cấp điện áp 110 kV. Đầu tư phát triển lưới điện, phân phối bán lẻ điện, quản lý vận hành và sửa chữa lưới điện đến cấp điện áp 110 kV. Kinh doanh mua, bán năng lượng điện mặt trời áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước đến cấp điện áp 110 kV.	3512
15	Xây dựng nhà ở	4101
16	Xây dựng công trình đường sắt	4211
17	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) Chi tiết: Thi công và lắp đặt các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110 kV. Thi công và lắp đặt hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước). Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng.	4221
18	Xây dựng công trình thủy (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) Chi tiết: Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Hoạt động nạo vét đường thủy.	4291
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (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). Chi tiết: Thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị.	4299
20	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép Chi tiết: Mua bán các sản phẩm dệt và may mặc.	4641
21	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	4652



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	(trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: 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.) Chi tiết: Mua bán hàng điện tử.	
22	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: 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.) Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng.	4659
23	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: 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.) Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng.	4663
24	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa: 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.) Chi tiết: Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng.	4669
25	Vận tải hành khách đường sắt Chi tiết: Kinh doanh vận tải đường sắt, vận tải đa phương thức trong nước và liên vận quốc tế.	4911
26	Vận tải hàng hóa đường sắt Chi tiết: Đại lý và dịch vụ vận tải đường sắt.	4912
27	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) Chi tiết: Vận tải hành khách trong nội thành, ngoại thành bằng đường sắt đô thị.	4931
28	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
29	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương Chi tiết: Vận tải hàng hóa ven biển. Vận tải hàng hóa viễn dương. Kinh doanh vận tải đa phương thức quốc tế.	5012
30	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa Chi tiết: Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện thô sơ.	5022
31	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: Dịch vụ ICD. Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đóng lạnh (trừ kho ngoại quan); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác.	5210
32	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ quản lý, khai thác hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư, không bao gồm bảo trì kết cấu hạ tầng đường sắt) Chi tiết: Hoạt động của các nhà ga hành khách đường sắt. Các dịch vụ khác liên quan đến việc tổ chức và thực hiện chuyên chở hành khách, hành lý, bao	5221



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	gửi và hàng hóa bằng đường sắt. Quản lý, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt đô thị. Kinh doanh hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt.	
33	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (trừ dịch vụ điều tiết báo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải; Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; 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; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải. Dịch vụ hoa tiêu hàng hải.) Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải ven biển và viễn dương; Hoạt động điều hành cảng đường thủy nội địa.	5222
34	Bốc xếp hàng hóa (trừ Bốc xếp hàng hóa cảng hàng không). Chi tiết: Dịch vụ xếp dỡ hàng hóa. Bốc xếp hàng hóa đường bộ. Bốc xếp hàng hóa ga đường sắt. Bốc xếp hàng hóa cảng biển. Bốc xếp hàng hóa cảng sông. Bốc xếp hàng hóa loại khác.	5224
35	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; 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; xây dựng và phát hành tài liệu, ấn phẩm an toàn hàng hải; Dịch vụ điều tiết báo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải; 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, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá; Dịch vụ hoa tiêu hàng hải; Dịch vụ hỗ trợ vận tải hàng không). Chi tiết: Dịch vụ Kho hàng, bãi container, đóng gói, xếp dỡ vận tải container, các đại lý vận tải hàng hóa, kiểm đếm hàng hóa; Kinh doanh kho ngoại quan, kho lạnh, bãi container. Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuế hải quan. Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển. Logistics. Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu. Dịch vụ vệ sinh tàu biển. Dịch vụ khu vực cảng mở: Mua bán, phân loại, lưu trữ, bảo quản, sửa chữa bao gói, đóng gói hàng hóa.	5229
36	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư. Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước.	6619



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
37	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.	6810 (Chính)
38	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (trừ dịch vụ đấu giá tài sản). Chi tiết: Sản giao dịch bất động sản	6820
39	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Trừ Dịch vụ thiết lập, vận hành, duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; 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) Chi tiết: Tư vấn khảo sát, thiết kế đường dây tải điện và trạm biến áp đến cấp điện áp 110 kV. Tư vấn giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110 kV. Tư vấn thiết kế và giám sát thi công hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước). Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn lập dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu, lập dự toán các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110 kV. Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp). Quản lý dự án và giám sát thi công công trình. Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP.	7110
40	Hoạt động đo đạc bản đồ Chi tiết: Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính	71102
41	Quảng cáo (trừ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ cầm quảng cáo). Chi tiết: Thực hiện các dịch vụ tiếp thị.	7310
42	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (trừ dịch vụ thăm dò ý kiến công chúng (thăm dò dư luận)). Chi tiết: Nghiên cứu thị trường.	7320
43	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu (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, khai thác và	8299



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá.) Chi tiết: Kiểm định, hiệu chỉnh, thử nghiệm, lắp đặt, kiểm tra: các loại thiết bị điện, phương tiện đo lường, dụng cụ đo lường, trang thiết bị điện, bảo vệ điều khiển. Thử nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị điện; Hoạt động tự động hóa và điều khiển.	
44	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục Chi tiết: Hoạt động trong lĩnh vực giáo dục.	8560
45	Hoạt động của các bệnh viện, trạm xá Chi tiết: Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế.	8610
46	Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa	8620
47	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam; Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước; Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục; (Tổng Công ty không thực hiện các hoạt động kinh doanh thuộc danh mục ngành nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài quy định tại mục A Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021)	

2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Sau nhiều năm hình thành và phát triển, đến nay Becamex IDC Corp đã trở thành nhà phát triển Bất động sản Công nghiệp và Đô thị uy tín tại Việt Nam

Thời gian	Diễn biến
1976	- Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Bến Cát (Becamex), tiền thân của Tổng Công ty Becamex IDC, được thành lập. - Thập niên 1980: Becamex hoạt động kinh doanh trên nhiều lĩnh vực như xuất nhập khẩu, phân phối hàng tiêu dùng & điện tử....
1996	- Thập niên 1990: Vùng sản xuất, mô hình thí điểm ban đầu cho hoạt động sản xuất cụm công nghiệp quy mô nhỏ (20 – 30ha). - Becamex và Tập đoàn Sembcorp (Singapore) ký kết xây dựng Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore (VSIP). - Becamex bắt đầu các phát triển khu công nghiệp đầu tiên. Cung cấp cơ sở hạ tầng hỗ trợ tích hợp, quy hoạch tổng thể đồng bộ và cơ quan quản lý chuyên biệt.
2000	Khánh thành và đưa vào khai thác, sử dụng tuyến Quốc lộ 13, quốc lộ được áp dụng theo phương thức BOT đầu tiên tại Việt Nam.
2002	Chuyển sang thời kỳ phát triển đồng bộ công nghiệp – dịch vụ – đô thị (bắt đầu với Khu công nghiệp Becamex Mỹ Phước), phát triển giao thông kết nối cảng biển – sân bay và các tỉnh lân cận. Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng Dự án Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh Green Park tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với quy mô 14,05ha gồm 324 sản phẩm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và tổng mức đầu tư 265 tỷ đồng.
2004	Khởi công xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị & Dịch vụ Bình Dương.
2007	Khởi công xây dựng Khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh.
2010	- Tháng 1: Khởi công xây dựng Khu công nghiệp VSIP Hải Phòng.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

Thời gian	Diễn biến
	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 4: Khởi động xây dựng Thành phố mới Bình Dương. <p>Được sự đồng ý của Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 151/TTg-ĐMDN ngày 19/01/2010, Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex IDC Corp chuyển thành Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp hoạt động theo hình thức công ty mẹ - công ty con, trong đó công ty mẹ là Công ty TNHH một thành viên.</p>
2011	Khánh thành và khai giảng khóa đầu tiên Trường Đại học Quốc tế Miền Đông.
2012	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 2: Khởi công xây dựng Dự án Nhà ở xã hội tỉnh Bình Dương giai đoạn 2011 – 2015, do Becamex IDC làm chủ đầu tư. - Tháng 3: Becamex IDC và Tokyu Corporation (Nhật Bản) thành lập liên doanh Becamex Tokyu để phát triển dự án “Tokyu Binh Duong Garden City”.
2013	Khởi công xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị & Dịch vụ VSIP Quảng Ngãi.
2015	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 2: Khánh thành Bệnh viện đa khoa Mỹ Phước. - Tháng 4: Thành lập Khu công nghiệp VSIP Hải Dương. - Tháng 9: Khởi công xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp & Đô thị Becamex Bình Phước và Khởi công xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị & Dịch vụ VSIP Nghệ An. - Tháng 10: Khánh thành Đường Mỹ Phước – Tân Vạn.
2016	<ul style="list-style-type: none"> - Tháng 3: Đề án Thành phố Thông minh Bình Dương chính thức được phê duyệt. - Tháng 4: Khởi công xây dựng Khu công nghiệp Becamex Bàu Bàng. - Tháng 12: Khánh thành Bệnh viện Quốc tế Becamex.
2017	Căn cứ nghị định số 192/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV ngày, Becamex thành lập phương án cổ phần hóa.
2018	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 25/01/2018 tại thành phố Thủ Dầu Một, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV (Becamex IDC) tiến hành Đại hội đồng cổ đông, chính thức chuyển sang công ty cổ phần với tên gọi mới là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Công ty Cổ Phần theo quyết định 849/QĐ-TTG ngày 12/06/2017 của Thủ tướng Chính phủ. - Ngày 21/02/2018: cổ phần Becamex IDC được giao dịch lần đầu trên hệ thống UPCoM thuộc Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quyết định số 68/QĐ-SGDHN ngày 08/02/2018 - Tháng 3: Becamex IDC và Tập đoàn NTT East (Nhật Bản) ký kết Biên bản ghi nhớ về Triển khai xây dựng Thành phố Thông minh Bình Dương. - Tháng 5: Ra mắt liên doanh BW Industrial (BWID) giữa Becamex IDC và Warburg Pincus (Hoa Kỳ).
2019	Công bố Dự án Trung tâm Thương mại Thế giới Thành phố mới Bình Dương – World Trade Center Binh Duong New City (WTC BDNC).
2020	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 31/08/2020: 1.035.000.000 cổ phiếu BCM được giao dịch chính thức trên sàn HoSE thuộc Sở giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 420/QĐ-SGDHCM - Tháng 9: Đề án Vùng Đổi mới sáng tạo Bình Dương chính thức được phê duyệt, và Khởi công xây dựng Khu Công nghiệp – Đô thị & Dịch vụ Becamex VSIP Bình Định.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

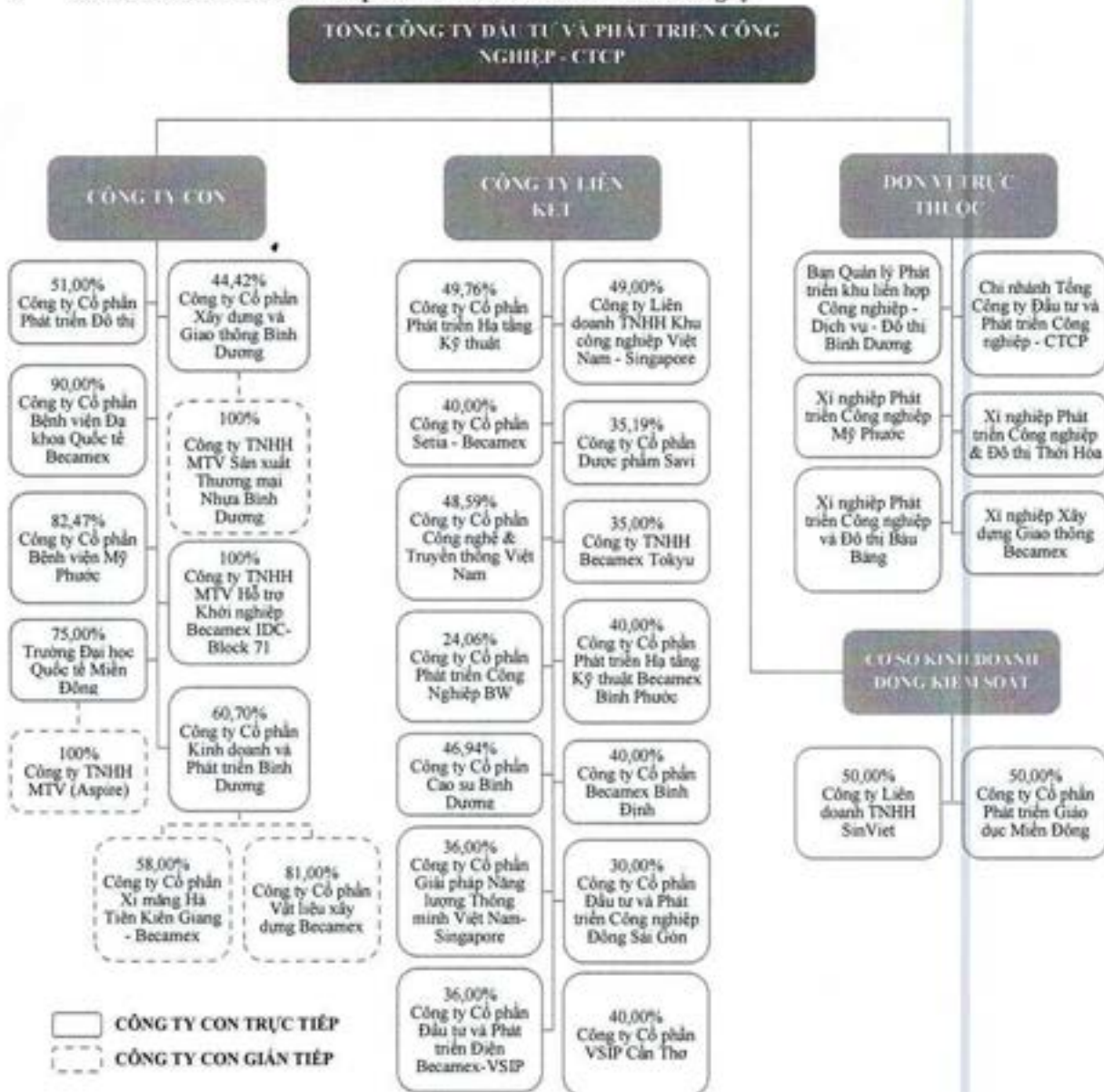
Thời gian	Diễn biến
	- Tháng 10: Becamex IDC cùng Tập đoàn Sembcorp (Singapore) và VSIP hợp tác thành lập CTCP Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore (VSSSES).
2021	Ở giai đoạn khó khăn do đại dịch Covid 19, Tổng công ty vừa hỗ trợ cơ quan nhà nước trong công tác chống dịch, giúp người dân ổn định công việc và cuộc sống vừa tiếp tục nỗ lực khẳng định vị trí của nhà phát triển bất động sản công nghiệp & đô thị hàng đầu tại Việt Nam.
2022	Bên cạnh nỗ lực duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, Tổng Công ty Becamex cũng đã nỗ lực đẩy nhanh công tác triển khai số hóa quy trình làm việc và đề án đo lường hiệu quả công việc (KPI) với mục tiêu gia tăng hiệu suất, hiệu quả công việc của Tổng công ty.
2023	Năm 2023, Becamex IDC được vinh danh lần thứ 3 liên tiếp trong “Top 50 công ty niêm yết tốt nhất năm” là sự nỗ lực không ngừng của Becamex IDC trong những năm qua khi bối cảnh thị trường bất động sản công nghiệp còn gặp nhiều khó khăn và luôn đứng ở vị trí đầu trong 3 năm 2021- 2022- 2023 của bảng xếp hạng 10 Công ty uy tín ngành Bất động sản Công nghiệp.

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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

3 Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty



Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Cơ cấu Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 Tổng Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Tổng Công ty.

Tại ngày 31/12/2024, Tổng Công ty có 07 công ty con trực tiếp 04 công ty con gián tiếp, 14 công ty liên kết và 02 Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát và 06 đơn vị trực thuộc. Cụ thể:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

3.1 Công ty con trực tiếp

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của BCM (%)	Tỷ lệ biểu quyết của BCM (%)
1	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (Becamex UDJ)	26/03/2007	3700785535	Sản xuất bê tông trộn sẵn. Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, kinh doanh bất động sản	165	51,00	51,00
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Becamex TDC)	26/03/2002	3700413826	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	1.000	60,70	60,70
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Becamex BCE) (*)	25/02/2002	3700408992	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Sản lập mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	350	44,42	44,42
4	Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	06/06/2007	3700696042	Hoạt động của bệnh viện và phòng khám chữa bệnh	200	65,47	82,47
5	Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (EIU)	27/09/2010	3701807809	Đào tạo trung cấp, cao đẳng và đại học theo học chế tín chỉ, liên thông	60	51	75,00
6	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	06/8/2014	3702291330	Khám và chữa bệnh	200	90,00	90,00
7	Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71	22/03/2022	0317214219	Dịch vụ tư vấn	2	100,00	100,00

(*) Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương đã thực hiện việc tái cơ cấu vốn bằng việc phát hành tăng vốn cho các cổ đông không kiểm soát làm giảm tỷ lệ đầu tư của Tổng Công ty vào Công ty này từ 51,82% xuống còn 44,42%. Tuy nhiên, Tổng Công ty vẫn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này nên Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương vẫn được hợp nhất dưới dạng Công ty con

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

3.1.1 Công ty con gián tiếp

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của BCM (%)	Tỷ lệ biểu quyết của BCM (%)
A	Các công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương						
1	Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	13/02/2008	3700877200	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,...	27	35,21	58,00
2	Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex	10/07/2008	3700945605	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá, thép,...	60	49,17	81,00
B	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông						
3	Công ty TNHH MTV (Aspire)	11/01/2021	3702946347	Nghiên cứu khoa học và Kinh doanh bất động sản, thương mại	20	51,00	100,00
C	Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương						
4	Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	29/10/2021	3703006434	Sản xuất thương mại	50	44,42	100,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)

3.2 Công ty liên kết

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của BCM (%)	Tỷ lệ biểu quyết của BCM (%)
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC)	02/07/2007	3700805566	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	3.777,48	49,76	49,76
2	Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	22/07/2008	3700230075	Kinh doanh khu công nghiệp	2.678,39	49,00	49,00
3	Công ty Cổ phần Setia - Becamex	08/11/2007	3700848665	Kinh doanh bất động sản	660	40,00	40,00
4	Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	03/08/2005	0303923529	Kinh doanh dược phẩm	160	35,19	35,19
5	Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	02/01/2008	3700861497	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	367,27	48,59	48,59
6	Công ty TNHH Becamex Tokyu	01/03/2012	3702013478	Kinh doanh khu đô thị	8.600	35,00	35,00



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của BCM (%)	Tỷ lệ biểu quyết của BCM (%)
7	Công ty Cổ phần Phát triển Công Nghiệp BW	23/01/2018	3702637282	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	17.177,97	24,06	24,06
8	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	02/01/2008	3800405138	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	1.750	40,00	40,00
9	Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	08/06/2010	3700248731	Trồng cây hàng kỳ; sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh	180	46,94	46,94
10	Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	18/01/2018	4101505893	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	500	40,00	40,00
11	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam-Singapore	05/06/2020	3702880833	Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện	361,27	36,00	36,00
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đồng Sài Gòn	16/12/2020	3401215865	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100	30,00	30,00
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex-VSIP	09/03/2023	3703112908	Truyền tải và phân phối điện	100	36,00	36,00
14	Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	11/04/2024	1801735946	Kinh doanh khu công nghiệp	558	40,00	40,00
15	Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông (*)	24/11/2011	3701972175	Kinh doanh giáo dục	366	50,00	50,00
16	Công ty Liên doanh TNHH SinViet (**)	17/06/2002	3700442739	Sản xuất nước uống tinh khiết và cung cấp các dịch vụ chuyên ngành về nước giải khát và nước uống tinh khiết	4,76	30,35	50,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)

(*) Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông là Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát của Tổng Công ty.

(**) Công ty Liên doanh TNHH SinViet là Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát của Tổng Công ty.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

3.3 Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

STT	Công ty	Địa chỉ
1	Ban Quản lý Phát triển khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương	Đường Huỳnh Văn Lũy, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
2	Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phòng 1908-09 tầng 19, Cao ốc Sài Gòn Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM
3	Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp Mỹ Phước	Khu Công nghiệp Mỹ Phước 1, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương
4	Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa	Khu Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương
5	Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Bàu Bàng	Khu Công nghiệp Bàu Bàng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
6	Xí nghiệp Xây dựng Giao thông Becamex	Phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

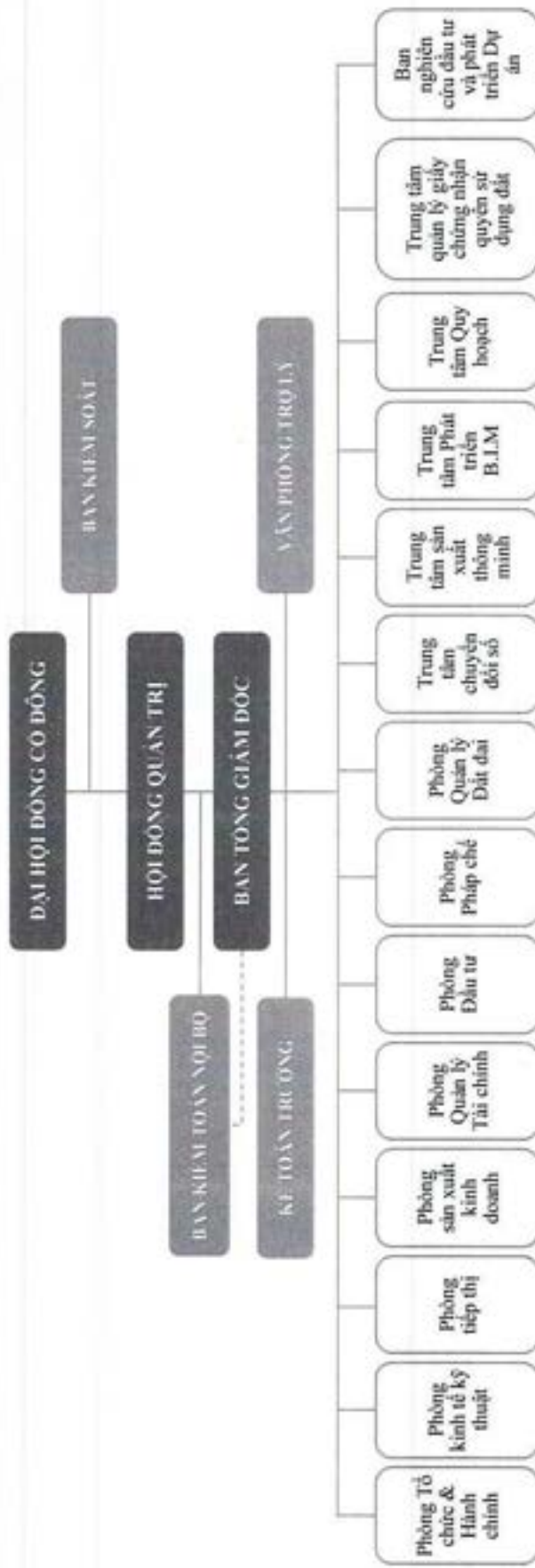
(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)

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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

4 Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành



— Báo cáo trực tiếp

----- Báo cáo theo chức năng được quy định

(Nguồn: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP)



BẢN CÁO BÁO CHÍ
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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. Các hoạt động của Tổng Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Tổng Công ty.

Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của Tổng Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Tổng Giám đốc
- Ban kiểm soát
- Ban kiểm toán nội bộ
- Kế toán trưởng
- Văn phòng trợ lý
- Các Phòng chức năng chuyên môn.

4.1 Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCD)

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Tổng Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Căn cứ tình hình hoạt động, Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Tổng Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổng Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Tổng Công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Tổng Công ty và các cổ đông của Tổng Công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Tổng Công ty;
- Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt/ Sửa đổi, bổ sung Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Tổng Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

4.2 Hội đồng quản trị (HDQT)

Hoạt động kinh doanh và các công việc của Tổng Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của HDQT. HDQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Tổng Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về ĐHĐCD. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Tổng Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần;
- Trường hợp Tổng Công ty Quyết định chào bán trái phiếu riêng lẻ, Hội đồng quản trị có quyền quyết định loại trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu, giá trái phiếu và thời điểm chào bán, nhưng phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất. Báo cáo phải kèm theo tài liệu và hồ sơ về chào bán trái phiếu. Điều khoản này không áp dụng đối với trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm theo chứng quyền;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổng Công ty, trừ trường hợp các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, kế toán trưởng và quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện vốn tại các đơn vị có vốn góp của Tổng Công ty.
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tổng Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tổng Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện, viện nghiên cứu, trường học và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Giải quyết các khiếu nại của Tổng Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Tổng Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó.
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;
- Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Chỉ định và bãi nhiệm những người được Tổng Công ty uỷ nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Tổng Công ty;
- Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Tổng công ty;
- Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Tổng Công ty; yêu cầu phá sản Tổng Công ty;
- Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị Tổng Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị (nếu có), Quy chế về công bố thông tin của Tổng Công ty.
- Yêu cầu Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, người quản lý khác trong Tổng Công ty cung cấp thông tin, tài liệu về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và của đơn vị trong Tổng Công ty.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Người quản lý được yêu cầu phải cung cấp kịp thời, đầy đủ và chính xác thông tin, tài liệu theo yêu cầu của thành viên Hội đồng quản trị. Trình tự, thủ tục yêu cầu và cung cấp thông tin được quy định cụ thể tại Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty.

Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty bao gồm: 05 thành viên, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách HĐQT hiện tại của Tổng Công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên HĐQT
5	Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT độc lập

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

4.3 Ban kiểm soát (BKS)

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Tổng Công ty; Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau.

- Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Tổng Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Tổng Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.
- Giám sát tình hình tài chính của Tổng Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, người quản lý khác.
- Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và cổ đông.
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Tổng Công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 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.
- Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Tổng Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Tổng Công ty trong giờ làm việc.
- Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

Ban kiểm soát của Tổng Công ty bao gồm 03 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số lượng không hạn chế.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Danh sách BKS hiện tại của Tổng Công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Hồ Hồng Thạch	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Nguyễn Minh Dương	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên Ban Kiểm soát

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

4.4 Ban Tổng Giám đốc (TGD)

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc gồm có 01 Tổng Giám đốc, 06 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCD và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Tổng Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và kinh doanh bất động sản.

Danh sách Ban TGD hiện tại của Tổng Công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc
2	Ông Giang Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Quảng Văn Viết Cường	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Nguyễn Thế Duy	Phó Tổng Giám đốc
7	Bà Trần Thị Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Tổng Giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Tổng Công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Tổng Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Tổng Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Tổng Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;
- Tuyển dụng lao động;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

4.5 Kế toán trưởng

Hiện tại Tổng Công ty có 01 Kế toán trưởng là Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

a. Chức năng

- Tham mưu giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo thực hiện toàn bộ công tác kế toán, thống kê, thông tin kinh tế, hạch toán kinh tế
- Quản lý tài chính đảm bảo tuân thủ các quy định Nhà Nước, hỗ trợ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty
- Đào tạo, hướng dẫn, giám sát Phòng Quản lý Tài chính và bộ phận Kế toán Thống kê nhằm thực hiện tốt các quy định phân cấp quản lý trong lĩnh vực kế toán – tài chính – thống kê của Tổng Công ty

b. Nhiệm vụ

- Thu thập, xử lý thông tin, số liệu kế toán theo đối tượng và nội dung công việc kế toán, theo chuẩn mực và chế độ kế toán
- Phân tích thông tin, số liệu kế toán; Tham mưu, đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị và quyết định kinh tế, tài chính của Tổng Công ty
- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo quy định của Pháp luật

4.6 Ban kiểm toán nội bộ

a. Chức năng

- Kiểm soát hoạt động của Tổng công ty, độ tin cậy và chính xác của thông tin tài chính, quá trình tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành
- Tư vấn và định hướng cho Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc về kiểm soát rủi ro
- Hỗ trợ cải tiến, khắc phục những điểm yếu trong hệ thống quản lý và quản trị doanh nghiệp
- Ban Kiểm toán nội bộ kết hợp cùng với Ban Kiểm soát Tổng Công ty và Ban Quản lý và phát triển vốn Becamex trong thực hiện nhiệm vụ đối với các Công ty thành viên

b. Nhiệm vụ

- Thực hiện các hoạt động kiểm tra để đưa ra những đánh giá khách quan về tính tuân thủ, hiệu quả và hiệu suất kiểm soát
- Đánh giá nội bộ, báo cáo trực tiếp lên Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc về tình hình tài chính kinh doanh và các vấn đề khác của Tổng công ty
- Cung cấp khả năng quản lý rủi ro, nhận định và đánh giá hiệu quả của các quy trình, hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị doanh nghiệp
- Tư vấn xây dựng quy trình, tư vấn kiểm soát dự án mới, tư vấn và đánh giá, quản trị rủi ro
- Thông qua các biện pháp nghiệp vụ như kiểm tra, phân tích, giám sát quy trình, hoạt động của các phòng ban, bộ phận trong bộ máy kinh doanh, tư vấn Tổng công ty nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động
- Kiểm tra, giám sát và báo cáo định kỳ về kết quả sản xuất kinh doanh, và các vấn đề có liên quan khác về quản lý phần vốn Becamex tại các Công ty thành viên
- Thực hiện các công việc khác theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị

4.7 Văn phòng trợ lý

a. Chức năng

- Hỗ trợ, giúp việc cho TT HDQT, Ban TGD trong các hoạt động hàng ngày
- Tham mưu lĩnh vực chuyển đổi số
- Tham mưu lĩnh vực thương mại – dịch vụ
- Tham mưu lĩnh vực khoa học công nghệ, nghiên cứu & phát triển
- Tham mưu lĩnh vực phát triển xanh, bền vững

b. Nhiệm vụ

- Quản lý, phân phối, phân công xử lý các công văn, văn bản đến trên phần mềm điện tử E – office (Eoff).



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

- Xin ý kiến TT HĐQT và TGD để xếp lịch, phân công thành phần tham dự các cuộc họp theo lịch làm việc trên Eoffice, cũng như cập nhật kết quả cuộc họp (nếu có) trên phần mềm Eoffice.
- Phối hợp với các Phòng/Ban/ Đơn vị chuẩn bị và gửi trước (ít nhất 01 ngày) các tài liệu, báo cáo cho Lãnh đạo xem trước khi cuộc diễn ra.
- Tham dự họp giao ban của TT HĐQT và Ban TGD, soạn thảo, trình ký, ban hành, phân phối, lưu trữ các BB họp của TT HĐQT và Ban TGD.
- Theo dõi, đôn đốc, nhắc nhở các các Phòng/Ban/TT thực hiện các chỉ đạo của TT HĐQT và Ban TGD thông qua các cuộc họp.
- Tham mưu, đề xuất, phối hợp với các đơn vị/phòng/ban liên quan tổ chức các hội thảo, tiếp thị, xúc tiến, thu hút đầu tư, tiếp các đoàn khách đến Tổng công ty theo sự phân công của TT HĐQT và Ban TGD...
- Hỗ trợ công tác dịch thuật cho TT HĐQT và Ban TGD (Dịch tài liệu các loại, phiên dịch hội thảo, hội nghị,...)
- Các công việc khác được Ban lãnh đạo phân công.
- Hỗ trợ định hướng, quản lý và xây dựng lộ trình về mặt ứng dụng, chức năng, kiến trúc hệ thống, cho bộ phận phát triển ứng dụng của Trung tâm Chuyển đổi số.
- Hỗ trợ định hướng, theo dõi, phát triển và hoàn thiện dần các chức năng của Trung tâm Quan trắc tự động, đảm bảo việc quản lý KCN một cách hiệu quả.
- Chịu trách nhiệm xây dựng và thực thi chiến lược phát triển công nghiệp 4.0, hình thành Trung tâm Sản xuất Thông minh và Phát triển công nghệ 4.0 để báo cáo HĐQT và Ban TGD.
- Tham mưu định hướng triển khai công tác chuyển đổi số cho các đơn vị thành viên.
- Xây dựng các đề án liên quan đến công nghệ thông tin và công nghiệp 4.0 như đề án chuyển đổi số, sản xuất thông minh,... nhằm trình lãnh đạo phê duyệt và áp dụng.
- Kết nối các đối tác công nghệ phù hợp với chiến lược của Tổng công ty, tham gia sâu vào việc khai thác hiệu quả các mối quan hệ này, xây dựng các dự án, đề án chung
- Tham mưu phát triển đội ngũ về công nghệ thông tin nói riêng và công nghiệp 4.0 nói chung
- Lập kế hoạch để phát triển các dự án, bao gồm phân tích đầu tư táichính, mô hình hóa dự án phát triển mới, chiến lược đầu tư cơ hội.
- Tìm kiếm và phân tích tính khả thi của các vị trí dự án tiềm năng và đánh giá các đề án phát triển liên quan.
- Lập kế hoạch và quản lý kế hoạch tiếp thị và cho thuê cho các cơ hội phát triển/đầu tư các dự án.
- Theo dõi và đảm bảo hoàn thành kịp thời các hạng mục đầu tư và phát triển trong ngân sách được phê duyệt, cũng như tiến độ và lợi tức đầu tư cần thiết.
- Tham gia xác định, phân tích tính khả thi và đàm phán mua/bán lại bất động sản.
- Làm việc với khách thuê tiềm năng để cho thuê mặt bằng có sẵn và đàm phán, thỏa thuận cho thuê trực tiếp với người thuê để đảm bảo đạt được các mục tiêu đầu tư và phát triển đã đề ra.
- Tham gia vào việc xác định và đàm phán các nguồn vay vốn/ tài trợ về nợ.
- Chỉ đạo và quản lý Nhóm Phụ trách thực hiện dự án phát triển có trách nhiệm xây dựng các dự án, điều phối các nhà thiết kế và tư vấn và tổng thầu, v.v...
- Phát triển, khai thác, vận hành cũng như thu hút các công tác thúc đẩy hoạt động thương mại quốc tế, phát triển giao thương, đẩy mạnh hoạt động khởi nghiệp quốc tế và thị trường đổi mới sáng tạo công nghệ tại khu vực WTC Bình Dương New City và khu vực tỉnh Bình Dương và các tỉnh lân cận.
- Nghiên cứu, phát triển, xây dựng quy trình, quy chế vận hành trung tâm triển lãm, trung tâm hội nghị và các khu vực tại WTC Bình Dương để đảm bảo các hoạt động xúc tiến thương mại quốc tế và MICE.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Nghiên cứu và đề xuất chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh, tiếp thị, truyền thông phù hợp cho các cơ sở vật chất (trung tâm triển lãm, các khu vực trung tâm hội nghị, các khách sạn, các khu vực bảng quảng cáo, truyền thông, viễn thông...) liên quan đến các hoạt động của dự án.
- Tổ chức hội thảo, hội nghị chuyên đề về thúc đẩy thương mại quốc tế, khởi nghiệp quốc tế, thị trường công nghệ và đổi mới sáng tạo.
- Xây dựng phòng trưng bày sản phẩm xuất khẩu, sản phẩm công nghệ mới, khởi nghiệp quốc tế, tổ chức hoặc phối hợp các hội chợ thúc đẩy các hoạt động thương mại quốc tế.
- Phối hợp với các đơn vị, tổ chức trong và ngoài nước để cùng thu hút các nguồn ngân sách và xây dựng các chương trình thúc đẩy kinh doanh quốc tế, xây dựng chuỗi cung ứng, logistics... và các chủ đề liên quan đến sự phát triển của khu vực Bình Dương và các tỉnh lân cận.
- Nghiên cứu, phát triển, tổng hợp báo cáo định kỳ (hàng tháng, hàng quý, hàng năm) liên quan đến hoạt động tại khu vực WTC Bình Dương đến cho Ban Tổng Giám Đốc theo quy định của tổng công ty.
- Thực hiện thường xuyên các chương trình huấn luyện cho nhân sự tại khu vực WTC Bình Dương cũng như cung cấp các dịch vụ huấn luyện cho các đối tác trong lĩnh vực quản lý các trung tâm triển lãm, hội nghị...
- Tìm kiếm và kết nối các đối tác, chủ thể cấu thành hệ sinh thái đổi mới sáng tạo bao gồm (và không giới hạn): các doanh nghiệp khởi nghiệp, các công ty sản xuất, các công ty công nghệ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo, các viện – trường trong và ngoài nước ...
- Triển khai nghiên cứu và thực hiện đầu tư các công trình, dự án nhằm xây dựng môi trường nghiên cứu và thúc đẩy ứng dụng công nghệ phục vụ nhu cầu của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên, nâng cao định hướng phát triển về KHCN của Tổng Công ty, định vị thương hiệu Becamex trong phát triển Công nghiệp và Công nghệ.
- Xây dựng, đề xuất và triển khai các dự án Nghiên cứu Khoa học (khoa học công nghệ và khoa học xã hội, bao gồm và không giới hạn: sản xuất thông minh, vật liệu mới, ngành công nghiệp chiến lược...) trong các phòng ban, trung tâm thuộc nội bộ Tổng công ty, phối kết hợp với các đơn vị, cũng như thúc đẩy các dự án nghiên cứu theo hướng Hợp tác ba nhà (Nhà nước – Nhà trường – Nhà doanh nghiệp) và hợp tác với các đối tác – viện trường – doanh nghiệp trong và ngoài nước.
- Đề xuất và phối hợp triển khai những chương trình, sự kiện, hội nghị, hội thảo liên quan đến hệ sinh thái Đổi mới Sáng tạo, chuyên đề sâu về kỹ thuật, khoa học, công nghệ,
- Làm việc với các đơn vị tư vấn trong công tác thiết kế, quy hoạch và xây dựng mô hình, chính sách phát triển KCN KHCN.
- Tìm hiểu, nghiên cứu, phân tích tình hình chung và nhu cầu phát triển kinh tế xã hội tại Bình Dương, Việt Nam và thế giới.
- Nghiên cứu và phân tích những diễn biến, chính sách, báo cáo về các kiến thức, mô hình, xu hướng phát triển công nghiệp và khoa học công nghệ mới.
- Xây dựng và triển khai các chương trình hành động cụ thể để phát triển Khu CN KHCN bao gồm xây dựng định hướng chiến lược, tìm hiểu xác định ngành công nghiệp chiến lược, xây dựng phần mềm vận hành, xây dựng chiến lược thương hiệu – tiếp thị, triển khai xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng cơ bản...
- Đề xuất thu hút và tuyển dụng nguồn nhân lực chất lượng cao (bao gồm cả các chuyên gia trong nước và quốc tế) cho Tổng Công ty, các đơn vị của Tổng Công ty và rộng hơn là phục vụ cho các nhu cầu của các nhân tố trong các KCN tại Bình Dương.
- Đề xuất, xây dựng và phát triển những chính sách, chương trình nhằm thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCN

- Tham mưu, kết nối và xây dựng các chương trình đào tạo, đào tạo lại và nâng cao kỹ năng nguồn nhân lực thuộc Tổng công ty Becamex; cũng như thúc đẩy các chương trình để phát triển nguồn nhân lực chất lượng trong tương lai.
- Nghiên cứu, tham mưu các giải pháp về mặt công nghệ chuyển đổi xanh và quản trị để chuyển đổi các KCN truyền thống sang mô hình KCN thông minh - sinh thái.
- Nghiên cứu, tham mưu các giải pháp về mặt công nghệ chuyển đổi xanh và quản trị để hỗ trợ quá trình phát triển các KCN mới theo chuẩn KCN sinh thái.
- Tìm hiểu và đề xuất các cách làm, xu hướng mới trong xây dựng hạ tầng xanh (màng xanh, mặt nước), ví dụ như: Tuần hoàn nước và tái sử dụng trong KCN; giải pháp dựa vào tự nhiên để thoát nước chậm, lọc nước; công nghệ tái sử dụng; các hồ điều hòa; Tăng cường mảng xanh, cải tiến quy hoạch, thiết kế công viên, hành lang cây xanh trong KCN.
- Suu tầm, nhân giống và xây dựng cơ sở dữ liệu các loài cây rừng bản địa đẹp và có sức chống chịu tốt để chuẩn bị nguồn cây cảnh quan, trồng rừng.
- Tham mưu cải tiến công tác quản lý, vận hành nhà máy XLNT Nghiên cứu và tham mưu cho lãnh đạo các giải pháp nâng cao tính bền vững trong công tác quản lý, vận hành nhà máy XLNT, ví dụ giảm lượng bùn thải phát sinh, giảm chi phí xử lý và tái sử dụng nước thải.
- Nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện quy trình quản lý, cấp phép đầu nối, tính phí cho các khách hàng mong muốn đầu nối nước thải vào nhà máy XLNT của Becamex.
- Đề xuất giải pháp tăng cường, nâng cao biện pháp quản lý xả thải từ các doanh nghiệp thứ cấp trong KCN cũng như quản lý hạ tầng đường ống thoát nước.
- Phối hợp với tư vấn quốc tế, trong nước, và Trung tâm BIM để cải tạo quy hoạch, phát triển các dự án: Công viên trung tâm, công viên Thủ Dầu Một, công viên Hồ Lang... thành những điểm đến hấp dẫn khách địa phương và quốc tế.
- Làm việc, tiếp nhận thông tin từ các chuyên gia tư vấn nước ngoài về quy hoạch xanh, sinh thái, áp dụng vào môi trường thực tế của Tổng công ty.
- Nghiên cứu tham mưu tổ chức các chương trình, sự kiện mang tính xã hội, cộng đồng: Bảo tồn cây rừng Việt Nam, Bảo vệ môi trường, Bảo tồn đa dạng sinh học, Vận hành các chương trình truyền thông, giáo dục về môi trường.

4.8 Các Phòng chức năng chuyên môn

4.8.1 Phòng Tổ chức & Hành chính

a. Chức năng

- Chức năng phát triển nguồn nhân lực
- Chức năng huấn luyện – đào tạo
- Chức năng quản trị hành chính
- Chức năng bảo vệ an ninh trật tự (ANTT), phòng cháy chữa cháy (PCCC)
- Chức năng quản lý truyền thông

b. Nhiệm vụ

- Xây dựng hệ thống chính sách tuyển dụng, chính sách tiền lương, chính sách phúc lợi xã hội, chính sách đào tạo – phát triển nguồn nhân lực, các chế độ khen thưởng - kỷ luật, các hình thức bảo hiểm và nội quy, quy chế quản lý lao động tại Tổng Công ty
- Thực hiện việc tuyển dụng nhân sự đáp ứng nguồn nhân lực theo từng giai đoạn phát triển của Tổng công ty.
- Tham mưu cho HĐQT, Tổng Giám đốc về việc sắp xếp, bố trí, luân chuyển, điều động nhân sự dựa trên cơ cấu tổ chức và đánh giá kết quả công việc cũng như năng lực của nhân viên.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Tham mưu cho HĐQT – Ban Tổng Giám đốc về phát triển dự án Nhà ở NOXH-NOCN
- Xây dựng phương án, kế hoạch phát triển và kinh doanh NOXH-NOCN
- Xét duyệt hồ sơ đăng ký mua NOXH Becamex
- Quản lý hợp đồng mua bán, cho thuê căn hộ NOXH Becamex
- Phối hợp các bộ phận khác theo yêu cầu công việc phát sinh
- Theo dõi kiểm tra định kỳ các tòa nhà trực thuộc
- Triển khai cho toàn thể cán bộ công nhân viên thực hiện áp dụng các tiêu chuẩn ISO theo yêu cầu của Tổng Công ty
- Trong quá trình áp dụng, đề xuất cải tiến quy trình Thực hiện đánh giá hệ thống quản lý chất lượng, môi trường và an toàn thông tin qua các cuộc đánh giá nội bộ, đánh giá giám sát định kỳ của tổ chức chứng nhận

4.8.3 Phòng Tiếp thị

a. Chức năng

- Xúc tiến đầu tư
- Dịch vụ khách hàng
- Hỗ trợ phát triển các dự án khác của công ty
- Xúc tiến hợp tác quốc tế
- Hỗ trợ các hoạt động khác trong tỉnh, trong công ty

b. Nhiệm vụ

- Nghiên cứu khảo sát đánh giá thị trường, môi trường đầu tư để đưa ra đề xuất về phương thức xúc tiến đầu tư mới.
- Tổ chức Hội thảo xúc tiến đầu tư, gặp mặt trực tiếp/gián tiếp với: doanh nghiệp, thương vụ, hiệp hội đối tác, cơ quan ngoại giao...
- Phân tích, phân loại đánh giá để lưu trữ thông tin khách hàng, cập nhật cơ sở dữ liệu khách hàng.
- Đàm phán thương thảo hợp đồng
- Trình ký, lưu trữ và chia sẻ hợp đồng cho các Phòng/Ban có liên quan
- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu hỗ trợ công tác xúc tiến đầu tư
- Khai thác dữ liệu khách hàng trên CRM, thực hiện công tác chăm sóc khách hàng để phát triển khách hàng mới từ nguồn khách hàng hiện hữu
- Tiếp nhận thông tin khách hàng: khách hàng mới hoặc khách hàng hiện hữu cũng như các yêu cầu hỗ trợ từ các phòng, ban, xí nghiệp
- Thực hiện thủ tục đầu tư: các loại giấy phép đầu tư và hậu đầu tư
- Liên hệ với các đơn vị liên quan và theo dõi việc giải quyết các yêu cầu của khách hàng hiện hữu về hạ tầng, bản giao sổ đỏ, kiểm tra công nợ, hồ sơ chuyển nhượng dự án
- Soạn thảo công văn, biên bản cuộc họp, biên bản thỏa thuận
- Lưu trữ hồ sơ, cập nhật cơ sở dữ liệu khách hàng
- Tham mưu, tổ chức các chương trình hội thảo chuyên đề nhằm cập nhật chính sách pháp luật cho nhà đầu tư
- Tiếp thị các dự án bất động sản đô thị, dịch vụ... cho các đối tác tiềm năng
- Hỗ trợ trong công tác tiếp thị cho các đơn vị thành viên trong Tổng công ty
- Biên, phiên dịch hỗ trợ cho các phòng ban, Sở ngành...trong công tác tiếp thị
- Tham mưu, đề xuất thiết lập quan hệ hợp tác quốc tế cho Tỉnh và cho Tổng công ty



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Thực hiện các hoạt động khác theo sự chỉ đạo, phân công của Tổng công ty và hỗ trợ các Sở ban ngành, lãnh đạo tỉnh: công tác biên phiên dịch, công tác tổ chức sự kiện, công tác đoàn thể, xử lý các hồ sơ xuất nhập cảnh

4.8.4 Phòng Sản xuất Kinh doanh

a. Chức năng

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh hàng năm của Tổng công ty
- Quản lý thi công xây dựng các công trình trong khu công nghiệp, Khu thương mại - dịch vụ, đô thị và các công trình hạ tầng giao thông khác
- Quản lý và kinh doanh sản phẩm bất động sản công nghiệp, thương mại - dịch vụ và đô thị
- Giám sát, thúc đẩy và phối hợp thực hiện các hoạt động của các Ban quản lý/ Xí nghiệp trực thuộc Tổng Công ty

b. Nhiệm vụ

- Tổng hợp doanh thu thực hiện năm trước, xây dựng kế hoạch doanh thu cho năm tiếp theo
- Phối hợp với Phòng Quản lý Tài chính lập bảng chi tiết kế hoạch, thực hiện kế hoạch doanh thu và lập bảng phân phối lợi nhuận năm tiếp theo
- Theo dõi quá trình thực hiện kế hoạch, doanh thu trong năm. Báo cáo tổng hợp cho Tổng giám đốc
- Khảo sát, kiểm tra thực tế việc triển khai các hạng mục theo bảng kế hoạch thi công, quản lý và duy tu hạ tầng của BQL/XN hoặc các hạng mục công việc theo chỉ đạo của Ban lãnh đạo
- Đánh giá, xác định biện pháp thi công cho việc lập dự trù kinh phí các hạng mục công việc cần triển khai theo bảng KPI của BQL/XN và các hạng mục công việc theo chỉ đạo của Ban lãnh đạo
- Quản lý quá trình thực hiện hợp đồng về khối lượng, chất lượng, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, tiến độ và nghiệm thu thanh - quyết toán
- Tổ chức hoạt động tiếp thị sản phẩm bất động sản thương mại - dịch vụ và đô thị, thu hút các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng tiềm năng
- Đánh giá, phân tích và đề xuất lựa chọn nhà đầu tư tiềm năng cho sản phẩm bất động sản thương mại - dịch vụ và đô thị
- Tham gia đàm phán và ký Biên bản thỏa thuận/ Hợp đồng nguyên tắc/ Hợp đồng chính thức với các nhà đầu tư
- Thực hiện kiểm tra cơ sở hạ tầng đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ
- Chủ động hỗ trợ, chăm sóc nhà đầu tư trong quá trình triển khai và vận hành sản phẩm bất động sản thương mại - dịch vụ và đô thị. Phối hợp với Phòng tiếp thị hỗ trợ, chăm sóc nhà đầu tư trong quá trình triển khai và vận hành sản phẩm bất động sản công nghiệp
- Phát triển các dự án kinh doanh bất động sản về nhà ở, thương mại và dịch vụ do Tổng công ty làm chủ đầu tư
- Giám sát, thúc đẩy và phối hợp thực hiện công tác quản lý quy hoạch
- Phối hợp với Phòng Quản lý Đất đai giám sát, thúc đẩy và phối hợp thực hiện công tác quản lý giải tỏa đền bù
- Giám sát, thúc đẩy và phối hợp thực hiện công tác quản lý thi công xây dựng
- Giám sát, thúc đẩy và phối hợp thực hiện công tác quản lý khai thác, vận hành, duy tu, bảo trì, bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật

4.8.5 Phòng Quản lý Tài chính

a. Chức năng

- Quản lý tài chính
- Hạch toán kế toán



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh
- b. Nhiệm vụ**
 - Quản trị dòng tiền, vốn, hoạch định chiến lược tài chính; Đánh giá xây dựng kế hoạch tài chính, ngân sách quý/ năm, xây dựng cơ chế, chính sách huy động vốn
 - Đánh giá xây dựng kế hoạch tài chính, xây dựng cơ chế, chính sách huy động vốn của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
 - Giám sát đánh giá hiệu quả sử dụng vốn của Tổng Công ty Báo cáo chi tiết lên Ban TGD và HĐQT. Căn đối và Báo cáo tình hình tài chính, rủi ro cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc những vấn đề liên quan đến tài chính - kế toán của Tổng Công ty
 - Lập kế hoạch, xây dựng kế hoạch: doanh thu, chi phí cho từng giai đoạn phù hợp với chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Tổng Công ty và các đơn vị thành viên
 - Theo dõi kế hoạch thực hiện tài chính, quản lý, giám sát các hoạt động tài chính của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
 - Thúc đẩy quá trình thu hồi công nợ và Lãi phạt chậm nộp. Trình phương án xử lý đối với các khoản nợ quá lâu lên Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc- Phối hợp với Phòng tiếp thị và các phòng ban liên quan xử lý các công nợ khách hàng tồn đọng. Làm việc với khách hàng nhằm hỗ trợ tháo gỡ những khó khăn vướng mắc của khách hàng trong quá trình hoạt động
 - Tham mưu cho Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám Đốc các hợp đồng ký kết có tính khả thi, hiệu quả và không khả thi (khả năng thu hồi vốn trong tương lai, Lợi nhuận thu được...). Báo cáo tình hình thực hiện các Dự án đầu tư: Vượt so với dự toán, Tổng mức đã phê duyệt

4.8.6 Phòng Đầu tư

- a. Chức năng**
 - Lập, hoàn thiện các dự án đã triển khai và các dự án mới của Tổng Công ty
 - Lập hồ sơ đề xuất đầu tư các dự án
- b. Nhiệm vụ**
 - Lập hồ sơ đề xuất đầu tư của các dự án
 - Triển khai lập dự án đầu tư
 - Điều chỉnh các dự án đầu tư có thay đổi trong quá trình triển khai
 - Đánh giá, đề xuất điều chỉnh dự án kịp thời với thực tế
 - Lập hồ sơ đề xuất xin chủ trương đầu tư các dự án
 - Nghiên cứu tính hiệu quả của các dự án đầu tư đề xuất

4.8.7 Phòng Pháp chế

- a. Chức năng**
 - Phối hợp với các bộ phận liên quan tư vấn, giúp Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung điều lệ của Tổng Công ty
 - Tham gia soạn thảo các loại mẫu hợp đồng; có ý kiến về mặt pháp lý theo chỉ đạo của Hội Đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc về dự thảo các hợp đồng, văn bản do các bộ phận khác của Tổng Công ty soạn thảo trước khi trình Hội Đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty
 - Chủ trì, phối hợp các bộ phận liên quan giúp Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty góp ý đối với dự thảo văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan, tổ chức gửi xin ý kiến
 - Phối hợp với các bộ phận liên quan trong công tác tham gia đấu thầu làm chủ đầu tư các dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (dự án PPP) và các dự án khác theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty
 - Tư vấn hoặc tham mưu việc thuê tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Tham mưu thuê luật sư tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của Tổng Giám đốc Tổng Công ty để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty.
- Hướng dẫn, hỗ trợ, đôn đốc các đơn vị trực thuộc các nội dung công việc liên quan đến chức năng pháp lý
- Thực hiện cập nhật, rà soát, phổ biến các văn bản pháp lý mới ban hành có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc giao theo quy chế, quy định của Tổng Công ty

b. Nhiệm vụ

- Phối hợp với các bộ phận liên quan rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung Điều lệ, quy chế Tổng Công ty cho phù hợp
- Thực hiện rà soát, đề xuất soạn thảo các loại mẫu hợp đồng
- Có ý kiến về mặt pháp lý các hồ sơ pháp lý, dự thảo các hợp đồng, văn bản ban hành
- Thực hiện tham mưu, góp ý cho Lãnh đạo Tổng Công ty đối với dự thảo văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan, tổ chức gửi xin ý kiến
- Phối hợp tham mưu các nội dung pháp lý của hồ sơ đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án
- Phối hợp xây dựng hồ sơ năng lực đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án
- Thực hiện tham mưu thuê tư vấn pháp lý, văn phòng luật sư tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty
- Thực hiện tham mưu thuê luật sư tham gia tố tụng để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty
- Thực hiện hướng dẫn, hỗ trợ, đôn đốc các đơn vị trực thuộc
- Thực hiện tổ chức tập huấn, cập nhật, rà soát, phổ biến các văn bản pháp luật mới
- Thực hiện tốt các các nhiệm vụ khác do Ban lãnh đạo phân công

4.8.8 Phòng Quản lý Đất đai

a. Chức năng

- Quản lý Bồi thường giải tỏa các dự án của Tổng Công ty
- Quản lý Đất đai
- Soạn thảo, phúc đáp công văn, hồ sơ, đơn thư khiếu nại thuộc phạm vi bồi thường giải tỏa
- Các công tác nghiên cứu, đầu tư và phát triển các dự án ngoài tỉnh

b. Nhiệm vụ

- Phối hợp các sở ngành chuyên môn trong công tác bồi thường giải tỏa
- Phối hợp, theo dõi công tác triển khai phương án thực hiện bồi thường giải tỏa
- Phối hợp Chi cục Quản lý Đất đai/ Trung tâm Phát triển Đất đai tiếp nhận mặt bằng sau giải tỏa
- Phối hợp chính quyền địa phương trong công tác chuyên môn liên quan đến hoạt động quản lý đất tại địa bàn triển khai dự án
- Nghiên cứu thị trường, chính sách, quy định pháp luật nhà nước về đơn giá đất có ảnh hưởng đến hoạt động quản lý đất đai
- Thống kê báo cáo quỹ đất của Tổng Công ty
- Thực hiện công tác báo cáo thường xuyên theo định kỳ hoặc đột xuất về các công tác của Phòng
- Quản lý kiểm tra cột mốc, ranh giới, giao đất cho các hộ dân
- Tiếp nhận, phân loại và xử lý các hồ sơ, khiếu nại khiếu kiện trong công tác bồi thường giải tỏa
- Soạn thảo công văn, hồ sơ phục vụ cho hoạt động quản lý đất đai
- Gặp gỡ, trả lời thắc mắc, kiến nghị tổ chức, cá nhân



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCN

- Cùng cố hồ sơ, tham gia giải quyết khiếu nại, kiến nghị từ các cơ quan ban ngành
- Khảo sát, nghiên cứu địa hình nơi triển khai dự án
- Kết hợp chính quyền địa phương thống kê, phân loại hiện trạng sử dụng đất
- Phối hợp cùng địa phương, các sở ngành liên quan tiến hành thực hiện đo đạc, cắm mốc, nghiên cứu phương án bồi thường giải tỏa nơi triển khai dự án

4.8.9 Trung tâm chuyển đổi số

a. Chức năng

- Lập kế hoạch, xây dựng giải pháp công nghệ thông tin (CNTT) và triển khai quá trình chuyển đổi số của Tổng công ty
- Quản trị hệ thống phần mềm đang hoạt động tại Tổng công ty
- Triển khai, duy trì và cải tiến Hệ thống các tiêu chuẩn ISO đang áp dụng tại Tổng Công ty
- Đảm bảo an ninh mạng và an toàn thông tin (ATTT)
- Quản trị kỹ thuật website Becamex.com.vn
- Tổ chức thực hiện công tác lưu trữ, số hóa, bảo quản và khai thác hồ sơ
- Quản lý, vận hành thiết bị CNTT & viễn thông
- Hỗ trợ người dùng
- Cấp phép việc thi công hạ tầng viễn thông

b. Nhiệm vụ

- Lập kế hoạch thực hiện các giải pháp CNTT
- Phát triển các giải pháp/ứng dụng theo kế hoạch Chuyển đổi số và nhu cầu hoạt động của Tổng công ty
- Giám sát và báo cáo việc thực hiện lộ trình Chuyển đổi số, cập nhật kế hoạch thực hiện theo lộ trình hoạt động
- Triển khai các giải pháp ứng dụng CNTT hoặc các sản phẩm dịch vụ của Trung tâm cho đơn vị ngoài
- Tổ chức hoặc tham gia các khóa học nâng cao chuyên môn
- Giám sát và đảm bảo ổn định quá trình vận hành các phần mềm ứng dụng đang vận hành tại Tổng công ty
- Tiếp nhận và xử lý các yêu cầu hiệu chỉnh, hướng dẫn, hoặc lỗi phát sinh trong quá trình vận hành
- Quản trị hệ cơ sở dữ liệu của Tổng công ty
- Lập kế hoạch triển khai hệ thống các tiêu chuẩn ISO theo yêu cầu quản lý tại Tổng Công ty
- Tiếp nhận, kiểm tra yêu cầu biên soạn, chỉnh sửa quy trình/biểu mẫu từ các đơn vị
- Phối hợp với đơn vị tư vấn xử lý yêu cầu và số hóa ban hành trên hệ thống E-office
- Lập mục tiêu, hoạch định mục tiêu và báo cáo mục tiêu định kỳ hàng năm của Tổng Công ty và TT Chuyển đổi số
- Theo dõi và đánh giá việc thực hiện các tiêu chuẩn ISO đang áp dụng tại các đơn vị, đề xuất cải tiến và báo cáo đánh giá cho Ban lãnh đạo thông qua các cuộc Đánh giá nội bộ, Đánh giá giám sát định kỳ của Tổ chức chứng nhận
- Giám sát và đảm bảo ổn định quá trình vận hành của hạ tầng mạng, máy chủ và an toàn thông tin
- Vận hành và xử lý các yêu cầu phát sinh liên quan hệ thống mạng và an toàn thông tin
- Sao lưu và phục hồi hệ thống cơ sở dữ liệu, hệ thống mạng và hệ thống máy chủ
- Vận hành và quản lý hệ thống tài khoản ứng dụng
- Giám sát và đảm bảo ổn định quá trình vận hành của website
- Vận hành và xử lý các yêu cầu phát sinh liên quan website



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Sao lưu và phục hồi dữ liệu
- Giám sát và đảm bảo ổn định quá trình vận hành kho lưu trữ thuộc Tổng công ty
- Lập kế hoạch tiếp nhận hồ sơ nộp lưu từ các phòng, ban, trung tâm, xí nghiệp trực thuộc Tổng công ty
- Lập kế hoạch, tiến độ, phân công công việc chính lý và số hóa hồ sơ đang được tiếp nhận và lưu trữ
- Thực hiện công tác chính lý, số hóa hồ sơ và cập nhật dữ liệu vào hệ thống quản lý lưu trữ
- Cung cấp hồ sơ và tài liệu đang được lưu trữ cho các đơn vị theo yêu cầu công việc của Tổng công ty
- Phân loại và theo dõi hồ sơ đã được chính lý và lưu trữ tại Trung tâm theo danh mục hồ sơ của dự án
- Vận hành và đảm bảo hoạt động ổn định hệ thống điện nguồn UPS, hệ thống thoại IP, hệ thống kiểm soát cửa ra vào, hệ thống làm lạnh chính xác, hệ thống Camera văn phòng, hệ thống in ấn scan
- Vận hành tình trạng vật lý và đảm bảo hoạt động ổn định hệ thống Máy chủ, thiết bị truyền dẫn, hạ tầng mạng, thiết bị bảo vệ ATTT
- Vận hành hệ thống CNTT khác: (âm thanh, hình ảnh, thiết bị hội nghị truyền hình.....)
- Quản lý việc sử dụng giấy phép bản quyền phần mềm
- Phối hợp xử lý công việc về Viễn thông CNTT với các phòng ban liên quan
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo, phân công của Ban Tổng giám đốc
- Xử lý các sự cố của người dùng trong quá trình sử dụng thiết bị CNTT tại Văn phòng công ty và các Ban quản lý/Xí nghiệp
- Tham mưu cho lãnh đạo việc quy hoạch, cấp phép thi công hạ tầng viễn thông và công nghệ thông tin

4.8.10 Trung tâm sản xuất thông minh

a. Chức năng

- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm/ giải pháp công nghệ mới phục vụ các dự án Khu công nghiệp thông minh và Thành phố thông minh
- Thực hiện/ phân tích kỹ thuật các dự án về phát triển phần mềm theo nhu cầu của khách hàng hoặc các phòng ban nội bộ
- Nâng cao chất lượng nghiệp vụ của Trung tâm
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo yêu cầu thực tế và sự phân công, chỉ đạo của Ban lãnh đạo Tổng Công ty

b. Nhiệm vụ

i. Nghiên cứu phát triển sản phẩm nền tảng công nghệ Thành phố thông minh

- Đề xuất, nghiên cứu và sáng tạo các sản phẩm, giải pháp công nghệ mới phục vụ cho đề án phát triển Thành phố thông minh Bình Dương, với sự phê duyệt của Ban lãnh đạo Tổng Công ty
- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm, giải pháp công nghệ mới góp phần tối ưu hóa các giải pháp hiện hữu tại Trung tâm điều hành thông minh Becamex IOC

ii. Nghiên cứu phát triển sản phẩm nền tảng công nghệ Khu công nghiệp thông minh

- Đề xuất, nghiên cứu và sáng tạo các sản phẩm, giải pháp công nghệ mới trong xây dựng Nhà máy thông minh phục vụ cho chủ trương phát triển Khu công nghiệp thông minh của Tổng Công ty, với sự phê duyệt của Ban lãnh đạo Tổng Công ty
- Nghiên cứu và phát triển các sản phẩm, giải pháp công nghệ mới góp phần tối ưu hóa cho các nhà máy cũ trong Khu công nghiệp của Becamex, VSIP

iii. Nghiên cứu và đề xuất cải tiến các quy trình, sản phẩm Tổng Công ty đã phát triển

- Nghiên cứu cải tiến thiết kế, thử nghiệm quy trình, giải pháp dịch vụ mới
- Áp dụng cải tiến để cải thiện nâng cao tính hiệu quả, giảm chi phí vận hành cho Tổng Công ty



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

- Hỗ trợ các phòng ban tổ chức, thực hiện các chương trình, hoạt động liên quan đến công tác thiết kế, phát triển sản phẩm, giải pháp công nghệ mới
- iv. Cài tiến các quy trình sản xuất của các sản phẩm Tổng Công ty đã phát triển**
 - Nghiên cứu thiết kế, thử nghiệm công nghệ mới cho sản phẩm hiện hữu
 - Nghiên cứu, thử nghiệm thiết bị, kỹ thuật, công nghệ mới để tạo ra sản phẩm mới
 - Phân tích các giải pháp công nghệ, đưa ra đánh giá và tham gia tư vấn xây dựng tiêu chí đánh giá cho các dự án sau khi nhận được yêu cầu công việc
- v. Xây dựng các quy trình, quy định, tài liệu hướng dẫn công việc thuộc Trung tâm**
 - Xây dựng các tài liệu hướng dẫn công việc cho từng vị trí
 - Xây dựng các bài kiểm tra, đánh giá năng lực chuyên môn các vị trí
 - Tổ chức hoạt động đào tạo, huấn luyện nghiệp vụ nhân viên định kỳ 1 lần/năm nhằm chuẩn hóa và nâng cao kỹ năng nghiệp vụ của nhân viên
 - Tuân thủ các quy định pháp luật, các quy chế, quy trình, quy định nội bộ của Tổng Công ty.
 - Thực hiện các báo cáo định kỳ, đột xuất theo quy định
 - Phối hợp với các phòng ban để triển khai các công việc liên quan đến hoạt động Tổng Công ty

4.8.11 Trung tâm phát triển B.I.M

a. Chức năng

- Thiết kế và quản lý thiết kế, lập dự trù các công trình theo quy trình B.I.M
- Công tác trình Thẩm định/Xin phép xây dựng
- Xử lý kỹ thuật công trường
- Phối hợp quản lý dự án
- Quản lý số hóa hồ sơ hoàn công dự án, công trình

b. Nhiệm vụ

i. Thiết kế

- Thiết kế ý tưởng/khái toán
- Thiết kế sơ bộ/khái toán
- Thiết kế cơ sở/Tổng mức đầu tư (xây dựng và thiết bị)
- Thiết kế Bản vẽ thi công/Tổng dự toán

ii. Quản lý thiết kế (Đơn vị Tư vấn khảo sát, Tư vấn thiết kế, Tư vấn B.I.M)

- Đánh giá năng lực thực hiện chuyên môn
- Đánh giá năng lực thực hiện B.I.M
- Lập kế hoạch và kiểm soát tiến độ thực hiện của các đơn vị Tư vấn
- Kiểm tra và đánh giá chất lượng, hồ sơ kỹ thuật của các đơn vị Tư vấn

iii. Lập dự trù các công trình Hạ Tầng theo quy trình B.I.M

- Các công trình Hạ tầng kỹ thuật, giao thông tại Tổng Công ty (Đường giao thông, Thoát nước mưa, thoát nước thải)
- Kiểm tra, kiểm soát và Trình Thẩm Định Báo Cáo Nghiên Cứu Khả Thi các Công trình Dân Dụng và Hạ Tầng
- Kiểm tra, kiểm soát và Trình Thiết Kế Cơ Sở - Góp ý PCCC
- Kiểm tra, kiểm soát và Trình Thiết Kế Bản Vẽ Thi Công - Thẩm Duyệt PCCC
- Kiểm tra, kiểm soát và Trình Thiết Kế Cơ Sở - Góp ý Điện Trạm Kiểm tra, kiểm soát và Trình Thiết Kế Bản Vẽ Thi Công - Thỏa Thuận Kỹ Thuật



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Trình Cơ Quan Chuyên Môn thẩm định Báo cáo Nghiên Cứu Khả Thi/Xin Phép Xây Dựng
 - Trình Hội Đồng Thẩm Định: Thẩm Định Báo Cáo Nghiên Cứu Khả Thi các Công trình Dân Dụng và Hạ Tầng
 - Trình Cơ quan chuyên môn thẩm định Báo cáo Nghiên Cứu Khả Thi/Xin Phép Xây Dựng
 - Tính toán khối lượng, xử lý kỹ thuật hiện trường thi công, phối hợp bàn giao mốc GPMB
 - Tham gia nghiệm thu khối lượng hoàn thành, nghiệm thu chất lượng, nghiệm thu giai đoạn
 - Phối hợp xử lý công tác đấu nối các công trình hạ tầng giao thông
 - Phối hợp kiểm tra, giám sát công tác thi công đảm bảo đúng hồ sơ kỹ thuật, tiến độ công trình
 - Xử lý các vấn đề thi công ngoài công trường (do thực tế thi công cần thiết phải thay đổi so với thiết kế)
 - Kiểm tra và trình phê duyệt dự toán các hạng mục phát sinh chi phí
- iv. Quy hoạch (Trung tâm Quy hoạch)**
- Góp ý nhiệm vụ quy hoạch, dự toán chi phí thực hiện (Bao gồm chi phí tư vấn thực hiện....v.v)
 - Xây dựng mô hình hiện trạng bằng công nghệ Scan to B.I.M (Bao gồm: Cao độ tự nhiên, xác định ranh dự án, vị trí, cơ cấu sử dụng đất, cây xanh, sông suối, đồi núi, lưu vực thủy lợi.....v.v). Từ đó định hướng tuyến, thoát nước, cao độ quy hoạch, tối ưu thiết kế từ bước quy hoạch
 - Kiểm tra, đối chiếu các quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với các công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật. Tuân thủ quy định quy hoạch, quy định kiến trúc đô thị. (Bao gồm: đường giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc và kiến trúc)
 - Tiếp nhận quy hoạch được phê duyệt và lên kế hoạch xây dựng mô hình B.I.M-GIS
- v. Dự án Đầu tư (Phối hợp với Phòng Đầu tư)**
- Căn cứ các thông số đầu vào (chủ trương đầu tư, văn bản pháp lý của dự án...) làm cơ sở định hướng cho thiết kế
 - Đánh giá năng lực các đơn vị tư vấn thực hiện thiết kế, năng lực thực hiện B.I.M
 - Đánh giá đề cương/nhiệm vụ thiết kế, khảo sát, phương án khảo sát và giá trị thực hiện các công tác trên (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và Báo cáo nghiên cứu khả thi)
 - Xây dựng và phê duyệt yêu cầu thực hiện B.I.M Đánh giá Mô hình do tư vấn lập phù hợp với yêu cầu ban đầu
 - Đánh giá, góp ý và thống nhất giải pháp thiết kế kỹ thuật do tư vấn đề xuất
 - Kiểm soát khối lượng trên cơ sở trích xuất từ mô hình, đảm bảo Tổng mức đầu tư đủ và đúng Tăng tính khả thi của dự án
 - Xây dựng nhiệm vụ thiết kế, nhiệm vụ khảo sát và dự toán chi phí
 - Đánh giá phương án khảo sát, báo cáo khảo sát và trình phê duyệt số hóa
 - Cung cấp hồ sơ thiết kế (Thiết kế sơ bộ - Khái toán, Thiết kế cơ sở – Thuyết minh – Tổng mức đầu tư) gửi Phòng Đầu Tư thực hiện các bước chuẩn bị dự án (Báo Cáo Nghiên Cứu Tiền khả thi và Báo cáo Nghiên Cứu khả thi)
- vi. Quản Lý Công tác Đấu Thầu (Phối hợp với Phòng Kinh Tế Kỹ Thuật, Phòng Sản Xuất Kinh Doanh)**
- Yêu cầu nhà thầu, đơn vị tư vấn lập kế hoạch thực hiện B.I.M (BEP) đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư (EIR) cho công tác kiểm soát mô hình
 - Kiểm tra khối lượng, đơn giá theo mô hình B.I.M và theo định mức Nhà Nước các đơn vị tham gia dự thầu
 - Kiểm soát hồ sơ kỹ thuật theo B.I.M (biện pháp thi công, chỉ dẫn kỹ thuật,...)
 - So sánh đánh giá hồ sơ dự thầu theo quy trình B.I.M



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- vii. Quản Lý Dự Án trong quá trình thi công (Phối hợp với Phòng Kinh Tế Kỹ Thuật, Phòng Sản Xuất Kinh Doanh)**
- Kiểm soát kỹ thuật đơn vị thi công theo quy trình B.I.M: (Nhà thầu – TV QLDA + TVGS) – (BQLDA CĐT – Số hóa)
 - Xử lý làm rõ thông tin thiết kế (RFI), phê duyệt đệ trình hồ sơ của nhà thầu (RFA) theo quy trình B.I.M.
 - Trình lãnh đạo phê duyệt và phát hành hồ sơ số hóa đám mây
 - Kiểm soát đơn vị TV QLDA+TVGS trong quá trình thực hiện B.I.M
 - Kiểm soát mô hình hoàn công đo đơn vị thi công lập.
 - Triển khai chi tiết hồ sơ thiết kế kỹ thuật theo yêu cầu của Ban QLDA
 - Tham gia quản lý nhà thầu thi công, quản lý đơn vị tư vấn giám sát và tư vấn quản lý dự án (tiến độ, chất lượng,...)
 - Phối hợp, làm rõ kỹ thuật phục vụ công tác thỏa thuận kỹ thuật (điện trạm, PCCC, đưa vào sử dụng,...)
 - Tham gia nghiệm thu thanh toán, quyết toán
 - Thực hiện công tác giám sát tác giá
 - Trực tiếp thiết kế và quản lý thiết kế các công trình NOXH
 - Xử lý làm rõ thông tin thiết kế (RFI), phê duyệt đệ trình hồ sơ của nhà thầu (RFA) theo quy trình B.I.M
 - Kiểm soát khối lượng, giá trị hạng mục tương ứng mô hình
 - Phối hợp đơn vị thẩm tra, đơn vị thiết kế PCCC
 - Kiểm soát mô hình B.I.M phục vụ công tác đấu thầu
- viii. Quản lý vận hành**
- Quản lý Mô hình B.I.M hoàn công sẽ cập nhật thực tế thi công và chứa những thông tin phi hình học Cobie
 - Liên kết đến các hệ thống BMS, BAS và đưa về hệ thống quản lý tập trung IOC
 - Xây dựng hệ thống GIS (Geography Information System) phục vụ công tác vận hành công trình xây dựng
- ix. Số hóa, lưu trữ hồ sơ (Phối hợp với Trung Tâm Chuyển Đổi Số)**
- Phối hợp với Trung Tâm Chuyển Đổi Số trong việc lưu trữ dữ liệu sau khi các Phòng/Ban/Trung Tâm/Xí Nghiệp đã số hóa và cung cấp theo checklist (Tổng hợp, soát xét và lưu trữ số hóa dữ liệu)
 - Kiểm soát và lưu trữ số hóa hồ sơ dự án (do các Ban Quản Lý/Xí Nghiệp/Phòng/Trung Tâm số hóa hồ sơ dự án theo checklist và lưu trữ dữ liệu trên nền tảng môi trường dữ liệu chung (Quy trình B.I.M)
 - Số hóa hồ sơ dự án đã được trình duyệt trên eoffice đưa vào cấu trúc thư mục dự án (NAS)
 - Cập nhật các hồ sơ điều chỉnh, thay đổi trong quá trình thi công theo yêu cầu Ban Tổng Giám đốc hoặc Ban Quản lý dự án
- 4.8.12 Trung tâm quy hoạch**
- a. Chức năng**
- Chức năng lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch
 - Chức năng quản lý quy hoạch
- b. Nhiệm vụ**
- Triển khai phát thảo ý tưởng theo định hướng của lãnh đạo Tổng công ty
 - Lập bản đồ ranh giới quy hoạch
 - Quản lý công tác lập bản đồ địa hình, hồ sơ khảo sát địa chất
 - Lập nhiệm vụ quy hoạch (Thuyết minh, bản vẽ, tờ trình)



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Lập hồ sơ quy hoạch: Thuyết minh, bản vẽ, tờ trình, quy định quản lý theo quy hoạch
- Giám sát, kiểm tra, nghiệm thu công tác quy hoạch của tư vấn quy hoạch mà Tổng Công ty ký Hợp đồng
- Lấy ý kiến người dân trong vùng quy hoạch
- Báo cáo, giải trình báo vệ đồ án quy hoạch trước cơ quan thẩm định.
- Bàn giao hồ sơ cho trung tâm lưu trữ
- Vẽ bản vẽ khu đất phục vụ cho công tác ký hợp đồng. Cập nhật vào bản vẽ quy hoạch để quản lý
- Vẽ bản vẽ tọa độ mốc ranh, phối hợp các Ban quản lý, Xí nghiệp giao mốc cho nhà đầu tư/ khách hàng
- Kiểm tra bản đồ lồng ghép quy hoạch
- Soạn thảo công văn, báo cáo, cung cấp thông tin về quy hoạch các khu,.... cho các Sở ngành, địa phương và các phòng ban liên quan, nhà đầu tư

4.8.13 Trung tâm quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a. Chức năng

- Hoàn thiện hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ tổng) tại các dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư
- Hoàn thành hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho nhà đầu tư thuê lại đất trong các Khu công nghiệp và khách hàng tổ chức nhận chuyển nhượng tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư
- Hoàn thành hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho cá nhân nhận chuyển nhượng đất/nhà tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư; giấy chứng nhận cho khách hàng mua căn hộ NOXH; giấy chứng nhận cho các hộ dân nhận đất Tái định cư
- Soạn thảo các Hợp đồng/phụ lục chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư

b. Nhiệm vụ

- Nhận Báo cáo thu hồi đất do Phòng Tài nguyên – Môi trường và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố (huyện, thị xã) ban hành và hồ sơ giải tỏa bồi thường (bản photo) đính kèm Báo cáo từ Phòng Quản lý Đất đai hoặc Ban quản lý/Xí nghiệp trực thuộc Tổng Công ty
- Nhận Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết và bản vẽ đính kèm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt từ Trung tâm Quy hoạch
- Phối hợp với Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh đo đạc bản đồ địa chính, lồng ghép quy hoạch cơ cấu sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/500 đã được phê duyệt lên bản đồ địa chính
- Hoàn thiện bộ hồ sơ xin giao hoặc thuê đất
- Phối hợp với Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh kiểm tra, đối chiếu số liệu quy hoạch với hồ sơ giải tỏa bồi thường/Báo cáo thu hồi
- Liên hệ với Sở Tài chính và Cục Thuế tỉnh xác định tiền sử dụng đất (nếu có) và lệ phí trước bạ phải nộp
- Đề nghị Phòng Quản lý Tài chính nộp tiền sử dụng đất (nếu có) và lệ phí trước bạ
- Nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao cho phòng Quản lý Tài chính lưu giữ
- Nhận danh sách và lưu bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Nhận Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất từ Phòng Tiếp thị
- Phối hợp phòng Sản xuất kinh doanh soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng dự án/một phần dự án tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư
- Phối hợp với Phòng Quản lý Tài chính theo dõi tiến độ thanh toán của Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất/Hợp đồng chuyển nhượng dự án/một phần/dự án để xuất hóa đơn tài chính
- Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đo đạc hoặc trích lục bản đồ địa chính



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Hoàn thiện bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/sở hữu nhà nộp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương
- Liên hệ với Cục Thuế để xác định tiền lệ phí trước bạ phải nộp
- Đề nghị tổ chức thuê đất/nhận chuyển nhượng tiền lệ phí trước bạ (nếu có)
- Nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/sở hữu nhà và bàn giao phòng Quản lý Tài chính lưu giữ
- Lập thủ tục xuất kho và bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức nhận chuyển nhượng
- Nhận hồ sơ cấp đất Tái định cư từ Ban quản lý/Xí nghiệp trực thuộc Tổng Công ty
- Nhận Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ NOXH và hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận từ Ban Quản lý NOXH
- Soạn thảo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà đối với các cá nhân nhận chuyển nhượng đất/nhà tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư
- Phối hợp với Phòng Quản lý Tài chính theo dõi tiến độ thanh toán của cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà để xuất hóa đơn tài chính
- Phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đo đạc hoặc trích lục bản đồ địa chính
- Hoàn thiện bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân nhận đất Tái định cư/chuyển nhượng căn hộ NOXH/chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà nộp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương
- Liên hệ với Cục Thuế để xác định tiền lệ phí trước bạ phải nộp
- Đề nghị các cá nhân nhận chuyển nhượng nhà/đất tại các dự án Khu dân cư nộp lệ phí trước bạ
- Đề nghị Phòng QLTC nộp thay lệ phí trước bạ cho các hộ dân nhận đất Tái định cư/chuyển nhượng căn hộ NOXH
- Nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/sở hữu nhà và bàn giao phòng Quản lý Tài chính lưu giữ
- Lập thủ tục xuất kho và bàn giao giấy chứng nhận cho cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà của Tổng Công ty
- Soạn thảo và trình phê duyệt các Hợp đồng/phụ lục liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư
- Phối hợp phòng Sản xuất Kinh doanh soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng dự án/một phần dự án và thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án/một phần dự án tại các dự án Khu dân cư do Tổng Công ty làm chủ đầu tư

4.8.14 Ban nghiên cứu đầu tư và phát triển Dự án

a. Chức năng

- Khảo sát, nghiên cứu đầu tư và phát triển các dự án Khu công nghiệp; Khu đô thị - Dịch vụ tại các tỉnh theo định hướng chiến lược của HĐQT, Ban Điều hành Tổng Công ty
- Tham mưu HĐQT, Ban Điều hành Tổng công ty các tiêu chí, điều kiện khả thi trong công tác dự thầu các công trình, đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư các dự án KCN; KĐT-DV tại các tỉnh, thành phố
- Phối hợp với các Phòng, Ban Tổng công ty trong công tác chuẩn bị Hồ sơ đề xuất đầu tư, hồ sơ dự thầu các công trình, hồ sơ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án KCN; KĐT-DV tại các tỉnh
- Tổng hợp, báo cáo Thường trực HĐQT, Ban điều hành Tổng công ty

b. Nhiệm vụ

- Xây dựng chi tiết các nội dung nghiên cứu đầu tư và phát triển các dự án KCN; KĐT-DV tại các tỉnh theo định hướng của HĐQT, Ban Điều hành Tổng Công ty
- Nghiên cứu các yếu tố tổng quan tại các tỉnh
- Nghiên cứu Quy hoạch tại các tỉnh (Quy hoạch KTXH, Quy hoạch sử dụng đất, QH phát triển các KCN, Quy hoạch đô thị, Quy hoạch giao thông...)
- Khảo sát, đề xuất về quy mô, phạm vi, vị trí, ranh giới dự án KCN; KĐT-DV tại các tỉnh



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Phối hợp với Phòng, Ban Tổng công ty xây dựng các tiêu chí, điều kiện khả thi để tham mưu cho HĐQT, Ban Điều hành Tổng công ty trong công tác tham gia dự thầu các công trình, tham gia đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư các dự án KCN; KĐT-DV tại các tỉnh, thành phố.
 - Phối hợp với các Phòng, Ban Tổng công ty tham mưu lựa chọn tư vấn lập quy hoạch dự án, tư vấn lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, và các lĩnh vực chuyên môn khác có liên quan...
 - Phối hợp các Phòng, Ban chuyên môn Tổng công ty trong công tác hoàn chỉnh hồ sơ đề xuất dự án, hồ sơ dự thầu các công trình, hồ sơ đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư các dự án KCN; KĐT-DV tại các tỉnh
 - Báo cáo thường trực HĐQT, Ban Điều hành thống nhất nội dung hồ sơ Đề xuất dự án, hồ sơ dự thầu các công trình, hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư KCN; KĐT-DV tại các tỉnh
 - Tổng hợp trình HĐQT, Ban điều hành phê duyệt hồ sơ
- 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 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, Tổng Công ty không có công ty mẹ và không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổng 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
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

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 CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (t. đồng) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (Becamex UDI)	26/03/2007	3700785535	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	165	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	51,00
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Becamex TDC)	26/03/2002	3700413826	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị, Thị công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	1.000	60,70	60,70	60,70	60,70	60,70	60,70
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Becamex BCE)	25/02/2002	3700408992	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Sản lập mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	350	44,42	44,42	44,42	44,42	44,42	44,42
4	Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	06/06/2007	3700696042	Hoạt động của bệnh viện và phòng khám chữa bệnh	200	75,79	75,79	65,47	82,47	82,47	82,47



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
5	Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (EIU)	27/09/2010	3701807809	Đào tạo trung cấp, cao đẳng và đại học theo học chế tín chỉ, liên thông	60	65,57	51,00	75,00	75,00	75,00	75,00
6	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	06/08/2014	3702291330	Khám và chữa bệnh	200	85,00	90,00	90,00	85,00	90,00	90,00
7	Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC- Block 71	22/03/2022	0317214219	Dịch vụ tư vấn	2	100	100	100	100	100	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)

Trong vòng 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bán cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại Tổng Công ty là 0%.

5.2.2 Danh sách Công ty con gián tiếp

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	13/02/2008	3700877200	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,...	27	35,21	35,21	35,21	58,00	58,00	58,00
2	Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex	10/07/2008	3700945605	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá, thép,...	60	49,17	49,17	49,17	81,00	81,00	81,00



BM-TC-10-25010041

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)	
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
3	Công ty TNHH MTV (Aspire)	11/01/2021	3702946347	Nghiên cứu khoa học và Kinh doanh bất động sản, thương mại	20	51,00	51,00	100,00	100,00
4	Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	29/10/2021	3703006434	Sản xuất thương mại	50	44,42	44,42	100,00	100,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)

Trong vòng 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) 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 Tổng Công ty là 0%.

5.2.3 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) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)		Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)	
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IDC)	02/07/2007	3700805566	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	3.777,48	49,76	49,76	49,76	49,76
2	Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	22/07/2008	3700230075	Kinh doanh khu công nghiệp	2.678,39	49,00	49,00	49,00	49,00



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY DẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTPC

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)				Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)	
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
3	Công ty Cổ phần Setia - Becamex	08/11/2007	3700848665	Kinh doanh bất động sản	660	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
4	Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	03/08/2005	0303923529	Kinh doanh dược phẩm	160	35,19	35,19	35,19	35,19	35,19	35,19
5	Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	02/01/2008	3700861497	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	367,27	48,59	48,59	48,59	48,59	48,59	48,59
6	Công ty TNHH Becamex Tokyu	01/03/2012	3702013478	Kinh doanh khu đô thị	8.600	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
7	Công ty Cổ phần Phát triển Công Nghiệp BW	23/01/2018	3702637282	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	17.177,97	30,00	24,06	24,06	30,00	24,06	24,06
8	Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	02/01/2008	3800405138	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	1.750	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
9	Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	08/06/2010	3700248731	Trồng cây hàng kỳ; sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh	180	46,94	46,94	46,94	46,94	46,94	46,94
10	Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	18/01/2018	4101505893	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	500	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
11	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam- Singapore	05/06/2020	3702880833	Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện	361,27	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTEP

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/12/2024)	Tỷ lệ sở hữu của BCM tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của BCM tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đồng Sài Gòn	16/12/2020	3401215865	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	100	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex-VSIP	09/03/2023	3703112908	Truyền tải và phân phối điện	100	-	36,00	36,00	-	36,00	36,00
14	Công ty Cổ phần VSIP Căn Thơ	11/04/2024	1801735946	Kinh doanh khu công nghiệp	558	-	-	40,00	-	-	40,00
15	Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông (*)	24/11/2011	3701972175	Kinh doanh giáo dục	366	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
16	Công ty Liên doanh TNHH SinViet (**)	17/06/2002	3700442739	Sản xuất nước uống tinh khiết và cung cấp các dịch vụ chuyên ngành về nước giải khát và nước uống tinh khiết	4,76	30,35	30,35	30,35	50,00	50,00	50,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp)

(*) Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông là Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát của Tổng Công ty.

(**) Công Công ty Liên doanh TNHH SinViet là Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát của Tổng Công ty.

Trong vòng 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) 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 Tổng Công ty là 0%.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

6 Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

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

Tổng Công ty trước đây là doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa và chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 01/02/2018 với vốn điều lệ lúc cổ phần hóa là 10.125.811.000.000 đồng. Sau đó Tổng Công ty đã thực hiện đợt tăng vốn trong năm 2019 cụ thể như sau:

Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Thành lập: 01/02/2018	10.125.811		Chuyển đổi thành công ty cổ phần	Quyết định số 849/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Becamex IDC thành công ty cổ phần	Thủ tướng Chính phủ	Không có
Tăng vốn lần 1: 15/07/2019	10.350.000	224.189	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	Nghị Quyết ĐHQĐ bất thường số 01/2019/NQ-ĐHQĐ ngày 18/03/2019	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính tổng hợp và hợp nhất của Tổng Công ty năm 2019: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp/ hợp nhất của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp/ 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 tổng hợp/ hợp nhất"</i>
				Văn bản số 3028/UBCK-QLCB ngày 16/05/2019 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	
				Văn bản số 4304/UBCK-QLCB ngày 11/07/2019 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 15/07/2019.	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương	

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

6.1.1 Tăng vốn lần 1

Tháng 07/2019 tăng vốn từ 10.125.811.000.000 đồng lên 10.350.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Căn cứ phát hành:	Nghị Quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/03/2019
Vốn điều lệ trước phát hành:	10.125.811.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	10.350.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	22.418.900 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

6.2 Thông tin về các đợt giảm vốn của Becamex IDC Corp kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay

Không có

7 Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bán cáo bạch, Becamex IDC Corp không thực hiện bất cứ khoản góp vốn, thoái vốn lớn 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 Tổng Công ty tại ngày 05/11/2024

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	4.565	1.014.039.257	97,97%
1	Tổ chức	37	990.171.703	95,67%
2	Cá nhân	4.528	23.867.554	2,31%
II	Cổ đông nước ngoài	106	20.960.743	2,03%
1	Tổ chức	26	20.770.810	2,01%
2	Cá nhân	80	189.933	0,02%
III	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
TỔNG CỘNG		4.671	1.035.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 05/11/2024 của Becamex IDC Corp

8.2 Cổ phiếu ưu đãi

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP không có cổ phiếu ưu đãi



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

8.3 Các loại chứng khoán khác

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

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn (năm)	Ngày phát hành	Lãi suất	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	BCMHT2025002	5	31/08/2020	Kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm	2.000	800	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất các kỳ tiếp theo được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm, cá nhân, VND, trả sau do 4 NHTM NN (VCB, Vietinbank, BIDV, Agribank) công bố (+) biến độ 4,0%/năm. Trái phiếu được mua lại theo lịch thỏa thuận với nhà đầu tư, trong đó tỷ lệ % mua lại Trái Phiếu tính trên tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành: <ul style="list-style-type: none"> • Ngày 31/8/2021: 10% • Ngày 31/8/2022: 10% • Ngày 31/8/2023: 20% • Ngày 31/8/2024: 20%
2	BCMHT2126001	5	25/03/2021	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 10%/năm	2.000	2.000	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất các kỳ tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng VPB công bố (+) biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn (năm)	Ngày phát hành	Lãi suất	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
3	BCMHT2126005	5	15/08/2021	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 10%/năm	2.500	2.500	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất các kỳ tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng VPB công bố (+) biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm
4	BCMHT2328001	5	05/07/2023	4 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm	2.000	2.000	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Mức lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 11,5%/năm.
5	BCMHT2328002	5	06/10/2023	2 kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 12,5%/năm	406	406	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biến độ là 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11,0%/năm
6	BCMHT2328003	5	29/12/2023	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 12,0%/năm	1.300	1.300	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm
7	BCMHT2427001	3	17/06/2024	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 10,5%/năm	800	800	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu(i) của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 3,1%/năm



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn (năm)	Ngày phát hành	Lãi suất	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
8	BCM12427002	3	08/08/2024	Kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm	200	200	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Thanh Toán Lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ là 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10,0%/năm
9	BCM12427003	3	14/08/2024	Kỳ tính lãi đầu tiên là 10,2%/năm	500	500	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Thanh Toán Lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ là 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 9,8%/năm
10	BCM12427004	3	14/08/2024	Kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm	300	300	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất áp dụng cho các Kỳ Thanh Toán Lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biên độ là 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10,0%/năm

Nguồn: Becamex IDC Corp tổng hợp



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

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 BCMH2025002				
01/03/2021	78.591.780.821	78.591.780.821	-	-
31/08/2021	96.536.986.301	96.536.986.301	200.000.000.000	200.000.000.000
28/02/2022	85.020.410.959	85.020.410.959	-	-
31/08/2022	86.429.589.041	86.429.589.041	200.000.000.000	200.000.000.000
28/02/2023	76.168.767.123	76.168.767.123	-	-
31/08/2023	91.949.589.041	91.949.589.041	400.000.000.000	400.000.000.000
29/02/2024	61.630.684.931	61.630.684.931	-	-
04/09/2024	53.112.986.301	53.112.986.301	400.000.000.000	400.000.000.000
Trái phiếu mã BCMH2126001				
25/06/2021	40.106.610.136	40.106.610.136	-	-
27/09/2021	50.410.958.904	50.410.958.904	-	-
27/12/2021	49.863.013.699	49.863.013.699	-	-
25/03/2022	49.315.068.495	49.315.068.495	-	-
27/06/2022	53.939.726.026	53.939.726.026	-	-
26/09/2022	53.939.726.026	53.939.726.026	-	-
26/12/2022	53.852.054.795	53.852.054.795	-	-
27/03/2023	67.561.643.836	67.561.643.836	-	-
26/06/2023	65.534.246.576	65.534.246.576	-	-
25/09/2023	57.972.602.739	57.972.602.739	-	-
25/12/2023	52.356.164.002	52.356.164.002	-	-
25/03/2024	52.356.164.002	52.356.164.002	-	-
25/06/2024	52.931.506.001	52.931.506.001	-	-
25/09/2024	52.931.505.998	52.931.505.998	-	-
Trái phiếu mã BCMH2126005				
15/12/2021	49.690.403.292	49.690.403.292	-	-
15/03/2022	61.643.835.616	61.643.835.616	-	-
15/06/2022	63.013.698.630	63.013.698.630	-	-
15/09/2022	63.013.698.630	63.013.698.630	-	-
15/12/2022	67.315.068.493	67.315.068.493	-	-
15/03/2023	84.452.054.795	84.452.054.795	-	-
15/06/2023	83.178.082.192	83.178.082.192	-	-
15/09/2023	74.356.164.384	74.356.164.384	-	-
15/12/2023	65.445.205.000	65.445.205.000	-	-
15/03/2024	65.445.205.000	65.445.205.000	-	-
15/06/2024	66.164.382.500	66.164.382.500	-	-
16/09/2024	66.164.382.500	66.164.382.500	-	-
Trái phiếu mã BCMH2328001				
05/10/2023	48.560.054.797	48.560.054.797	-	-



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

05/01/2024	60.493.150.600	60.493.150.600	-	-
05/04/2024	59.835.616.440	59.835.616.440	-	-
05/07/2024	59.835.616.440	59.835.616.440	-	-
Trái phiếu mã BCMH2328002				
06/04/2024	25.444.520.548	25.444.520.548	-	-
Trái phiếu mã BCMH2328003				
29/03/2024	35.743.561.644	35.743.561.644	-	-
29/06/2024	39.320.547.942	39.320.547.942	-	-
30/09/2024	39.320.547.942	39.320.547.942	-	-
Trái phiếu mã BCMH2427001				
17/09/2024	21.172.602.736	21.172.602.736	-	-

Nguồn: Becamex IDC Corp tổng hợp

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 30/09/2024 (triệu VND)
			Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu VND)	
BCMH2025002	<i>Thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng, các dự án thuộc Khu đô thị mới Bình Dương và các dự án khác</i>	2.000.000	Năm 2020,2021	2.000.000	-
BCMH2126001	<i>Thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng, KCN Bàu Bàng, các dự án thuộc Khu đô thị mới Bình Dương, góp vốn vào CTCP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn, góp vốn vào CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex- Bình Phước, góp vốn vào CTCP Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam- Singapore, Góp vốn vào CTCP Phát triển Công nghiệp BW; Thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu đô thị mới Bình Dương; Thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư 5F Lai Uyên; các dự án khác; các chi phí hoạt động khác</i>	2.000.000	Năm 2021	2.000.000	-
BCMH2126005	<i>Thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng, KCN Bàu Bàng, KCN Cây Trường, KCN Thới Hòa, KCN Mỹ Phước 1,2,3, dự án Khu TĐC-DC Hiệp Vinh, Tân Vinh ; các dự án thuộc Khu đô thị mới Bình Dương; nâng cấp đường DT743; Thanh toán tiền thi công đường và hệ thống thoát nước các Khu công nghiệp; và các dự án khác</i>	2.500.000	Năm 2021,2022	2.500.000	-
BCMH2328001	<i>Thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng; KCN Bàu Bàng; KCN Thới Hòa; KCN Mỹ Phước 1,2,3 ; các dự án KDC, TĐC tại Bến Cát; các dự án KDC tại Bàu Bàng; các dự án KDC,</i>	2.000.000	Năm 2023, 2024	1.943.405	56.595



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

	<i>TDC thuộc Khu liên hợp Công nghiệp- Dịch vụ- Đô thị Bình Dương; Dự án Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp- Dịch vụ- Đô thị Bình Dương</i>				
BCM2328002	<i>Góp vốn vào Công ty Liên doanh TNHH Việt Nam- Singapore</i>	406.000	01/11/2023	406.000	-
BCM2328003	<i>Thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng; KCN Bàu Bàng; KCN Thời Hòa; KCN Mỹ Phước 1,2,3 ; các dự án KDC, TDC tại Bến Cát; các dự án KDC, TDC thuộc Khu liên hợp Công nghiệp- Dịch vụ- Đô thị Bình Dương; Dự án Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp- Dịch vụ- Đô thị Bình Dương</i>	1.300.000	Năm 2024	351.154	948.846
BCM2427001	<i>Cơ cấu lại nợ của Tổ chức phát hành</i>	800.000	Năm 2024	800.000	-
BCM2427002	<i>Cơ cấu lại nợ của Tổ chức phát hành</i>	200.000	Năm 2024	200.000	-
BCM2427003	<i>Cơ cấu lại nợ của Tổ chức phát hành</i>	500.000	Năm 2024	462.500	37.500
BCM2427004	<i>Cơ cấu lại nợ của Tổ chức phát hành</i>	300.000	Năm 2024	300.000	-

Nguồn: Becamex IDC Corp tổng hợp

9 Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

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

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: BCM 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 5207/UBCK-PTTT, ngày 19/08/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại BCM hiện nay là 34% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại BCM theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: 34% (theo khoản 8 Điều 6 Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại BCM tại ngày 5/11/2024: 2,03% (theo danh sách cổ đông chốt ngày 5/11/2024 do VSDC cung cấp)

10 Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng công ty Becamex trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, giao thông, y tế và dịch vụ. Đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp là lĩnh vực chính của Tổng Công ty. Các thương hiệu KCN và đô thị ngày càng khẳng định uy tín, chất lượng như KCN Mỹ Phước, KCN Bàu Bàng tại tỉnh Bình Dương.

Với sự mạnh dạn, uyển chuyển, dần thân, qua gần 40 năm phát triển, Becamex đã và đang vẫn là một tài sản chung của cộng đồng người dân Bình Dương, là công cụ để chính quyền Bình Dương thu hút nguồn lực, tái đầu tư vào cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông, bệnh viện trường học. Đây chính là điểm tựa quan trọng giúp Becamex mở rộng được hạ tầng công nghiệp trong nội tỉnh và lan tỏa ra nhiều tỉnh thành trên cả nước thông qua hệ thống Khu công nghiệp Việt Nam Singapore (VSIP) theo mô hình Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Thông qua mô hình này, Becamex thu hút 19,5 tỷ USD vốn FDI và tạo ra hàng triệu việc làm trực tiếp trong các khu công nghiệp và gián tiếp trong các khu dân cư xung quanh với những dịch vụ địa phương phục vụ công nghiệp, đồng thời xây dựng hơn 102.000 căn nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, phát triển hàng trăm tuyến đường trong khu công nghiệp, khu đô thị, cũng như các tuyến đường liên khu và tuyến đường tạo động lực phát triển, tổng chiều dài xấp xỉ đạt 1.400 km đường tại tỉnh Bình Dương.

Trong lĩnh vực phát triển đô thị, với mục tiêu phát triển bền vững, Tổng công ty Becamex và các đơn vị thành viên đã đầu tư phát triển các khu đô thị, khu dân cư và các dịch vụ vui chơi – giải trí đi kèm nhằm tạo nơi an cư sinh sống cho đội ngũ chuyên gia đang làm việc tại các KCN góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân tại tỉnh Bình Dương. Các dự án nổi bật có thể kể đến như Khu phức hợp Becamex City Center Thủ Dầu Một, Công viên trung tâm Thành phố mới Bình Dương hơn 70ha, Khách sạn Becamex Thành phố mới Bình Dương, Khu ẩm thực Hikari, Công viên Midori, Khu thể thao cộng đồng Thành phố mới Bình Dương. Đề án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Becamex được đánh giá là một đột phá quan trọng trong mục tiêu phát triển bền vững mà Chính quyền tỉnh Bình Dương đề ra. Đồng thời, đây là một động lực của chương trình đô thị hóa, thể hiện quyết tâm của Bình Dương chăm lo cuộc sống tốt nhất cho người lao động – những cư dân của thành phố công nghiệp tương lai, giúp người lao động ổn định đời sống, biến ước mơ “an cư - lạc nghiệp” thành hiện thực giúp các doanh nghiệp ổn định nguồn nhân lực sản xuất.

Để hoàn thiện trục giao thông kết nối về cảng biển sân bay quốc tế như Sân bay Long Thành, Cảng Cái Mép – Thị Vải, kết hợp với công tác giải phóng đền bù của chính quyền, Becamex đã đầu tư xây dựng tuyến đường Mỹ Phước – Tân Vạn – Bàu Bàng là trục kết nối công nghiệp, bổ sung cho tuyến quốc lộ 13, kết hợp với các tuyến theo trục ngang kết nối nội tỉnh như ĐT743, ĐT746, tuyến Bắc Tân Uyên – Phú Giáo – Bàu Bàng,... và một số đoạn trên tỉnh Bình Dương của tuyến Vành Đai 3, Vành Đai 4, tạo nên hệ thống giao thông liên kết vùng, kết nối các khu công nghiệp với nhau và kết nối hệ thống các khu công nghiệp tới các cảng biển sân bay quốc tế. Tổng thể lại, Becamex đã đầu tư hơn 1.400km đường nội khu, liên khu và liên vùng tại tỉnh Bình Dương. Với hạ tầng giao thông được đầu tư bài bản, Bình Dương trở thành một trung tâm kết nối mới của vùng, từ Campuchia, Tây Ninh, Bình Phước và cả khu vực Tây Nguyên về phía cảng biển và sân bay quốc tế.

Với tầm nhìn dài hạn về an sinh xã hội và phát triển bền vững cho toàn Tỉnh Bình Dương, Becamex rất chú trọng phát triển lĩnh vực giáo dục, y tế. Cụ thể, Trường Đại học Quốc tế miền Đông (EIU) do Becamex IDC đầu tư và đi vào hoạt động từ năm 2011 đã góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực cho Tỉnh, chủ động tạo ra nguồn nhân lực chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của các nhà đầu tư và gắn công tác đào tạo với phát triển kinh tế. Ngoài ra, Tổng công ty cũng đầu tư Bệnh viện Mỹ Phước (TX. Bến Cát) và Bệnh viện quốc tế Becamex (TP. Thuận An) nhằm tạo điều kiện cho hai địa bàn có nhiều KCN, lực lượng lao động và dân cư sinh sống đông này có điều kiện chăm sóc sức khỏe một cách tốt hơn.

10.1.2 Các dự án tiêu biểu đã hoàn thành

10.1.2.1 Khu công nghiệp Mỹ Phước 1

Khu công nghiệp Mỹ Phước 1 nằm tại phía Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương. Khu công nghiệp được đầu tư, xây dựng hạ tầng đồng bộ và hiện đại.

- Tổng quan

Tọa lạc tại Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương. Đây là một trong những khu công nghiệp được đưa vào sử dụng đầu tiên tại khu vực. Sau một thời gian vận hành, khu công nghiệp vẫn giữ được chất lượng hạ tầng tốt và được các đối tác tin tưởng.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- o Vị trí dự án: Phường Mỹ Phước, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- o Quy mô: 274ha diện tích đất cho thuê
- o Tổng mức đầu tư: 451 tỷ đồng
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện
- o Hoàn thành: Năm 2002



10.1.2.2 Khu công nghiệp Mỹ Phước 2

- Tổng quan

Tọa lạc tại Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương. Đây là khu công nghiệp phát triển tiếp theo sau KCN Mỹ Phước 1. KCN Mỹ Phước 2 có thể kết nối thuận tiện vào hệ thống cơ sở hạ tầng KCN Mỹ Phước 1.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp
- o Vị trí dự án: Phường Mỹ Phước, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.
- o Quy mô: 343ha diện tích đất cho thuê
- o Tổng mức đầu tư: 746 tỷ đồng.
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

10.1.2.3 Khu công nghiệp Mỹ Phước 3

- Tổng quan

Tọa lạc tại Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương. Đây là giai đoạn mở rộng tiếp theo sau Khu công nghiệp Mỹ Phước 2 có lợi thế về hệ sinh thái nhà đầu tư, công nhân đang đầu tư và làm việc tại các KCN Mỹ Phước 1 và 2.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp
- o Vị trí dự án: Phường Mỹ Phước, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.
- o Quy mô: 670ha diện tích đất cho thuê.
- o Tổng mức đầu tư: 2.864 tỷ đồng.
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện



10.1.2.4 Khu công nghiệp Thới Hòa

- Tổng quan

KCN Thới Hòa tọa lạc tại Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương. Đây là khu công nghiệp do Tổng công ty Becamex tự phát triển sau các hệ thống các KCN Mỹ Phước.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp
- o Vị trí dự án: Phường Thới Hòa, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.
- o Quy mô: 153ha diện tích đất cho thuê.
- o Tổng mức đầu tư: 666 tỷ đồng.
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP



10.1.2.5 Khu công nghiệp Bàu Bàng

- Tổng quan

Khu công nghiệp Bàu Bàng có vị trí tại Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Đây là khu công nghiệp có quy mô lớn do Tổng công ty Becamex đầu tư. Khu công nghiệp Bàu Bàng nằm ở phía Bắc tỉnh Bình Dương có thể kết nối thuận lợi với các tỉnh cao nguyên và TPHCM thông qua Quốc lộ 13, đường Mỹ Phước – Tân Vạn – Bàu Bàng.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp
- o Vị trí dự án: thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương.
- o Quy mô: 735ha diện tích đất cho thuê.
- o Tổng mức đầu tư: 3.334 tỷ đồng.
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

10.1.3 Các dự án tiêu biểu đang triển khai thực hiện

10.1.3.1 Dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng

- Tổng quan

Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng có vị trí tại Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Đây là giai đoạn mở rộng của khu công nghiệp Bàu Bàng. KCN Bàu Bàng mở rộng thừa hưởng lợi thế mạng lưới nhà đầu tư và nguồn nhân lực từ các KCN Bàu Bàng, KCN Mỹ Phước và kết nối thuận lợi với Quốc lộ 13 và đường Mỹ Phước Tân Vạn qua các tuyến đường nội khu trong khu công nghiệp.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp
- o Vị trí dự án: thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, Tỉnh Bình Dương.
- o Quy mô dự án: 1.000 ha
- o Tổng mức đầu tư: 11.529 tỷ đồng
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện



10.1.3.2 Dự án Khu công nghiệp Cây Trường

- Tổng quan

Khu công nghiệp Cây Trường có vị trí tại xã Cây Trường II và thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Khu công nghiệp Cây Trường được quy hoạch là KCN sinh thái, xanh và bền vững hướng tới mục tiêu net zero của Việt Nam. Hệ thống đường giao thông nội khu trong Khu công nghiệp Cây Trường được đầu tư rộng rãi và kết nối với KCN Bàu Bàng và Bàu Bàng mở rộng một cách thuận tiện.

- Thông tin dự án

- o Chủ đầu tư: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- o Loại hình sản phẩm: Khu công nghiệp
- o Vị trí dự án: xã Cây Trường II và thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.
- o Quy mô dự án: 700ha.
- o Tổng mức đầu tư: 5.459 tỷ đồng.
- o Tiện ích: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện
- o Hiện trạng: Đang hoàn thiện pháp lý, dự kiến đưa vào kinh doanh năm 2025



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF



10.1.4 Trình độ công nghệ

Với lực lượng kỹ sư có chuyên môn nghiệp vụ cao, có nhiều năm kinh nghiệm thực tế trong các ngành xây dựng dân dụng, công nghiệp và cầu đường nên Tổng Công ty mạnh dạn triển khai áp dụng các giải pháp, sáng kiến kỹ thuật, vật liệu và công nghệ mới trong chuyên ngành khi thực hiện các công trình do Tổng Công ty đầu tư. Từ năm 2018, Tổng công ty tiên phong áp dụng BIM vào việc quản lý thiết kế, thi công và vận hành các dự án công nghiệp, dân cư và giao thông tư giúp nâng cao hiệu quả và tiết kiệm chi phí.

Đồng thời, Becamex IDC Corp không ngừng cải tiến, ứng dụng công nghệ vào quá trình thiết kế, bán hàng, phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu suất và tối ưu hóa chi phí. Trong những năm tới, các dự án mà Tổng Công ty dự kiến cung cấp ra thị trường đa dạng về quy mô và loại hình sản phẩm, quy hoạch bài bản, thiết kế ấn tượng và tiêu chuẩn hoàn thiện đáp ứng mọi nhu cầu khắt khe của các đối tượng khách hàng, hướng tới cả các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Vì vậy, Tổng Công ty đang nghiên cứu việc ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình giới thiệu sản phẩm và bán hàng, giúp mọi đối tác khách hàng trong và ngoài nước dễ dàng tiếp cận sản phẩm và dịch vụ của Tổng Công ty. Lợi ích mang lại sẽ là giảm thiểu đáng kể chi phí bán hàng, giảm giá thành sản phẩm và do đó sẽ mang lại nhiều lợi ích cho cả khách hàng và Tổng Công ty.

10.1.5 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty diễn ra đều đặn liên tục quanh năm và không có tính thời vụ cố định.

10.1.6 Sản lượng, doanh thu lợi nhuận qua các năm

a. Cơ cấu doanh thu thuần năm 2022, năm 2023 và năm 2024

Bảng 7. Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2022 – 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu thuần	2022		2023		%tăng/ giảm	2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu thi công, xây dựng công trình	284.105	4,33	54.189	0,69	(80,93)	232.782	4,48



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chỉ tiêu doanh thu thuần	2022		2023		%tăng/ giảm	2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	4.723.454	71,95	6.290.378	79,80	33,17	3.296.452	63,45
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	615.940	9,38	1.064.243	13,50	72,78	1.178.243	22,68
Doanh thu bán thành phẩm	791.123	12,05	371.877	4,72	(52,99)	376.496	7,25
Doanh thu hoạt động khác	150.564	2,29	101.880	1,29	(32,33)	111.150	2,14
Tổng doanh thu thuần	6.565.186	100	7.882.566	100	20,07	5.195.123	100

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 8. Cơ cấu doanh thu thuần Tổng Công ty giai đoạn 2022 – 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu thuần	2022		2023		%tăng/ giảm	2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.885.714	86,25	6.332.154	94,17	119,43	3.293.962	88,04
Doanh thu cung cấp dịch vụ	304.064	9,09	325.452	4,84	7,03	345.428	9,23
Doanh thu xây dựng	-	-	20.188	0,3	-	27.049	0,72
Doanh thu khác	156.049	4,66	46.493	0,69	(70,21)	74.982	2,00
Tổng doanh thu thuần	3.345.827	100	6.724.287	100	100,98	3.741.421	100

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Năm 2022, Tổng Công ty đạt doanh thu thuần hợp nhất là 6.565 tỷ đồng, trong đó, doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu thuần với tỷ lệ là 71,95% (đạt 4.723 tỷ đồng). Doanh thu bán thành phẩm đạt hơn 791 tỷ đồng, chiếm 12,05% trong cơ cấu doanh thu thuần. Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa đạt 616 tỷ đồng, chiếm 9,38% doanh thu thuần. Doanh thu thi công, xây dựng công trình và doanh thu hoạt động khác chiếm tỷ lệ thấp hơn, đạt lần lượt là hơn 284 và hơn 150 tỷ đồng, chiếm 4,33% và 2,29% doanh thu thuần.

Đến năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Tổng Công ty đạt 7.883 tỷ đồng, tăng 20,07% so với doanh thu thuần năm 2022. Doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần của Tổng Công ty với tỷ lệ chiếm 79,8% (đạt hơn 6.290 tỷ đồng), tăng 33,17% so với năm 2022. Tỷ trọng doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa tăng 72,78% đạt hơn 1.064 tỷ đồng, chiếm 13,5 % trong cơ cấu doanh thu thuần của Tổng Công ty trong năm 2023.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

Số liệu doanh thu cho thấy Becamex IDC Corp duy trì được sản lượng bán hàng hóa tốt và sự hiệu quả khi Tổng Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh cốt lõi của Tổng Công ty là kinh doanh bất động sản.

Năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất của Tổng Công ty đạt hơn 5.195 tỷ đồng, trong đó, doanh thu từ kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư là nguồn mang lại doanh thu lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất. Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa đạt hơn 1.178 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 22,68%. Doanh thu bán thành phẩm đạt hơn 376 tỷ đồng, chiếm 7,25% doanh thu thuần. Doanh thu thi công, xây dựng công trình và doanh thu khác đạt lần lượt 232 tỷ đồng và 111 tỷ đồng, chiếm 4,48% và 2,14% doanh thu thuần.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2022, năm 2023 và năm 2024

Bảng 9. Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu lợi nhuận gộp	2022		2023		%tăng/ giảm	2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận thi công, xây dựng công trình	6.958	0,25	12.215	0,29	75,55	106.345	3,13
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	2.182.465	78,67	3.453.137	81,29	58,22	2.609.452	76,92
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ, hàng hóa	376.186	13,56	468.907	11,04	24,65	512.291	15,10
Lợi nhuận bán thành phẩm	161.462	5,82	66.064	1,56	(59,08)	73.226	2,16
Lợi nhuận hoạt động khác	47.206	1,70	247.512	5,83	424,32	90.949	2,68
Tổng Lợi nhuận gộp	2.774.277	100	4.247.833	100	53,11	2.892.263	100

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 10. Cơ cấu lợi nhuận gộp Tổng Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu lợi nhuận gộp	2022		2023		%tăng/ giảm	2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận kinh doanh bất động sản	1.860.190	88,22	3.582.627	93,16	92,59	2.611.993	89,05
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	209.569	9,94	232.475	6,04	10,93	259.993	8,86
Lợi nhuận từ hoạt động xây dựng	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận hoạt động khác	38.805	1,84	30.657	0,80	(21,00)	61.334	2,09
Tổng Lợi nhuận gộp	2.108.565	100	3.845.759	100	82,39	2.933.320	100

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Năm 2022, tương ứng với cơ cấu doanh thu thuần chiếm tỷ trọng cao, lợi nhuận gộp từ kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư đóng góp 78,67% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của Tổng Công ty tương đương 2.182 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ mảng cung cấp dịch vụ, hàng hóa đạt hơn 376 tỷ đồng chiếm 13,56% tổng giá trị lợi nhuận gộp 2022. Lợi nhuận bán thành phẩm đạt 161 tỷ đồng, đạt gần 6% tổng cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất. Lợi nhuận gộp thi công, xây dựng công trình đạt gần 7 tỷ đồng và lợi nhuận gộp khác đạt hơn 47 tỷ đồng, chiếm lần lượt 0,25% và 1,70% lợi nhuận gộp 2022.

Đến năm 2023, lợi nhuận gộp hợp nhất đạt hơn 4.247 tỷ đồng, tăng hơn 53% so với năm 2022, trong đó lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư, chiếm hơn 81% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, đạt hơn 3.453 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ, hàng hóa đạt 469 tỷ đồng, chiếm hơn 11% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, tăng 24,65% so với năm 2022. Lợi nhuận gộp thi công, xây dựng công trình và lợi nhuận gộp bán thành phẩm đạt hơn 12 tỷ đồng và 66 tỷ đồng, chiếm lần lượt 0,29% và 1,56% lợi nhuận gộp. Lợi nhuận gộp khác tăng hơn 424% đạt hơn 247 tỷ đồng, chiếm gần 6% cơ cấu lợi nhuận gộp của Tổng Công ty.

Tỷ trọng đóng góp cho lợi nhuận gộp hợp nhất của hoạt động kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư trong năm 2024 đạt hơn 2.609 tỷ đồng, chiếm gần 76,92% lợi nhuận gộp hợp nhất của Tổng Công ty. Lợi nhuận gộp từ cung cấp dịch vụ, hàng hóa đạt 512 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 15,01%. Lợi nhuận thi công, xây dựng công trình đạt 106 tỷ đồng, chiếm gần 3,13%. Lợi nhuận gộp bán thành phẩm đạt 73 tỷ đồng và lợi nhuận hoạt động khác đạt gần 91 tỷ đồng, chiếm lần lượt là 2,16% và 2,68% cơ cấu lợi nhuận gộp của Tổng Công ty.

10.2 Tài sản

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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTPC

Bảng 11: Tài sản cố định của Tổng Công ty tại thời điểm 31/12/2022, 31/12/2023 và 31/12/2024

Đơn vị: triệu đồng

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			31/12/2024		
		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	2.546.223	1.453.874	1.092.351	2.620.565	1.601.648	1.018.918	2.633.014	1.711.288	921.726
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	801.645	318.545	483.100	803.313	344.209	459.104	803.745	365.419	438.326
2	Máy móc, thiết bị	774.567	385.384	389.183	778.788	434.372	344.417	789.016	486.430	302.586
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	808.794	640.606	168.189	852.791	696.996	155.795	845.451	715.982	129.468
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	124.207	87.327	36.881	148.663	102.687	45.976	157.431	119.302	38.129
5	Tài sản cố định hữu hình khác	37.010	22.012	14.998	37.010	23.384	13.626	37.371	24.154	13.217
II	Tài sản cố định vô hình	233.168	79.861	153.307	254.428	113.714	140.714	272.530	143.991	128.539
1	Quyền sử dụng đất	138.970	34.792	104.178	147.770	44.084	103.686	133.937	48.106	85.831
2	Phần mềm máy tính	93.783	44.654	49.129	106.243	69.215	37.028	138.178	95.470	42.708
3	Tài sản cố định vô hình khác	415	415	-	415	415	-	415	415	-
III	Bất động sản đầu tư	529.090	104.391	424.698	2.721.301	185.876	2.535.425	2.944.200	269.864	2.674.336
1	Tòa nhà Becamex Tower	222.345	37.387	184.957	250.261	42.681	207.580	453.184	51.534	401.650
2	Khách sạn Becamex	184.339	36.868	147.471	184.339	41.476	142.862	184.339	46.085	138.254
3	Nhà ở xã hội	102.010	21.209	80.801	102.010	24.304	77.706	99.799	27.346	72.452
4	Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	-	-	-	2.094.708	63.008	2.031.700	2.094.708	126.017	1.968.692
5	Trường Mầm non Ngô Thời Nhiệm	-	-	-	69.588	2.189	67.399	69.588	4.066	65.522
6	Bất động sản đầu tư khác	20.396	8.927	11.469	20.396	12.218	8.178	42.582	14.816	27.766

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Bảng 12: Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của BCM

Đơn vị: triệu đồng

Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			31/12/2024		
	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
Tài sản cố định									
Tầng 6, 18, 19, 20, 21, 22 Tòa nhà Becamex Tower	146.787	35.817	110.970	146.787	40.332	106.455	146.787	44.848	101.939
Văn Phòng Tổng Công Ty (Hòa Phú Thành phố Thủ Dầu Một)	57.314	10.890	46.424	57.314	13.182	44.132	57.314	15.475	41.839
GSD Thừa 265-12/2014-Thời Hòa	30.620	5.556	25.064	30.620	6.347	24.273	30.620	7.139	23.481
Bất động sản đầu tư									
NOXH 1B Mỹ Phước 1	52.154	11.392	40.761	52.154	12.973	39.181	49.942	13.920	36.022
NOXH Bàu Bàng	49.856	9.821	40.035	49.856	11.332	38.525	49.559	12.786	36.773
Tầng 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17 Tòa nhà Becamex Tower	256.476	41.583	214.894	256.476	47.809	208.667	256.476	54.035	202.441
Tầng trệt, 1, 2, 3, 5 Tòa nhà Becamex Tower	-	-	-	-	-	-	202.923	2.937	199.986
Khách sạn Becamex	184.339	36.868	147.471	184.339	41.476	142.862	184.339	46.085	138.254

Nguồn: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

10.3 Thị trường hoạt động

Becamex IDC Corp đầu tư phát triển các dự án khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ tại tỉnh Bình Dương và cùng với đối tác Sembcorp nhân rộng mô hình các khu công nghiệp VSIP ra các tỉnh thành trên cả nước. Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng Công ty không chịu tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Tổng Công ty nhận định chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

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

Trong năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Tổng Công ty đạt gần 7.883 tỷ đồng, tăng 20,07% so với doanh thu thuần năm 2022. Doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần của Tổng Công ty với tỷ lệ chiếm 79,8% (đạt hơn 6.290 tỷ đồng), tăng 33,17% so với năm 2022. Tỷ trọng doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa tăng 72,78% đạt hơn 1.064 tỷ đồng, chiếm 13,5 % trong cơ cấu doanh thu thuần của Tổng Công ty trong năm 2023.

Năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất của Tổng Công ty đạt hơn 5.195 tỷ đồng, trong đó, doanh thu từ kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư là nguồn mang lại doanh thu lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần đạt 3.296 tỷ đồng chiếm 63,45% trong cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất. Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa đạt hơn 1.178 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 22,68%. Doanh thu bán thành phẩm đạt hơn 376 tỷ đồng, chiếm 7,25% doanh thu thuần. Doanh thu thi công, xây dựng công trình và doanh thu khác đạt lần lượt 232 tỷ đồng và 111 tỷ đồng, chiếm 4,48% và 2,14% doanh thu thuần.

Với tinh thần làm việc nghiêm túc, vì lợi ích hợp pháp của Công ty, cổ đông, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc luôn bám sát kế hoạch, triển khai nhiệm vụ để đạt kết quả tốt nhất. Trong bức tranh trăm lảng của bất động sản 2023, Tổng công ty cũng đã hoàn thành các mục tiêu kế hoạch hoạt động chính đặt ra trong năm. Cụ thể, so với chỉ tiêu kế hoạch đề ra, tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế tổng hợp của Tổng công ty đạt lần lượt là 107% và 104%, bên cạnh đó thì chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hợp nhất cũng đạt mức 101% so với kế hoạch.

Trong năm 2023 và năm 2024, Tổng Công ty đã có những quyết sách và chỉ đạo quyết liệt để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Cụ thể, ở mảng đô thị, Tổng Công ty đẩy mạnh thu hút các nhà đầu tư vào Dự án Khu đô thị mới tại Thành phố Mới Bình Dương. Tập trung thu hút các dự án thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn mang sức lan tỏa cao, phê duyệt Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương. Tổng Công ty cũng đã hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hạ tầng đô thị, công nghiệp để đủ điều kiện bán giao cho nhà đầu tư và ghi nhận kết quả kinh doanh.

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

Bảng 13: Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết

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
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp (XLNT KCN) Mỹ Phước 1 (Giai đoạn 3) với Trung tâm Điều hành ("TTĐH") ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	15.819	18/08/2022	Theo tiến độ của chủ đầu tư ("CDT")	Giải pháp kết nối nhà máy xử lý nước thải (XLNT)	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Mỹ Phước 2 (Giai đoạn 1) với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	36.175	18/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Mỹ Phước 3 (trạm 3.3) với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	34.884	18/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Mỹ Phước 3 (trạm 3.4) với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	35.395	15/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Thới Hòa với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	17.706	18/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Bàu Bàng (Giai Đoạn 1) với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	43.541	18/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có



PHẦN MỘT (1/1)

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Bầu Bàng (Giai Đoạn 2) với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	17.535	18/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có
Cung cấp giải pháp kết nối nhà máy XLNT KCN Bầu Bàng mở rộng với TTDH ở Tổng Công ty và nâng cao tính tự động trong vận hành	15.395	18/08/2022	Theo tiến độ của CĐT	Giải pháp kết nối nhà máy XLNT	Công ty Môi trường Dương Nhật	Không	Không có
Nâng cấp, cải tạo nhà máy XLNT KCN Mỹ Phước 3 (trạm 3.2) công suất 4.000m3/ngày đêm	29.356	29/09/2022	315 ngày	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Công nghệ Môi trường Bách Khoa	Không	Không có
Nâng cấp, cải tạo Nhà máy xử lý nước thải KCN Mỹ Phước 2 (Giai đoạn 2)	28.691	29/09/2022	315 ngày	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Công nghệ Môi trường Bách Khoa	Không	Không có
Cung cấp vật tư, thiết bị thi công lắp đặt điều hòa không khí và hệ thống điện (Cable Tray + Trunking, Giai Đoạn 2)	86.062	23/03/2022	12 tháng	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	Không	Không có
Cung cấp vật tư, thiết bị thi công lắp	86.062	23/03/2023	12 tháng	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ	Công ty Cổ phần Đầu tư	Không	Không có



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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
đặt điều hòa không khí và hệ thống điện (Cable Tray + Trunking, Giải đoạn 2)				hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Xây dựng Ricons		
Cung cấp mặt hàng HDPE phục vụ thi công các công trình của tổng công ty	72.222	21/06/2023	Đến hết 31/12/2026	Cung cấp ống HDPE	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Giao Thông Bình Dương	Tổ chức có liên quan	Không có
Cung cấp mặt hàng ống HDPE phục vụ thi công Becamex Bình Phước	98.132	21/06/2023	Đến hết 31/12/2026	Cung cấp ống HDPE	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Giao Thông Bình Dương	Tổ chức có liên quan	Không có
Cung cấp mặt hàng ống HDPE phục vụ thi công Becamex Bình Định	103.605	21/06/2023	Đến hết 31/12/2026	Cung cấp ống HDPE	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Giao Thông Bình Dương	Tổ chức có liên quan	Không có
Cung cấp vật tư, thiết bị và thi công cọc đại trà cho dự án Khu VH-TM-DV-Nhà ga TT A1 (Khu Phục hợp WTC)	78.651	11/07/2024	60 ngày	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Giao Thông Bình Dương	Tổ chức có liên quan	Không có
Bất động sản (590 Hợp đồng)	1.366.952	15/05/2024	Kể từ ngày ký 15/05/2024	Bất động sản tại KDC Hòa Lợi thuộc Khu đô thị mới Bình Dương	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tổ chức có liên quan	Không có

Nguồn: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

(*) 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 Tổng Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng được trình bày tại mục VI.3

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Bảng 14: Danh sách khách hàng lớn của Becamex IDC Corp

Khách hàng/ nhà cung cấp	Giá trị giao dịch/ doanh thu (đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ (*)
Khách hàng				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	1.366.952.400.000	2024	Bất động sản Khu dân cư (KDC) Hòa Lợi thuộc Khu đô thị mới Bình Dương	Tổ chức có liên quan
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	222.386.000.000	2023	Bất động sản KDC Mỹ Phước 3, phường Thới Hòa, phường Chánh Phú Hòa, phường Mỹ Phước, Thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương	Tổ chức có liên quan
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	1.015.232.227	2023	Tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán	Tổ chức có liên quan
Công ty Cổ phần Giáo Dục Miền Đông	681.818.182	2023	Cho thuê mặt bằng trường mầm non tại Khu Đô thị mới tỉnh Bình Dương	Tổ chức có liên quan
Nhà cung cấp				
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Giao Thông Bình Dương	352.610.339.057	2023 đến nay	Cung cấp ống HDPE	Tổ chức có liên quan
Công ty Môi trường Dương Nhật	216.450.171.291	2022	Giải pháp kết nối nhà máy xử lý nước thải	Không có
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Công nghệ Môi trường Bách Khoa	58.046.697.381	2022 đến nay	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Không có
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	172.125.333.185	2022 đến nay	Hồ sơ chất lượng, bản vẽ hoàn công, biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng	Không có

Nguồn: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

(*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và cổ đông lớn của Tổng Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng, được trình bày tại mục VI.3

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

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

❖ Ngành hoạt động của BCM

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, dịch vụ và thương mại. Tổng Công ty là chủ đầu tư của 6 khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương với tổng diện tích đất cho thuê là 2.931ha và tỷ lệ lấp đầy bình quân 88%. Tổng công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đưa KCN Cây Trường vào kinh doanh trong năm 2025 với quy mô tổng dự án 700ha. Nhờ quá trình tích lũy tự thân, vốn điều lệ của Tổng công ty Becamex hiện nay đã đạt 10.350 tỷ đồng.

Với sự mạnh dạn, uyển chuyển, dẫn đầu, qua gần 40 năm phát triển, Becamex đã và đang vẫn là một tài sản chung của cộng đồng người dân Bình Dương, là công cụ để chính quyền Bình Dương thu hút nguồn lực, tái đầu tư vào cơ sở hạ tầng đô thị, giao thông, bệnh viện trường học. Đây chính là điểm tựa quan trọng giúp Becamex mở rộng được hạ tầng công nghiệp trong nội tỉnh và lan tỏa ra hơn 15 tỉnh



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

thành trên cả nước thông qua hệ thống Khu công nghiệp Việt Nam Singapore (VSIP) theo mô hình Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ.

Thông qua mô hình này, Becamex thu hút 19,5 tỷ USD vốn FDI và tạo ra hàng triệu việc làm trực tiếp trong các khu công nghiệp và gián tiếp trong các khu dân cư xung quanh với những dịch vụ địa phương phục vụ công nghiệp, đồng thời xây dựng hơn 102.000 căn nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, phát triển hàng trăm tuyến đường trong khu công nghiệp, khu đô thị, cũng như các tuyến đường liên khu và tuyến đường tạo động lực phát triển, tổng chiều dài xấp xỉ đạt 1.400 km đường tại tỉnh Bình Dương.

Hình 3 Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore VSIP trên cả nước



❖ Các bên tham gia ngành bất động sản khu công nghiệp và mức độ cạnh tranh

Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2023 và tính đến 9 tháng đầu năm 2024, có 413 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất là 120.000 ha. Trong đó có 295 dự án đang hoạt động với tổng diện tích hơn 92.000 ha.

Một số doanh nghiệp tiêu biểu hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp được niêm yết trên sàn có thể kể đến như: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (BCM); Tổng Công ty IDICO (IDC); Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC); Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC); Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG)...

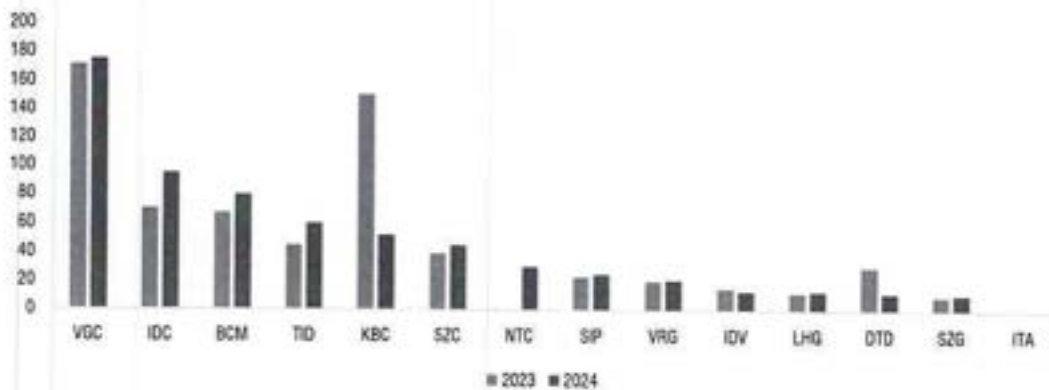


BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Theo báo cáo của Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư của SSI ngày 09/1/2024 dự báo trong năm 2024 nguồn cung khu công nghiệp vẫn hạn chế do các vấn đề về định giá đất, đấu giá chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất khu công nghiệp và đền bù giải phóng mặt bằng vẫn gặp khó khăn. Theo CBRE, nguồn cung khu công nghiệp mới ở phía Bắc dự báo sẽ đạt 528 ha tại 3 khu công nghiệp ở tỉnh Bắc Ninh và Hải Dương. Nguồn cung khu công nghiệp mới tại miền Nam đạt 1.506 ha tại các tỉnh Bình Dương và Long An như khu công nghiệp NTC3 (NTC: HOSE), Khu công nghiệp Cây Trường (BCM: HOSE), VSIP 3 giai đoạn 2 (VSIP), Phú Thuận (chủ đầu tư khu công nghiệp là đơn vị quản lý dự án trực thuộc tỉnh Bến Tre). Điều này cho thấy, mức độ cạnh tranh của các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp có mức độ cạnh tranh gay gắt cả về giá và thị phần.

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

Bảng 15 Diện tích đất cho thuê của các khu công nghiệp niêm yết (ha)



Nguồn: Báo cáo của Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư của SSI

Một số công ty cùng ngành với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP trong mảng bất động sản khu công nghiệp đang niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam như: Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP (KBC), Tổng Công ty IDICO – CTCP (IDC), CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa (TID), CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC), CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC), CTCP Long Hậu (LHG), CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước (HPI).

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 cổ phiếu tại (30/9/2024) (đồng)	P/E	P/B
BCM	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	HOSE	28.441	19.473	2.187	15.058	70.200	32,10	4,66
KBC	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	HOSE	33.434	20.221	313	23.679	28.200	90,10	1,19
IDC	Tổng Công ty IDICO – CTCP	HNX	17.720	6.205	5.573	14.829	57.600	10,34	3,88



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 cổ phiếu tại (30/9/2024) (đồng)	P/E	P/B
TID	CTCP Tổng Công ty Tin Nghĩa	UpCOM	15.577	4.096	1.616	10.805	24.600	15,22	2,28
SZC	CTCP Sonadezi Châu Đức	HOSE	6.961	1.737	1.621	14.478	37.650	23,23	2,60
NTC	CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	UpCOM	4.563	961	12.486	40.022	185.000	14,82	4,62
LHG	CTCP Long Hậu	HOSE	3.055	1.595	2.691	31.885	36.800	13,68	1,15
HPI	CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước	UpCOM	2.450	362	1.124	6.037	14.900	13,26	2,47

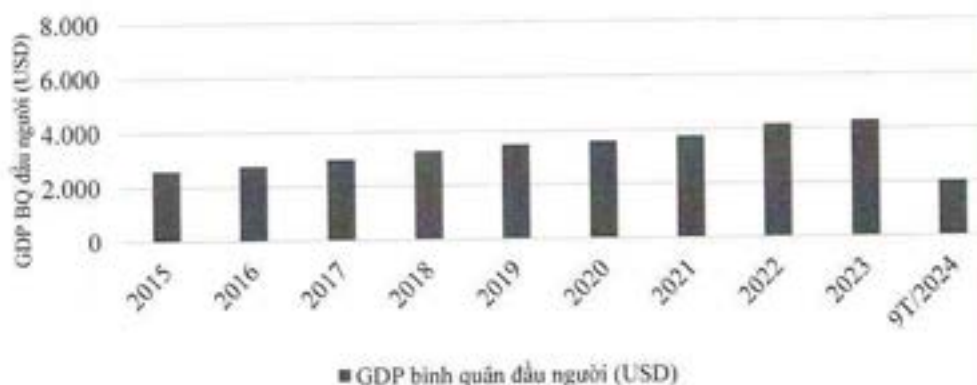
(Nguồn: BCTC năm 2023 đã được kiểm toán của các Công ty được so sánh)

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

◆ **Giá tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)**

Bảng 17 Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015– 2023



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.

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.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Quỹ Tiền tệ Quốc tế (“IMF”) dự báo tăng trưởng GDP được dự báo ở mức 6% trong năm 2024, nhờ xuất khẩu phục hồi do nhu cầu quốc tế tăng lên, đầu tư trực tiếp nước ngoài mạnh mẽ và sự hỗ trợ của các chính sách điều tiết.

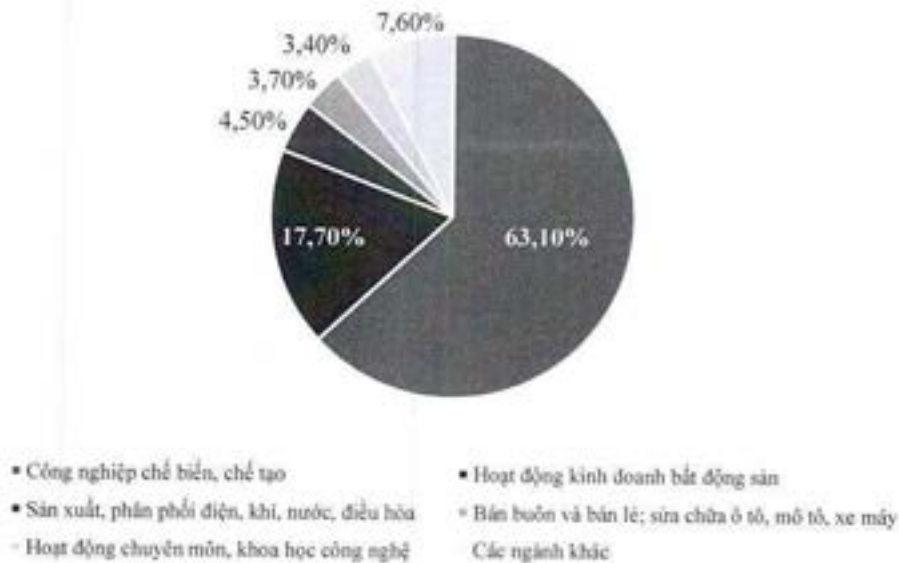
❖ **Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh**

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.

Theo số liệu từ Cục đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến hết tháng 9 năm 2024, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 24,78 tỷ USD, tăng 11,6% so với cùng kỳ năm 2023.

Các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành trong tổng số 21 ngành kinh tế quốc dân. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt gần 15,64 tỷ USD, chiếm gần 63,1% tổng vốn đầu tư đăng ký, giảm nhẹ 0,4% so với cùng kỳ năm 2023. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư hơn 4,38 tỷ USD, chiếm gần 17,7% tổng vốn đầu tư đăng ký, gấp hơn 2,2 lần cùng kỳ năm 2023. Tiếp theo lần lượt là các ngành sản xuất, phân phối điện; bán buôn bán lẻ với tổng vốn đăng ký đạt lần lượt gần 1,12 tỷ USD và hơn 920 triệu USD. Còn lại là các ngành khác.

Bảng 18 Cơ cấu đầu tư nước ngoài 9 tháng năm 2024 theo ngành



❖ **Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BDS, Luật Nhà ở**

Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hoá nhanh, chuyển đổi số trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi. Năm 2023, Chính phủ đã có nhiều giải pháp tháo gỡ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, trong đó có gói tín dụng về nhà ở xã hội khoảng 120.000 tỷ đồng: Chiến lược phát triển nhà ở Bộ Xây dựng đang gấp rút trình Chính Phủ phê duyệt; Đầu tư công, đặc biệt là vấn đề pháp lý được tháo gỡ mạnh thời gian qua, những điều đó sẽ tác động tích cực lên thị trường bất động sản.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản vừa được Quốc hội thông qua lần lượt vào ngày 27/11/2023 và 28/11/2023. Theo đó, những khó khăn, vướng mắc, sự chồng chéo giữa các luật hiện nay trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được tháo gỡ, loại bỏ ... qua đó tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi và hỗ trợ thúc đẩy sự phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Luật Nhà ở được đánh giá là một bộ luật rất tốt, tích cực, phù hợp thực tiễn, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật và có thể nhận xét Luật Nhà ở 2023 có chất lượng tốt nhất trong hơn 30 năm qua, kể từ Pháp lệnh Nhà ở 1991, Luật Nhà ở 2005 và Luật Nhà ở 2014.

Kỳ vọng, với các yếu tố tích cực từ Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản vừa được thông qua, cùng sự chung tay hỗ trợ thêm từ Chính sách của Chính phủ, Ngân hàng giảm lãi suất vay mua nhà phù hợp, các thủ tục pháp lý thuận lợi hơn để tạo điều kiện cho việc mở bán các dự án mới, dự án có pháp lý rõ ràng... niềm tin của người mua nhà sẽ tiếp tục cải thiện và thị trường bất động sản sẽ hồi phục trở lại từ vào các tháng cuối năm 2024.

10.7.3 *Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổng Công ty 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. Becamex IDC Corp 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). 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. Bên cạnh đó, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) của tỉnh Bình Dương tăng 5,95% so với năm 2022. Bình Dương không chỉ có thế mạnh công nghiệp lớn mà còn là điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp tìm kiếm cơ hội phát triển và hợp tác. Sự đa dạng và tiềm năng của ngành công nghiệp ở Bình Dương đang làm nổi bật vị thế của tỉnh trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đang tiến vào thời kỳ kinh tế số và kinh tế tri thức. Tận dụng lợi thế trong việc sở hữu nhiều dự án bất động sản, Becamex IDC Corp 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 đô thị, khu công nghiệp và triển khai thi công các dự án. Ban lãnh đạo Tổng Công ty đánh giá định hướng phát triển của BCM 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

Trong quá trình phát triển, với sự năng động của Ban tổng giám đốc và toàn thể cán bộ công nhân viên, Tổng Công ty đã tổ chức được mạng lưới tiếp thị tại các quốc gia có nhu cầu đầu tư lớn. Cách làm này đã mang lại hiệu quả cao trong việc xúc tiến đầu tư, củng cố và nâng cao giá trị thương hiệu “Bình Dương” nói chung và “Becamex” nói riêng với các đối tác trong và ngoài nước. Cụ thể, tỉnh Bình Dương và Becamex đã kết nghĩa với nhiều thành phố phát triển như Deajon (Hàn Quốc), Yamaguchi (Nhật) và Eindhoven (Hà Lan). Trong giai đoạn sắp tới, việc thu hút đầu tư sẽ nhắm tới các lĩnh vực dịch vụ, thương mại, công nghệ cao và sạch nhằm tạo nhiều giá trị gia tăng và thực hiện mục tiêu phát triển bền vững.

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

Tên đầy đủ của Tổng Công ty là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP. Tầm nhìn mục tiêu dài hạn của BCM là tạo ra các sản phẩm đầu tư, tiêu dùng về nhà ở, thương mại dịch vụ, văn phòng, khu du lịch nghỉ dưỡng, hạ tầng khu công nghiệp có giá trị thẩm mỹ, tiện ích cao, có không gian sống và làm việc văn minh, thân thiện với môi trường mang những nét đặc trưng riêng Becamex IDC Corp, đáp ứng nhu cầu các nhà đầu tư trong và ngoài nước thuộc mọi giai tầng thu nhập với chi phí đầu tư phù hợp.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Nhãn hiệu thương mại	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP
Tên tiếng Anh	INVESTMENT AND INDUSTRIAL DEVELOPMENT JOINT STOCK CORPORATION
Logo Tổng Công ty	

10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Hoạt động xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai của Tổng 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 của Tổng 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 Tổng Công ty. Chính sách nghiên cứu và phát triển của Tổng Công ty sẽ được thành lập trong thời gian tới phù hợp với nhu cầu và tình hình phát triển sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty theo từng thời điểm.

10.11 Chiến lược kinh doanh

10.11.1 Tổng quan về chiến lược kinh doanh

❖ **Về phát triển Địa bàn kinh doanh**

Những năm trước đây Becamex IDC Corp chủ yếu tập trung khai thác lĩnh vực phát triển khu công nghiệp và khu dịch vụ đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên để đáp ứng cho xu thế phát triển bền vững Tổng công ty và VSIP đã và đang cho triển khai các dự án ở các tỉnh thành khác như: Bình Phước, Tây Ninh, Khánh Hòa, Quảng Ngãi II, Thừa Thiên Huế, Thanh Hóa, Nam Định, Ninh Bình, Hải Dương II, Hải Phòng II. Và nhận chấp thuận chủ trương đầu tư cho 04 KCN: Lạng Sơn, Thái Bình, Bình Thuận và Hà Tĩnh.

❖ **Về phát triển lĩnh vực kinh doanh**

- **Phát triển hạ tầng khu công nghiệp:** tất cả các khu công nghiệp đều được xây dựng theo hướng tích hợp với khu đô thị và dịch vụ. Đây đều là những khu công nghiệp kiểu mẫu với cơ sở hạ tầng hoàn thiện, được xây dựng theo tiêu chí chú trọng bảo vệ môi trường, tạo ra khu công nghiệp xanh, sạch theo mô hình đô thị hiện đại nhằm phát triển lâu dài và bền vững. Đây là mô hình tiên phong của BCM, tạo ra môi trường sống và làm việc lý tưởng cho cư dân, người lao động và nhà đầu tư... Đến nay, các hệ thống khu công nghiệp đã mở rộng và trải dài sang cách tỉnh thành như Quảng Ngãi, Bắc Ninh, Hải Phòng, Nghệ An,...

- **Phát triển hạ tầng đô thị:** các dự án dân cư được phát triển tại nhiều vị trí chiến lược với các tiện ích đa dạng, phong phú, phục vụ nhiều phân khúc thị trường khác nhau. Với mục tiêu góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực và tại địa phương, Tổng công ty đã đầu tư phát triển các khu đô thị, khu dân cư có quy hoạch đồng bộ liền kề các khu công nghiệp gồm KDC Mỹ Phước, KDC Thới Hòa, KDC Bàu Bàng (Thành phố Bến Cát) và KDC VietSing (Tp. Thuận An) tại TP.Thủ Dầu Một.

Để tạo động lực phát triển công nghiệp về khu vực phía bắc, Becamex xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương (Khu liên hợp) trên địa phận Thủ Dầu Một, Bến Cát và Tân Uyên, với trái tim là Thành phố mới Bình Dương, bao gồm khu đô thị, khu công nghiệp, khu thương mại, dịch vụ giải trí chất lượng cao, khu dân cư, tái định cư cho người dân,... tạo ra một môi trường sống hiện đại, hài hòa, vì vậy đã thu hút được hàng triệu người lao động về đây sinh sống, không chỉ phục vụ cho các nhà máy, xí nghiệp, mà còn phát triển thêm những ngành hỗ trợ công nghiệp như dịch vụ, thương mại, hậu cần.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- **Phát triển hạ tầng giao thông:** Trong giai đoạn những năm 1996, Becamex đã đề xuất được đầu tư, nâng cấp và mở rộng tuyến đường Quốc lộ 13, giúp thời gian di chuyển từ trung tâm Bình Dương về sân bay Tân Sơn Nhất và cảng Sài Gòn chỉ còn dưới 1 giờ đồng hồ, bổ sung thêm lợi thế về sân bay và cảng biển quốc tế cho Bình Dương trong công tác thu hút đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

Để hoàn thiện trục giao thông kết nối về cảng biển sân bay quốc tế như Sân bay Long Thành, Cảng Cái Mép – Thị Vải, kết hợp với công tác giải phóng đền bù của chính quyền, Becamex đã đầu tư xây dựng tuyến đường Mỹ Phước – Tân Vạn – Bầu Bàng là trục kết nối công nghiệp, bổ sung cho tuyến quốc lộ 13, kết hợp với các tuyến theo trục ngang kết nối nội tỉnh như ĐT743, ĐT746, tuyến Bắc Tân Uyên – Phú Giáo – Bầu Bàng,... và một số đoạn trên tỉnh Bình Dương của tuyến Vĩnh Đại 3, Vĩnh Đại 4, tạo nên hệ thống giao thông liên kết vùng, kết nối các khu công nghiệp với nhau và kết nối hệ thống các khu công nghiệp tới các cảng biển sân bay quốc tế. Tổng thể lại, Becamex đã đầu tư hơn 1.400km đường nội khu, liên khu và liên vùng tại tỉnh Bình Dương. Với hạ tầng giao thông được đầu tư bài bản, Bình Dương trở thành một trung tâm kết nối mới của vùng, từ Campuchia, Tây Ninh, Bình Phước và cả khu vực Tây Nguyên về phía cảng biển và sân bay quốc tế.

- **Hạ tầng xã hội (Dịch vụ Y tế - Giáo dục - Thương mại):** Phát triển kinh tế cần đi kèm với phát triển về an sinh xã hội và phát triển bền vững. Nhằm bắt được điều này, Tổng Công ty sẽ tiếp tục đầu tư cơ sở vật chất cho Trường Đại học quốc tế Miền Đông và mở rộng hệ thống trường phổ thông Ngô Thời Nhiệm nhằm đáp ứng nhu cầu giáo dục – đào tạo. Về y tế, Tổng Công ty đã đầu tư và tiếp tục vận hành hiệu quả Bệnh viện Mỹ Phước và Bệnh viện đa khoa Quốc tế Becamex góp phần nâng cao chất lượng khám, chữa bệnh, đảm bảo sức khỏe cho các nhà đầu tư, người lao động và cộng đồng dân cư.

Trong giai đoạn mới, Tổng công ty sẽ phân bổ một phần nguồn lực để đầu tư các dự án thương mại có sức lan tỏa cao như Trung tâm triển lãm WTC, Tòa nhà WTC Tower và Dự án phức hợp văn hóa – nhà ga Trung tâm (WTC Gateway) tại Thành phố mới Bình Dương nhằm nâng cao dịch vụ tiện ích cung cấp cho người dân sinh sống tại Bình Dương.

- **Hạ tầng công nghệ và đổi mới sáng tạo:** Sau 25 năm duy trì tốc độ phát triển nhanh chóng trên 10%/năm, quy mô kinh tế Bình Dương đã tăng gấp 104 lần so với năm 1997, thu nhập bình quân đầu người của tỉnh đạt 7.000 USD/người/năm, đưa Bình Dương trở thành một trong những địa phương có thu nhập trung bình cao, đồng nghĩa với việc sẽ sớm phải đối mặt với bài toán bẫy thu nhập trung bình. Nhận thức được điều này, năm 2016, Tổng Công ty Becamex đề xuất đề án Thành phố Thông minh Bình Dương với mục tiêu tìm kiếm động lực phát triển mới cho tỉnh, dựa trên đổi mới sáng tạo và khoa học công nghệ, để vượt qua bẫy thu nhập trung bình. Dựa trên nền tảng tích lũy về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của giai đoạn thu hút đầu tư trước, Becamex tiếp tục hợp tác và học hỏi từ Singapore để trao đổi, tiếp thu kinh nghiệm và cách thức vượt qua bẫy thu nhập trung bình.

Để hiện thực hóa điều đó, Becamex và Sembcorp tiếp tục xây dựng mô hình hợp tác thể hệ tiếp theo sau sự thành công của mô hình Khu công nghiệp Việt Nam Singapore, đó là mô hình Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Việt Nam Singapore tại Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Bình Dương trong đó bao gồm các cấu phần: hệ thống các phòng nghiên cứu, Fablabs, Techlabs, Vườn ươm Doanh nghiệp, Trung tâm Sản xuất Tiên tiến, Trung tâm Nghiên cứu về năng lượng tái tạo, hệ thống lưu trữ năng lượng, 5G riêng cho sản xuất thông minh và phát triển nhà máy thông minh, các trung tâm công nghệ thông tin tập trung, trung tâm nghiên cứu về bán dẫn, IoT, An ninh mạng, trí tuệ nhân tạo.

Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Việt Nam – Singapore là một mô hình mới đồng thời cũng là một dự án mô neo để Becamex bắt đầu một hành trình thu hút đầu tư thế hệ tiếp theo. Nhà đầu tư sẽ là các doanh nghiệp hướng tới các hoạt động giá trị gia tăng cao. Người lao động sẽ là những



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

nhà khoa học, nhà nghiên cứu, những chuyên gia. Và người dân, người lao động hiện hữu sẽ từng bước dịch chuyển sang dịch vụ hoặc tự nâng cấp lên phân khúc lao động mới. Thương mại dịch vụ địa phương sẽ trở thành thương mại dịch vụ toàn cầu. Từng bước các khu công nghiệp truyền thống sẽ được chuyển đổi thành các khu công nghiệp thông minh sinh thái, xa hơn sẽ chuyển đổi trở thành các Khu công nghiệp Khoa học và Công nghệ Bình Dương.

❖ **Về hệ thống phân phối và bán hàng**

Tổng Công ty nhận thức rõ hiện nay khách hàng là nhà đầu tư, người tiêu dùng trong nước và quốc tế tiếp cận các sản phẩm bất động sản còn nhiều khó khăn với chi phí mua bán giao dịch khá cao, thời gian kéo dài, do vậy gây ra lãng phí và chi phí tài chính lớn. Vì vậy, đồng hành cùng với hệ thống đại lý phân phối bán hàng truyền thống, Tổng Công ty đang hướng đến việc phát triển và ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình quảng bá giới thiệu sản phẩm, phương thức bán hàng và quản lý bất động sản sau đầu tư. Lợi ích mang được không chỉ là sự thuận tiện cho nhà đầu tư tiếp cận sản phẩm một cách nhanh nhất, trung thực mà còn là sự tiết giảm đáng kể chi phí đầu tư.

❖ **Về chiến lược cạnh tranh kinh doanh**

Tổng Công ty lựa chọn chiến lược cạnh tranh dựa trên hai yếu tố (i). Chi phí đầu tư hợp lý và (ii). Cạnh tranh bằng việc tạo ra giá trị khác biệt của sản phẩm, cụ thể:

- Chi phí đầu tư hợp lý luôn được Tổng Công ty đặt lên hàng đầu bằng việc tăng cường năng lực quản trị doanh nghiệp, chú trọng phần bổ dòng tiền vay và giải ngân đầu tư đồng thời thực hiện tốt công tác giám sát trong thi công đầu tư xây dựng. Lợi ích mang lại là giảm chi phí tài chính, chi phí thi công, giá thành sản phẩm đảm bảo tính cạnh tranh cao và bán giao sản phẩm cho nhà đầu tư đúng tiến độ như đã cam kết.
- Sản phẩm tạo ra có giá trị khác biệt: Tổng Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác thiết kế sản phẩm vì công đoạn này quyết định đẳng cấp và tiện ích của sản phẩm lâu dài. Nhà đầu tư cũng như người sử dụng sản phẩm cuối cùng sẽ hài lòng và thỏa mãn với các sản phẩm do Tổng Công ty cung cấp với những giá trị cảm nhận rất khác biệt mang thương hiệu Tổng Công ty.

10.11.2 Thời gian thực hiện chiến lược

Dự kiến từ năm 2024 đến năm 2028, định hướng đến năm 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 Tổng Công ty. Đồng thời, Tổng 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 Tổng Công ty: Tổng Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ khi có nhu cầu về vốn;
- Tổng 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 Tổng Công ty



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

Bảng 19: Cơ cấu người lao động của Tổng Công ty

Cơ cấu lao động	Tại ngày 30/09/2024	Bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm 2024 (năm 2022, 2023)
Phân loại theo trình độ chuyên môn		
Trên Đại học	312	285
Đại học, cao đẳng	619	612
Trung cấp	85	83
Lao động phổ thông	1.033	975
Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ		
Lao động thường xuyên	2.049	1.955
Lao động thời vụ	-	-

Nguồn: Becamex IDC Corp

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

11.2.1 Chính sách đào tạo

Becamex IDC Corp xác định rõ “nhân sự” là nguồn lực quan trọng nhất của Tổng Công ty. Vì vậy, chất lượng nguồn nhân sự luôn được Tổng Công ty quan tâm đúng mức nhằm nâng cao năng lực hoạt động kinh doanh. Tổng Công ty rất quan tâm và coi trọng việc đào tạo, nâng cao kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc nhằm tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên thực hiện công việc một cách hiệu quả nhất. Thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo ngắn hạn bên ngoài và đào tạo nội bộ cho toàn thể cán bộ nhân viên (“CBNV”) hàng năm, đồng thời Becamex IDC đã tài trợ các chương trình đào tạo chuyên sâu trong nhiều năm nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ và các kỹ năng bổ trợ khác cho từng CBCNV nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Tổng Công ty.

Các khóa đào tạo được thiết kế một cách hiệu quả theo yêu cầu thực tiễn hoạt động của từng phòng ban chuyên môn với những nghiệp vụ khác nhau phù hợp với từng vị trí, nhằm đảm bảo cho cán bộ nhân viên có thể áp dụng được tối đa những kỹ năng, kiến thức đã được đào tạo vào trong công việc. Bên cạnh đó, hàng năm Tổng công ty luôn cập nhật các văn bản pháp luật, tạo điều kiện cho NLD tham dự các hội thảo chuyên ngành.

11.2.2 Chính sách lương thưởng, trợ cấp

Bản chất hoạt động cốt lõi của doanh nghiệp là ngành sử dụng nhiều lao động, vì thế Becamex IDC Corp rất đề cao vai trò của đội ngũ nhân sự trong nguồn lực phát triển của Tổng Công ty, các chế độ lương thưởng, trợ cấp lao động luôn được Tổng Công ty tuân thủ theo đúng quy định đã ký kết trong hợp đồng. Tổng Công ty luôn chú trọng đến chế độ cho Người lao động như sau:

- Đánh giá đúng hiệu quả công việc của từng Người lao động; khuyến khích Người lao động không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn để nâng cao chất lượng công việc vì sự phát triển của Tổng Công ty và phù hợp với quy định của Nhà nước về chế độ tiền lương.
- Đảm bảo công bằng và hợp lý trên cơ sở đánh giá đúng kết quả, chất lượng và hiệu quả thực hiện công việc của Người lao động.
- Việc chi trả phải đầy đủ về số lượng, đúng thời hạn và dựa trên chất lượng công việc, hiệu quả làm việc của Người lao động cũng như kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Chú trọng đến công tác quan tâm phúc lợi cho nhân viên như bảo hiểm sức khỏe và tai nạn theo quy định của pháp luật để nhân viên an tâm làm việc. Ngoài ra còn có các chính sách hỗ trợ tiền thưởng vào các dịp lễ Tết, lễ Quốc Khánh, ngày Quốc tế Lao động,... Bên cạnh các chế độ về lương thưởng đãi ngộ, trong năm Tổng Công ty cũng mang đến và duy trì nhiều phúc lợi cho CBNV như du lịch, khám sức khỏe định kỳ.
- Ngoài ra, Tổng Công ty còn có Quỹ thiện nguyện nhằm mục đích hỗ trợ Người lao động có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, động viên con Người lao động bị khuyết tật, hoàn cảnh đặc biệt.

11.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Tổng 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

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Chính sách cổ tức của Công ty sẽ được cân nhắc và đảm bảo dựa trên những yếu tố sau:

- **Minh bạch và ổn định:** Chính sách cổ tức của Tổng Công ty được Hội Đồng Quản Trị Công ty kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
- **Phù hợp với chiến lược kinh doanh, chu kỳ phát triển, các yếu tố vĩ mô:** việc chia cổ tức phải đảm bảo nhu cầu vốn của Công ty trong từng thời kỳ, ưu tiên tận dụng các cơ hội mở rộng quỹ đất, phát triển dự án... đặc biệt trong thời kỳ tín dụng bất động sản đang gặp khó khăn.
- **Đảm bảo quyền lợi cổ đông:** Chính sách cổ tức được cân đối với kế hoạch phát hành để đảm bảo sự tăng trưởng đều đặn trong lợi nhuận trên cổ phiếu (earning per share, EPS) của Tổng Công ty qua các năm. Qua đó, quyền lợi của cổ đông được đảm bảo, gián tiếp hỗ trợ giá cổ phiếu

Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ trong thời gian qua của Tổng Công ty:

Bảng 20: 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 2021	7%	724.500.000.000	Tiền mặt	Đã chi trả
2	Năm 2022	8%	828.000.000.000	Tiền mặt	Đã chi trả
3	Năm 2023 (*)	10%	1.035.000.000.000	Tiền mặt	Ngày đăng ký cuối cùng 05/11/2024

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, 2023 và 2024 của Tổng Công ty

() Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 27/06/2024, và Nghị quyết hội đồng quản trị số 37/NQ-HĐQT ngày 14/10/2024 về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền*



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

Trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, Becamex IDC Corp không thực hiện đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nào.

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.

Tổng 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 Tổng Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, 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 phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Tổng 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.

[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
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

V. 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 Tổng Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 21: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tổng Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2024	Năm 2024
Tổng giá trị tài sản	48.305.442	53.423.902	10,60	54.805.887	58.777.428
Doanh thu thuần	6.565.186	7.882.566	20,07	1.967.624	5.195.123
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.813.169	2.805.367	(35,37)	365.690	2.467.849
Lợi nhuận khác	138.650	(108.208)	-	6.306	(16.360)
Lợi nhuận trước thuế	1.951.819	2.697.158	38,19	371.996	2.451.490
Lợi nhuận sau thuế	1.723.805	2.280.088	32,27	406.349	2.309.721
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	48,03%	45,39%	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	8%	10%(*)	-	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán; BCTC hợp nhất bán niên năm 2024 đã được soát xét và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp
() Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-DHDCĐ ngày 27/06/2024, và Nghị quyết hội đồng quản trị số 37/NQ-HĐQT ngày 14/10/2024 về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền.*

Bảng 22: Kết quả hoạt động kinh doanh Tổng Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2024	Năm 2024
Tổng giá trị tài sản	40.390.687	44.790.462	10,91	45.931.599	48.973.816
Doanh thu thuần	3.345.827	6.724.287	104,10	1.955.748	3.741.420
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.681.330	1.943.279	18,98	396.251	2.047.316
Lợi nhuận khác	(34.568)	129.319	-	4.530	(21.909)
Lợi nhuận trước thuế	1.646.762	2.072.598	29,68	400.780	2.025.407
Lợi nhuận sau thuế	1.536.020	1.665.740	11,16	333.384	1.797.591
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	53,91%	62,13%	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	8%	10%(*)	-	-	-

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán; BCTC tổng hợp bán niên năm 2024 đã được soát xét và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp
() Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-DHDCĐ ngày 27/06/2024, và Nghị quyết hội đồng quản trị số 37/NQ-HĐQT ngày 14/10/2024 về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền.*

- ❖ **Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động:**
Không có



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

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

1.2.1 Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong 02 năm 2022 và 2023

- ❖ **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.
 - Các hoạt động tiếp thị và thu hút đầu tư trực tiếp quốc tế được xúc tiến mạnh, phát huy lợi thế hệ sinh thái công nghiệp - dịch vụ - đô thị, cùng cố uy tín và thương hiệu vững mạnh, Tổng Công ty và đơn vị thành viên VSIP, BW và Tokyu tiếp tục thu hút được các nhà đầu tư quốc tế lớn đầu tư vào các dự án trong hệ sinh thái trong năm qua (Capitaland, Lego, Pandora, Gamuda,...)
 - Becamex IDC Corp 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 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.

- ❖ **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 khu công nghiệp và phát triển hạ tầng đô thị.

1.2.2 Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (năm 2023)

Không có

2 Tình hình tài chính

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Tổng 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

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 06 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Tổng Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 đăng ký lần đầu ngày 03/06/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2025 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp. Tổng Công ty chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 01/02/2018. Vốn điều lệ tại 30/09/2024 của Tổng Công ty là 10.350.000.000.000 đồng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ của Tổng Công ty đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tổng Công ty. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Tổng 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 Tổng Công ty.

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

Bảng 23: Vốn kinh doanh của Tổng Công ty giai đoạn 2022 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Vay ngắn hạn	4.950.681	9.385.205	7.903.273
2	Vay dài hạn	10.935.702	10.331.237	15.724.755
3	Vốn chủ sở hữu	17.764.825	19.472.891	20.479.901
	<i>Trong đó:</i>			
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>10.350.000</i>	<i>10.350.000</i>	<i>10.350.000</i>
	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>11.944</i>	<i>11.944</i>	<i>11.944</i>
	<i>Vốn khác của chủ sở hữu</i>	<i>7.777</i>	<i>7.777</i>	<i>7.777</i>
	<i>Chênh lệch đánh giá lại tài sản</i>	<i>(185.236)</i>	<i>(185.236)</i>	<i>(185.236)</i>
	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>1.586.249</i>	<i>2.074.586</i>	<i>2.594.082</i>
	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>4.986.706</i>	<i>6.302.930</i>	<i>6.606.412</i>
	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>1.007.385</i>	<i>910.890</i>	<i>1.094.922</i>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 24: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Tổng Công ty giai đoạn 2022 đến nay

Đơn vị: triệu đồng

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Tiền và tương đương tiền	1.070.647	1.332.254	2.210.164
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	436.495	87.314	294.913
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	5.333.205	7.023.976	8.066.182
4	Hàng tồn kho	20.840.989	19.833.611	21.206.294
5	Tài sản ngắn hạn khác	167.950	163.713	55.886
6	Các khoản phải thu dài hạn	569.737	532.900	243.769
7	Tài sản cố định	1.245.658	1.159.632	1.050.266
8	Bất động sản đầu tư	424.699	2.535.424	2.674.336
9	Tài sản dở dang dài hạn	1.903.972	3.190.879	3.046.335
10	Đầu tư tài chính dài hạn	15.883.747	17.225.939	19.488.120
11	Tài sản dài hạn khác	428.343	338.259	441.165

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

2.1.2 Trích khấu hao tài sản cố định

❖ **Tài sản cố định hữu hình**



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 Tổng 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	05-25 năm
Máy móc và thiết bị	05-10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-08 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	10 năm

❖ **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 Tổng 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 Tổng Công ty bao gồm:

- Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 49 năm.

- 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 Tổng 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 03 năm đến 08 năm.

- Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản vô hình khác bao gồm chi phí thiết kế trang web, chi phí khảo sát, thăm dò trữ lượng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật công. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Tổng 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 Tổng 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

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

Bảng 25: Mức lương bình quân

Đơn vị: Đồng

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/tháng)
2022	16.300.000
2023	16.300.000
2024	16.300.000

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Mức thu nhập bình quân của BCM cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam 2022 và 2023, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2022 và 2023 lần lượt là 4,6 triệu đồng/ người/ tháng và 7,1 triệu đồng/người/tháng.

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, mức thu nhập bình quân tháng của lao động trong 12 tháng đầu năm 2024 tại khu vực tại Bình Dương đạt 8,29 triệu đồng/người/tháng, trong đó, thu nhập bình quân ngành hoạt động kinh doanh bất động sản là 12,1 triệu đồng. Do đó, so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng trên địa bàn, BCM đánh giá mức lương bình quân của BCM đưa ra là tương đối cạnh tranh, thỏa đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

2.1.4 Tình hình công nợ

Bảng 26: Tình hình công nợ hợp nhất của Tổng Công ty giai đoạn năm 2022, 2023 và 2024

Đơn vị: Triệu đồng

Năm	31/12/2022	31/12/2023	% tăng/giảm	31/12/2024
Nợ phải thu	5.902.942	7.556.876	28,02	8.309.950
Nợ phải trả	30.540.617	33.951.011	11,17	38.297.529

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 27: Tình hình công nợ tổng hợp giai đoạn 2022-2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

Năm	31/12/2022	31/12/2023	% tăng/giảm	31/12/2024
Nợ phải thu	5.368.078	7.847.746	46,19	7.771.662
Nợ phải trả	27.345.823	30.945.204	13,16	34.480.721

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

2.1.5 Các khoản phải thu

Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu hợp nhất của Tổng Công ty giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.006.858	5.667.316	5.352.228
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	263.139	264.488	859.841
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.500	4.500	4.500
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.106.881	1.145.911	1.978.515
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(49.173)	(58.239)	(128.902)
6	Phải thu dài hạn của khách hàng	233.632	146.176	89.279
7	Phải thu dài hạn khác	336.105	386.724	154.489
Tổng cộng		5.902.942	7.556.876	8.309.950

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 29: Chi tiết các khoản phải thu tổng hợp giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.411.517	5.585.460	4.840.310
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	281.048	417.940	323.071
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.500	4.500	4.500
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.670.013	1.839.845	2.603.782
Tổng cộng		5.368.078	7.847.745	7.771.663

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 30 Chi tiết các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Thời gian quá hạn	31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024	
		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 quá hạn của CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Từ dưới 1 năm đến trên 3 năm	57.425	2.143	59.659	2.506	60.488	12.166
Phải thu quá hạn của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Trên 1 năm	147	0	576	0	86	0



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Đối tượng	Thời gian quá hạn	31/12/2022		31/12/2023		31/12/2024	
		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 quá hạn của Bệnh viện Mỹ Phước	Từ 1 năm đến trên 3 năm	62.290	62.290	65.086	65.086	79.539	79.539
Phải thu quá hạn của Bệnh viện Becamex	Từ 1 năm đến trên 3 năm	5.458	0	5.458	0	5.458	0
Tổng cộng		125.312	64.425	130.748	67.561	145.444	92.060

Nguồn: Becamex IDC Corp tổng hợp

Nguyên nhân: Tổng 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 các công ty con sở hữu trực tiếp của Tổng Công ty vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để thanh toán kịp thời cho Tổng Công ty

Đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn: Các khoản phải thu quá hạn đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng theo quy định (mức trích lập dự phòng như sau: 50% đối với các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 – 02 năm; 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 – 03 năm; 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên). Tổng Công ty vẫn tiếp tục thực hiện theo dõi các khoản phải thu quá hạn trong thời gian tới.

Tổng Công ty đảm bảo thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu quá hạn theo đúng quy định pháp luật.

2.1.6 Các khoản phải trả

❖ **Chi tiết số dư các khoản phải trả**

Bảng 31: Các khoản phải trả hợp nhất của Tổng Công ty giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nợ ngắn hạn		18.837.736	22.997.575	21.453.086
1	Phải trả người bán ngắn hạn	634.978	747.079	574.124
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.858.657	1.322.792	1.978.926
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	460.923	332.297	232.244
4	Phải trả người lao động	89.335	72.349	66.758
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.513.664	9.701.717	8.909.502
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	278
7	Phải trả ngắn hạn khác	817.098	926.746	1.352.233
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.950.681	9.385.205	7.903.273
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	4.089	8.475	11.029
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.311	500.915	424.719
Nợ dài hạn		11.702.882	10.953.436	16.844.443
1	Phải trả người bán dài hạn	16.305	2.355	529
2	Người mua trả tiền trước dài hạn	10.067	169	169



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	594.037	475.458	975.968
4	Phải trả dài hạn khác	5.361	4.972	4.508
5	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.935.702	10.331.237	15.724.755
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	731	-
7	Dự phòng phải trả dài hạn	2.896	-	-
8	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	138.514	138.514	138.514
Tổng cộng		30.540.618	33.951.011	38.297.529

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 32: Các khoản phải trả tổng hợp giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Nợ ngắn hạn		17.005.282	21.200.455	19.324.165
1	Phải trả người bán ngắn hạn	429.379	590.403	399.622
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.714.732	1.181.226	1.619.175
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	358.958	291.358	200.359
4	Phải trả người lao động	31.201	32.716	33.561
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	7.423.370	9.609.439	8.818.519
6	Phải trả ngắn hạn khác	863.436	776.507	1.031.143
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	3.751.105	8.299.932	6.849.706
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	433.101	418.874	372.080
Nợ dài hạn		10.340.541	9.744.750	15.156.556
1	Phải trả người bán dài hạn	16.305	2.355	529
2	Phải trả dài hạn khác	4.688	4.374	4.038
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (*)	10.181.034	9.599.507	15.013.475
4	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	138.514	138.514	138.514
Tổng cộng		27.345.823	30.945.205	34.480.721

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

❖ Tình hình thanh toán các khoản nợ

- Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Tổng Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 31/12/2024, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP không có bất kỳ các khoản nợ phải trả quá hạn. Tổng Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Tổng Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ.
- Tổng 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)



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

Bảng 33 Tình hình nợ vay của Tổng Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Tổng hợp			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
VAY NGÂN HẠN	3.751.105	8.299.932	6.849.706	4.950.681	9.385.205	7.903.273
Vay ngắn hạn ngân hàng	2.078.597	5.023.837	4.958.687	3.242.341	6.079.317	5.985.504
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương</i>	<i>1.783.435</i>	<i>2.885.678</i>	<i>2.909.718</i>	<i>2.642.632</i>	<i>3.785.853</i>	<i>3.611.888</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai</i>	<i>295.162</i>	<i>977.915</i>	<i>1.798.969</i>	<i>-</i>	<i>1.133.220</i>	<i>1.920.131</i>
<i>Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>	<i>-</i>	<i>1.160.244</i>	<i>-</i>	<i>599.709</i>	<i>1.160.244</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>50.843</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>250.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>250.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>152.642</i>
Vay ngắn hạn cá nhân	138.699	113.608	120.487	142.699	113.608	120.487
Vay dài hạn đến hạn trả	320.350	478.134	974.510	352.182	507.926	1.001.260
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi</i>	<i>255.350</i>	<i>255.350</i>	<i>255.350</i>	<i>255.350</i>	<i>255.350</i>	<i>255.350</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương</i>	<i>65.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>90.200</i>	<i>25.200</i>	<i>25.200</i>
<i>Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>	<i>-</i>	<i>222.784</i>	<i>222.784</i>	<i>-</i>	<i>222.784</i>	<i>222.784</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.381</i>	<i>953</i>	<i>637</i>
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.878</i>	<i>1.565</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Bình Dương</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.373</i>	<i>2.074</i>	<i>914</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>216.376</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>216.376</i>
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>280.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>280.000</i>
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	1.213.459	2.684.354	796.022	1.213.459	2.684.354	796.023
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương</i>						
<i>- Mệnh giá trái phiếu</i>	<i>300.000</i>	<i>300.000</i>	<i>-</i>	<i>300.000</i>	<i>300.000</i>	<i>-</i>



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chi tiêu	Tổng hợp			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
- Chi phí phát hành trái phiếu	(4.163)	(992)	-	(4.163)	(992)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam						
- Mệnh giá trái phiếu	921.000	500.000	-	921.000	500.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(3.378)	(1.534)	-	(3.378)	(1.534)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank						
- Mệnh giá trái phiếu	-	1.500.000	-	-	1.500.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(7.120)	-	-	(7.120)	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa						
- Mệnh giá trái phiếu	-	400.000	800.000	-	400.000	800.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(6.000)	(3.978)	-	(6.000)	(3.978)
VAY DÀI HẠN	10.181.034	9.599.507		10.935.701	10.331.238	
Vay dài hạn ngân hàng	1.899.817	1.227.900	3.772.988	1.972.649	1.271.495	3.789.832
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	-	-	-	67.244	42.044	16.844
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	1.149.073	893.724	638.374	1.149.073	893.724	638.374
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	750.744	334.176	111.392	750.744	334.176	111.392
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	-	-	-	1.590	637	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Bình Dương	-	-	-	2.433	914	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	1.565	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	703.221	-	-	703.221
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	-	1.200.000	-	-	1.200.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	1.120.000	-	-	1.120.000
Trái phiếu thương dài hạn	8.281.217	8.371.608	11.240.487	8.963.052	9.059.743	11.934.922
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương						
- Mệnh giá trái phiếu	300.000	-	-	300.000	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(992)	-	-	(992)	-	-



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chi tiêu	Tổng hợp			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa						
- Mệnh giá trái phiếu	1.600.000	800.000	-	1.600.000	800.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(15.978)	(3.978)	-	(15.978)	(3.978)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank						
- Mệnh giá trái phiếu	1.500.000	-	2.500.000	2.200.000	700.000	700.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(18.370)	-	(21.301)	(36.535)	(11.865)	(5.565)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest						
- Mệnh giá trái phiếu	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(32.274)	(22.274)	(12.274)	(32.274)	(22.274)	(12.274)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam						
- Mệnh giá trái phiếu	500.000	-	-	500.000	-	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(4.868)	-	-	(4.868)	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank						
- Mệnh giá trái phiếu	2.500.000	2.500.000	-	2.500.000	2.500.000	2.500.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(46.301)	(33.801)	-	(46.301)	(33.801)	(21.301)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest						
- Mệnh giá trái phiếu	-	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(45.068)	(35.068)	-	(45.068)	(35.068)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa						
- Mệnh giá trái phiếu	-	406.000	406.000	-	406.000	406.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(7.733)	(6.759)	-	(7.733)	(6.759)
Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital						
- Mệnh giá trái phiếu	-	800.000	1.300.000	-	800.000	1.300.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(21.538)	(27.923)	-	(21.538)	(27.923)
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB						
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	800.000	-	-	800.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(17.848)	-	-	(17.848)
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam						
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	200.000	-	-	200.000



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chi tiêu	Tổng hợp			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(3.467)	-	-	(3.467)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP						
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	500.000	-	-	500.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(8.721)	-	-	(8.721)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV						
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	300.000	-	-	300.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(5.233)	-	-	(5.233)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV						
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	320.000	-	-	320.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(5.909)	-	-	(5.909)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK						
- Mệnh giá trái phiếu	-	-	1.080.000	-	-	1.080.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(21.008)	-	-	(21.008)

Nguồn: BCTC hợp nhất, tổng hợp năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

❖ Thông tin về trái phiếu còn dư của Công ty

Bảng 34: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Tổng Công ty

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn (năm)	Ngày phát hành	Lãi suất	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	BCMIF2025002	5	31/08/2020	Kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm	2.000	800	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất các kỳ tiếp theo được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm, cá nhân, VND, trả sau do 4 NHTM NN (VCB, Vietinbank, BIDV, Agribank) công bố (+) biến độ 4,0%/năm. Trái phiếu được mua lại theo lịch thỏa thuận với nhà đầu tư, trong đó tỷ lệ % mua lại Trái Phiếu tính trên tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành:
2	BCMIF2126001	5	25/03/2021	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 10%/năm	2.000	2.000	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Lãi suất các kỳ tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng VPB công bố (+) biến độ



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

3	BCMH2126005	5	15/08/2021	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 10%/năm	2.500	2.500	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm	Lãi suất các kỳ tiếp theo lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng VPB công bố (+) biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm
4	BCMH2328001	5	05/07/2023	4 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm	2.000	2.000	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Mức lãi suất cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 4,5%/năm, nhưng không thấp hơn 11,5%/năm.	Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biến độ là 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11,0%/năm
5	BCMH2328002	5	06/10/2023	2 kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 12,5%/năm	406	406	6 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm	Lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo bằng Lãi Suất Tham Chiếu cộng (+) biến độ là 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11,0%/năm
6	BCMH2328003	5	29/12/2023	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 12,0%/năm	1.300	1.300	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và được đảm bảo bằng tài sản	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham Chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biến độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 10,5%/năm
7	BCMH2427001	3	17/06/2024	4 kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất là 10,5%/năm	800	800	3 tháng/lần	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham	Các kỳ tính lãi tiếp theo, lãi suất bằng Lãi Suất Tham



BM-TC-10-25010041

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

2.1.7 Các khoản phải nộp theo luật định

Tổng 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 31/12/2022; 31/12/2023; 31/12/2024 như sau:

Bảng 35: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	57.695	5.532	64.812
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	104.419	313.979	153.204
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	114	5	-
4	Thuế thu nhập cá nhân	11.086	11.752	13.803
5	Các loại thuế khác	339	513	133
6	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	287.269	516	291
	<i>Trong đó: Lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước (*)</i>	93.732	-	-
	Tổng cộng	554.654	332.297	232.243

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

() Cổ tức Công ty mẹ phải nộp về ngân sách nhà nước theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2023*

Bảng 36: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tổng hợp giai đoạn năm 2022, 2023 và năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	51.873	-	52.428
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.344	280.962	136.650
3	Thuế thu nhập cá nhân	8.184	9.884	11.155
4	Các loại thuế khác	339	513	126
5	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	287.218	-	-
	<i>Trong đó: Lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước(*)</i>	93.732	-	-
	Tổng cộng	358.958	291.358	200.359

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

() Cổ tức Công ty mẹ phải nộp về ngân sách nhà nước theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2023*

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, BCM 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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

chức và hoạt động của Tổng Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2022; 31/12/2023; 31/12/2024 của Tổng Công ty như sau:

Bảng 37: Số dư các quỹ hợp nhất của Tổng Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	508.311	500.915	424.594
2	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	138.514	138.514	138.514
3	Quỹ đầu tư và phát triển	1.586.249	2.074.586	2.594.082
Tổng cộng		2.233.074	2.714.015	3.157.190

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

Bảng 38: Số dư các quỹ tổng hợp

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
1	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	433.101	418.874	372.080
2	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	138.514	138.514	138.514
3	Quỹ đầu tư và phát triển	1.344.134	1.793.698	2.293.420
Tổng cộng		1.915.749	2.351.086	2.804.014

Nguồn: BCTC tổng hợp năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC tổng hợp Quý IV năm 2024 của Becamex IDC Corp

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 39: Các chỉ tiêu tài chính của Tổng Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Tổng hợp	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
1. Khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,48	1,24	1,64	1,36
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,37	0,37	0,38	0,42
2. Cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	63,22	63,55	67,32	69,09
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	171,92	174,35	206,01	223,51



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Tổng hợp	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
3. Năng lực hoạt động					
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,13	0,15	0,08	0,16
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn – Nợ ngắn hạn bình quân]	Lần	0,67	1,09	0,29	0,73
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	0,18	0,18	0,06	0,14
4. Khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	25,90	30,74	45,49	24,77
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	3,49	4,76	3,70	3,91
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	10,35	13,72	11,65	12,32
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.497	2.187	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất, tổng hợp năm 2022, 2023 đã được kiểm toán của Becamex IDC Corp

Khả năng thanh toán:

Các chỉ số về thanh toán như hệ số thanh toán ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn của Tổng Công ty. Các hệ số thanh toán ngắn hạn đều lớn hơn 1 phản ánh Tổng Công ty có nhiều tài sản có thể dễ dàng chuyển đổi nhằm đáp ứng các khoản thanh toán ngắn hạn. Trong năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán tổng hợp của BCM ở mức 1,64 lần hệ số theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1,48 lần. Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh của BCM cũng ở mức khá cao cho thấy tình trạng khả năng thanh toán tốt. Trong năm 2023, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt là 1,24 lần và 0,37 lần theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán. Đối với báo cáo tổng hợp, hệ số thanh toán ngắn hạn và nhanh đạt 1,36 và 0,42 lần.

Cơ cấu vốn:

Cơ cấu vốn cho biết cách mà Tổng Công ty tài trợ tài chính cho tài sản thông qua cách kết hợp vốn chủ sở hữu và nợ. Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2022 lần lượt là 63,22% và 171,92% theo báo cáo tài chính hợp nhất. Trong năm 2023, hệ số nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu giữ ở mức 63,55% và 174,35% theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán.

Năng lực hoạt động:

Chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 ở mức 0,18 lần cho thấy Tổng Công ty có tài sản là hàng tồn kho lớn. Trong năm 2023, chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất giữ ở mức 0,18 lần. Trong khi đó, hệ số vòng quay tài sản và vòng quay vốn lưu động



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

theo báo cáo tài chính hợp nhất 2023 đã được kiểm toán của BCM đang ở mức thấp tại 0,15 lần và 1,09 lần và theo báo cáo tài chính tổng hợp ở mức 0,16 lần và 0,73 lần.

Khả năng sinh lời:

Thu nhập trên cổ phần của Tổng Công ty năm 2022 theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1.497 đồng. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ giữ ổn định ở mức 10,35% trong năm 2022 và ROA đạt 3,49%.

Năm 2023, thu nhập trên cổ phần của Tổng Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán tăng mạnh, đạt 2.187 đồng. Đối với tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu, BCM đạt 30,74% theo cáo báo tài chính hợp nhất 2023 đã được kiểm toán. Đối với ROA và ROE, tính toán theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 lần lượt đạt 4,76% và 13,72%.

❖ **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 tổng hợp của Tổng Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2022 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được kiểm toán Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh 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 tổng hợp."

3.2 Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 2022, 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."

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

Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2023 của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh 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 tổng hợp."



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 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.”

3.5 Kết luận của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty cho kỳ sáu tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2024 của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

“Trên cơ sở công việc soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 tổng hợp giữa niên độ.”

3.6 Kết luận của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ sáu tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2024 của Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kiểm toán và Tư vấn A&C.

“Trên cơ sở công việc soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 giữa niên độ.”

4 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Bảng 40: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024	
		Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng/giảm so với năm 2023
Doanh thu thuần hợp nhất	7.882.566	9.000.000	14,18%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	2.280.088	2.350.000	3,07%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần (%)	28,93%	26,11%	-



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024	
		Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng/giảm so với năm 2023
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	13,72%	11,33%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	10%	10%	-

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

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 01/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 27/06/2024 bởi Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.

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

Năm 2024, Tổng Công ty dự báo tình hình kinh doanh còn tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức tác động lên khả năng thu hút đầu tư, kế hoạch huy động vốn và tiến độ triển khai các dự án mới. Với hệ sinh thái công nghiệp – đô thị và dịch vụ đã xây dựng nhiều năm, Tổng Công ty sẽ định hướng nguồn lực đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ, sản xuất thông minh, đổi mới sáng tạo nhằm tạo ra động lực tăng trưởng mới. Một số dự án đầu tư dự kiến triển khai trong năm 2024 như Dự án Khu công nghiệp Cây Trường, Dự án nhà ở The One Residences, Dự án Nhà ở Xã hội Việt Sing và Định Hòa, Dự án Vòng xoay A1. Bên cạnh đó, Tổng Công ty Becamex IDC đang là Nhà đầu tư nghiên cứu đề xuất các dự án Giao thông trọng điểm trên địa bàn tỉnh Bình Dương như: Dự án đường Vành đai 4 TP. Hồ Chí Minh đoạn từ Cầu Thủ Biên đến Sông Sài Gòn, Dự án Cao tốc TP. HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, Dự án hoàn thiện tuyến đường Mỹ Phước-Tân Vạn theo hình thức PPP, Dự án Nâng cấp, mở rộng Quốc Lộ 13.

Tiếp tục phát huy tinh thần năng động sáng tạo của những năm qua, bước sang năm 2024 Tổng công ty sẽ tích cực đầu tư tìm hiểu các mô hình phát triển trên thế giới, từ đó đúc kết và tìm ra những giải pháp cho những thách thức trong tình hình mới, đồng thời tiếp tục duy trì và tăng lợi thế cạnh tranh của Tổng Công ty Becamex IDC trong việc thu hút đầu tư. Tổng Công ty chú trọng vào các nội dung trọng tâm như sau

- Tổng công ty đang nghiên cứu phát triển mô hình Khu Công nghiệp, Khoa học và Công nghệ, đây là mô hình tích hợp liên thông các chức năng khu công nghiệp, khu khoa học công nghệ và cụm trường đại học kết hợp với phát triển đô thị đáng sống để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao;
- Tổng Công ty đang xây dựng một chiến lược chuyển đổi số toàn diện. Để có thể phát triển kinh tế số, chuyển đổi số chính là bước trung gian cần thiết để từng bước chuyển đổi mô hình kinh doanh hiện tại, tăng năng suất lao động, giảm thâm dụng lao động. Trong dài hạn, các mô hình kinh doanh trên không gian số sẽ được hình thành dần từ đó một cách tự nhiên, sẽ phát triển nền kinh tế số. Với lợi thế cạnh tranh đã hiện hữu về phát triển công nghiệp, hơn bất kỳ tỉnh thành nào trong cả nước. Mục tiêu của Tổng Công ty là phát triển công nghệ và công nghiệp 4.0;
- Nguồn nhân lực luôn là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công của mọi chiến lược. Tổng công ty luôn chú trọng việc xây dựng hệ thống giáo dục đào tạo chất lượng cao, đạt chuẩn quốc tế, đào tạo và tuyển dụng những người có năng lực kinh nghiệm trên mọi lĩnh vực, qua đó trực tiếp thực thi các chiến lược phát triển được đề ra.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Tổng Công ty đang hoạt động.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Tổng Công ty trong các năm vừa qua, khả năng phát triển và phân phối các sản phẩm bất động sản của Tổng Công ty, chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Tổng 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 Tổng Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của Becamex IDC Corp.

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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

VI. 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, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1 Thông tin về cổ đông lớn

BCM hiện tại chỉ có 1 cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có biểu quyết của Tổng Công ty.

Bảng 41 Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (cổ phiếu)	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ/ vốn điều lệ (%)
1	UBND tỉnh Bình Dương	987.804.800	95,44%

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

2 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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2010, 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.

2.1 Thông tin chung về cổ đông lớn

- Tên: Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (“UBND”)
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ: Tầng 16, tháp A-B, tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, đường Lê Lợi, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương: Ông Võ Văn Minh
- Tên người đại diện vốn theo ủy quyền tại BCM: Ông Nguyễn Phú Thịnh
- Chức vụ người đại diện vốn theo ủy quyền tại BCM: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị tại BCM

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 42 Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 01/02/2018)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	UBND tỉnh Bình Dương	987.804.800	97,55%	987.804.800	95,44%	987.804.800	73,99%

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Bảng 43 Số lượng và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 01/02/2018)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	UBND tỉnh Bình Dương	987.804.800	97,55%	987.804.800	95,44%	987.804.800	73,99%

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

Bảng 44 Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 01/02/2018)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Phú Thịnh	Người đại diện vốn Nhà nước tại Tổng Công ty Becamex IDC	8.500	0,00084%	1.208.500	0,1168%	1.208.500	0,0905%

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào kết quả đấu giá.

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
Không có

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 ĐHDCĐ thường niên thông qua.

2.5 Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với BCM hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của BCM
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 Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4	Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên HĐQT
5	Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên HĐQT độc lập



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

3.1.1 Thông tin cá nhân

3.1.1.1 Ông Nguyễn Văn Hùng – Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: Nguyễn Văn Hùng
- Năm sinh: 1959
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
05/2010 đến 12/2017	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
01/2018 đến 08/2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực kiêm Tổng Giám đốc
Từ 2018 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển công nghiệp BW;
 - + Đồng Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP;
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn;
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Becamex Tokyo;
 - + Đồng Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh TNHH KCN VN – Singapore;
 - + Đồng Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Đô thị và KCN VN – Singapore.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 6.375.000 cổ phần, chiếm 0,616% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 6.219.000 cổ phần, chiếm 0,6009% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 156.000 cổ phần, chiếm 0,0151% 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 quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Trần Ngọc Yến	Vợ	Phó Giám Đốc Phòng Tài chính hậu cần ("TCHC")	50.000	0,0048%
2	Nguyễn Tấn Lợi	Con	Không	106.000	0,0103%

- 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, 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 Văn Hùng và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Hùng:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Văn Hùng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Liên Doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore (VSIP)	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Văn Hùng – CT HĐTV	Doanh thu xây dựng	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty CP Phát triển Công nghiệp BW	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Văn Hùng – CT HDQT	Phí quản lý	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Văn Hùng – CT HĐTV	Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Văn Hùng – CT HĐTV	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT

+ 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)	
2022	-	2.426,16	1.200	-	-	-
2023	-	2.426,66	1.188,8	-	-	-
2024	-	2.426,76	1.200	-	-	-

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Liên Doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore (VSIP)	Kinh doanh khu công nghiệp	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Các khu công nghiệp rộng khắp Việt Nam	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp	Đồng Chủ tịch HĐTV Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP Phát triển Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Các khu công nghiệp rộng khắp Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp và đô thị	Đồng Chủ tịch HDQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Thuận	Hạ tầng khu công nghiệp, khu thương mại, khu dân cư để bán và cho thuê	Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Kinh doanh khu đô thị	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Sản phẩm BĐS Khu đô thị	Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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.

3.1.1.2 Ông Nguyễn Phú Thịnh – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Nguyễn Phú Thịnh**
 - Năm sinh: 1964
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Trình độ văn hóa: 12/12
 - Năng lực chuyên môn: Cử nhân tài chính
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng Công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2006 đến 2018	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Thành viên HĐQT
2018 đến nay	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó chủ tịch HĐQT
Từ 2018 đến nay	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Người đại diện vốn Nhà Nước

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Người đại diện vốn Nhà Nước tại Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + *Người đại diện vốn Nhà Nước tại Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP;*
 - + *Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Becamex Bình Định;*
 - + *Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP;*
 - + *Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn;*
 - + *Đồng Chủ tịch HĐQT CTCP Giải pháp Năng lượng Thông Minh VN – Singapore;*
 - + *Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh TNHH KCN VN – Singapore ;*
 - + *Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Đô thị và KCN VN – Singapore.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 989.627.400 cổ phần, chiếm 95,6162% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 1.208.500 cổ phần, chiếm 0,1168% vốn điều lệ;*
 - + *Sở hữu đại diện: Đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương sở hữu 987.804.800 cổ phần, chiếm 95,4401% vốn điều lệ;*
 - + *Sở hữu của người có liên quan: 988.418.900 cổ phần, chiếm 95,4994% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thị Thanh An	Em	Phó GDĐH phòng Quản lý Đất Đai	57.100	0,0055%
2	Nguyễn Thị Yến Trúc	Em	Nhân viên Kế Toán – P. Quản lý Tài Chính	20.700	0,0020%
3	Nguyễn Danh Tùng	Em rể	Thành viên HĐQT/Giám Đốc ĐH P. TCHC	527.600	0,0510%
4	Nguyễn Thị Thanh Hòa	Chị	Nhân viên phòng TCHC	8.700	0,0008%
5	Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương	Tổ chức có liên quan	Cổ đông lớn	987.804.800	95,4401%

- 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, 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 Phú Thịnh và người có liên quan của Ông Nguyễn Phú Thịnh:

Đối tượng	Mối quan hệ với ông Nguyễn Phú Thịnh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Liên Doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore (VSIP)	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Phú Thịnh TV HĐQT kiêm TGD	Doanh thu xây dựng	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Becamex Bình Định	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Phú Thịnh TV HĐQT	Cung cấp dịch vụ thuê nhà	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Becamex Bình Định	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Phú Thịnh TV HĐQT	Phi thuê nhà	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT

- + 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)	
2022	300	-	-	-	-	-
2023	300	-	-	-	-	-
2024	360	-	-	-	-	-



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Liên Doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore (VSIP)	Kinh doanh khu công nghiệp	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Các khu công nghiệp rộng khắp Việt Nam	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp	Thành viên HĐQT kiêm TGD Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP Becamex Bình Định	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Các khu công nghiệp ở tỉnh Bình Định	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp, sản phẩm BĐS	Phó Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Thuận	Bán và cho thuê hạ tầng KCN, khu thương mại, khu dân cư	Phó Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP Phát triển Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Các khu công nghiệp rộng khắp Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quản lý khu công nghiệp và đô thị	Thành viên HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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.

3.1.1.3 Ông Phạm Ngọc Thuận – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Họ tên: Phạm Ngọc Thuận
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1966
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng Công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2005 đến 9/2018:	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Phó Tổng Giám đốc
10/2018 đến 06/2020:	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Tổng Giám đốc
06/2020 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Becamex Bình Định;
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn;
 - + Thành viên HĐQT Công ty TNHH Becamex Tokyu.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 1.114.800 cổ phần, chiếm 0,1077% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.103.000 cổ phần, chiếm 0,1066% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 11.800 cổ phần, chiếm 0,0011 % 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 quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Phan Thị Mỹ Kim	Vợ	Nhân viên Kế toán P. Quản lý Tài Chính	11.800	0,0011%

- 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, 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 Phạm Ngọc Thuận và người có liên quan của Ông Phạm Ngọc Thuận:

Đối tượng	Mối quan hệ với ông Phạm Ngọc Thuận	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty CP Becamex Bình Định	Tổ chức liên quan, Ông Phạm Ngọc Thuận – CT HĐQT	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Becamex Bình Định	Tổ chức liên quan, Ông Phạm Ngọc Thuận – CT HĐQT	Phí thuê nhà	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Tổ chức liên quan, Ông Phạm Ngọc Thuận – CT HĐQT	Cho thuê xe thí công	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Tổ chức liên quan, Ông Phạm Ngọc Thuận – CT HĐQT	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Ông Phạm Ngọc Thuận – TV HĐQT	Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Phạm Ngọc Thuận	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Ông Phạm Ngọc Thuận - TV HĐQT	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT

+ 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)	
2022	-	1.831,52	900	-	-	-
2023	-	1.836,39	1.041,6	-	-	-
2024	-	1.832,12	900	-	-	-

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Becamex Bình Định	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	KCN Becamex Bình Định	Tỉnh Bình Định	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp	Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư và khu đô thị	KCN Becamex Bình Phước	Tỉnh Bình Phước	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Thuận	Bán và cho thuê hạ tầng KCN, khu thương mại, khu dân cư	Phó Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Kinh doanh khu đô thị	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Sản phẩm BĐS Khu đô thị	Thành viên HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

3.1.1.4 Ông Nguyễn Danh Tùng– Thành viên HĐQT

- Họ tên: **Nguyễn Danh Tùng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/2010 đến 06/2013	P. Tổ chức Hành chính - Tổng Công ty Becamex - TNHH MTV	Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc
06/2013 đến 12/2017	P. Tổ chức Hành chính - Tổng Công ty Becamex - TNHH MTV	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
01/2018 đến nay	P. Tổ chức Hành chính - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên HĐQT, Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Thành viên Hội đồng Quản trị
- 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 BCM: 548.300 cổ phần, chiếm 0,0530% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + *Sở hữu cá nhân: 527.600 cổ phần, chiếm 0,0510% vốn điều lệ;*
 - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ;*
 - + *Sở hữu của người có liên quan: 20.700 cổ phần, chiếm 0,0020% 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 quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thị Yến Trúc	Vợ	Không	20.700	0,0020%

- 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, 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 Danh Tùng và người có liên quan của Ông Nguyễn Danh Tùng: 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)	
2022	-	885,42	420	-	-	-
2023	-	897,6	485,38	-	-	-
2024	-	905,39	419,48	-	-	-



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- 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

3.1.1.5 Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ tên: Nguyễn Văn Hiền Phúc
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1969
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân luật kinh tế
- Kinh nghiệm công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
01/2006 đến 01/2008	Văn phòng Luật sư B.C.M 230 Đại lộ Bình Dương, TP TDM, tỉnh Bình Dương	Trưởng văn phòng
01/2008 đến 06/2010	Công ty Luật B.C.M	Giám đốc
6/2010 đến 01/2018	Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương	Chủ nhiệm
04/2024 đến nay	Tổng Công ty Sản xuất – Xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP	Thành viên độc lập HĐQT
25/01/2018 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên độc lập HĐQT Tổng Công ty sản xuất – xuất nhập khẩu Bình Dương - CTCP
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 572.400 cổ phần, chiếm 0,0600% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 572.000 cổ phần, chiếm 0,0600% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0 % 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, 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 Văn Hiền Phúc và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc: 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)	
2022	180	-	-	-	-	-
2023	180	-	-	-	-	-
2024	204	-	-	-	-	-



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- 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 Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc
2	Ông Giang Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Quảng Văn Việt Cường	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Nguyễn Thế Duy	Phó Tổng Giám đốc
7	Bà Trần Thị Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Kế toán trưởng

3.2.1 Thông tin cá nhân

3.2.1.1 Ông Phạm Ngọc Thuận – Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT

Chi tiết xem mục 3.1.1.3 mục VI

3.2.1.2 Ông Giang Quốc Dũng – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Giang Quốc Dũng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 đến 2018	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Trợ lý Tổng giám đốc, Thư ký Hội đồng thành viên
2019 đến 08/2023	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám đốc, Thư ký HĐQT
08/2023 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó TGD thường trực, Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển giáo dục Miền Đông;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Bệnh viện Mỹ Phước;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Dược phẩm Savi.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 638.900 cổ phần, chiếm 0,0617% vốn điều lệ. Trong đó:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- + *Sở hữu cá nhân: 606.900 cổ phần, chiếm 0,0586 % vốn điều lệ;*
- + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
- + *Sở hữu của người có liên quan: 32.000 cổ phần, chiếm 0,0031% 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 quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Huỳnh Kim Thảo	Vợ	Không	32.000	0,0031%

- 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, 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 Giang Quốc Dũng và người có liên quan của Ông Giang Quốc Dũng:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Giang Quốc Dũng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty CP Phát triển Giáo dục Miền Đông	Tổ chức liên quan, Ông Giang Quốc Dũng – CT HĐQT	Doanh thu cho thuê	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức liên quan, Ông Giang Quốc Dũng – PCT HĐQT	Thanh lý tiền đất, cung cấp điện	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức liên quan, Ông Giang Quốc Dũng – PCT HĐQT	Thanh toán phí quản lý	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức liên quan, Ông Giang Quốc Dũng – PCT HĐQT	Thanh toán dịch vụ y tế	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT

- + 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)	
2022	-	1.231,52	600	-	-	-
2023	-	1.232,39	694,4	-	-	-
2024	-	1.232,12	600	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Phát triển Giáo dục Miền Đông	Kinh doanh giáo dục	Các tổ chức giáo dục	Tại các tỉnh miền Đông Nam Bộ, tập trung chính ở tỉnh Bình Dương	Cho thuê mặt bằng, cung cấp thiết bị, dịch vụ giáo dục	Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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

3.2.1.3 Ông Nguyễn Văn Thanh Huy – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: Nguyễn Văn Thanh Huy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Kỹ sư xây dựng; Cử nhân luật
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2006 đến 2017	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Trưởng Phòng Kinh tế kỹ thuật
2018 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT Công ty TNHH Becamex Tokyu;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Giải pháp Năng lượng Thông Minh VN – Singapore.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 384.400 cổ phần, chiếm 0,0371% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 384.300 cổ phần, chiếm 0,0371% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 100 cổ phần, chiếm 0,0000% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Đoàn Thị Kiều Oanh	Vợ	Nhân viên P. SXKD	100	0,0000%

- 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, 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 Văn Thanh Huy và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Thanh Huy:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Văn Thanh Huy – TV HĐQT	Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Ông Nguyễn Văn Thanh Huy – TV HĐQT	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT

- + 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)	
2022	-	1.235,81	600	-	-	-
2023	-	1.239,63	694,4	-	-	-
2024	-	1.237,31	600	-	-	-

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Kinh doanh khu đô thị	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Sản phẩm BĐS Khu đô thị	Thành viên HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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

3.2.1.4 Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: Quảng Văn Viết Cương
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ ngôn ngữ Anh
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 đến 2018	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Giám đốc Phòng Đầu tư
2018 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Phó chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (LJC);
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC);
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Đô thị (UDJ);
 - + Thành viên HĐQT CTCP Công nghệ và Truyền thông Việt Nam (VNNT);
 - + Thành viên HĐQT CTCP Becamex Bình Định;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex;
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Bệnh viện Mỹ Phước;
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Cao su Bình Dương;
 - + Phó Chủ tịch HĐQT Trường Đại học Quốc tế Miền Đông;
 - + Thành viên HĐQT CTCP SetiaBecamex.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: 549.500 cổ phần, chiếm 0,0531% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 537.700 cổ phần, chiếm 0,0520% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 11.800 cổ phần, chiếm 0,0011% 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 quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Phạm Thị Lan Thảo	Vợ	Nhân viên Phòng Quản lý Tài Chính	11.800	0,0011%

- 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, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Quảng Văn Viết Cương	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty con, Ông Quảng Văn Viết Cương – CT HĐQT	Mua vật tư cho công trình	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty con, Ông Quảng Văn Viết Cương – CT HĐQT	Chi phí dịch vụ thi công công trình	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật	Công ty liên kết, Ông Quảng Văn Viết Cương – Phó CT HĐQT	Bất động sản (tại KDC Hòa Lợi)	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Becamex Bình Định	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – TV HĐQT	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Becamex Bình Định	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – TV HĐQT	Phí Thuê nhà	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – TV HĐQT	Cho thuê xe thi công	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – TV HĐQT	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – CT HĐQT	Thanh lý tiền đất	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – CT HĐQT	Cung cấp điện & phí quản lý	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Viết Cương – CT HĐQT	Cung cấp dịch vụ y tế	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT
Công ty CP Công nghệ và Truyền Thông Việt Nam	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn	Phí quản lý xử lý nước thải	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HĐQT



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Quảng Văn Việt Cường	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
	Việt Cường – TV HĐQT				
Công ty CP Công nghệ và Truyền Thông Việt Nam	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Việt Cường – TV HĐQT	Cho thuê mặt bằng	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty CP Công nghệ và Truyền Thông Việt Nam	Tổ chức liên quan, Ông Quảng Văn Việt Cường – TV HĐQT	Thi công công trình	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT

- + 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)	
2022	-	1.231,52	600	-	-	-
2023	-	1.234,89	694,4	-	-	-
2024	-	1.232,12	600	-	-	-

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Quản lý, xây dựng, khai thác và sửa chữa các sản phẩm BDS	Phó Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị	Phó Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Becamex Bình Định	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	KCN Becamex Bình Định	Tỉnh Bình Định	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp	Thành viên HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư và khu đô thị	KCN Becamex Bình Phước	Tỉnh Bình Phước	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	Phó Chủ tịch HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP SetiaBecamex	Kinh doanh bất động sản	Các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Sản phẩm bất động sản	Thành viên HĐQT Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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

3.2.1.5 Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Trịnh Xuân Đức**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
07/2019 đến 12/2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Giám đốc Phòng Đầu tư
01/2021 đến 03/2022	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Giám đốc Pháp chế
03/2022 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại BCM: 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 BCM: 0 cổ phần, chiếm 0% 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: 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:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- + 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 Xuân Đức và người có liên quan của Ông Trịnh Xuân Đức: 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 đang 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)	
2022	-	1.024,48	400	-	-	-
2023	-	1.231,39	694,4	-	-	-
2024	-	1.226,76	600	-	-	-

- 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

3.2.1.6 Ông Nguyễn Thế Duy – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: Nguyễn Thế Duy
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1994
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2020- tháng 11/2024	Phòng Tiếp Thị	Giám đốc thị trường Tiếng Anh
Từ 11/12/2024 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại BCM: 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 BCM: 88.500 cổ phần, chiếm 0,008629%. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 300 cổ phần, chiếm 0,000029% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 88.500 cổ phần, chiếm 0,0086% 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 quan tại Tổng Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Thị Thủy Dương	Chị ruột	Giám Đốc Tài chính	88.500	0,0086%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

- + 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 Thế Duy và người có liên quan của Ông Nguyễn Thế Duy: 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 đang 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)	
2022	-	371,49	139,92	-	-	-
2023	-	372,34	170,03	-	-	-
2024	-	306,69	295,5	-	-	-

- 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

3.2.1.7 Bà Trần Thị Hồng Minh - Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Trần Thị Hồng Minh**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Ngữ văn Trung Quốc
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2018- tháng 11/2024	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Giám đốc điều hành Phòng tiếp thị
Từ 11/12/2024 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại BCM: 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 BCM: 55.500 cổ phần, chiếm 0,005%. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 55.500 cổ phần, chiếm 0,005% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% 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, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Trần Thị Hồng Minh và người có liên quan của Bà Trần Thị Hồng Minh: 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)	
2022	-	404,94	164,36	-	-	-
2023	-	399,86	198,00	-	-	-
2024	-	394,94	320,16	-	-	-

- 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

3.2.1.8 Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân – Kế toán trưởng

- Họ tên: **Nguyễn Thị Thanh Nhân**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
05/1999 đến 07/2010	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Kế toán viên
08/2010 đến 2017	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Kiểm soát viên
2018 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Kế toán trưởng

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên BKS Công ty TNHH Becamex Tokyu.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại BCM: : 574.500 cổ phần, chiếm 0,0555% Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 574.500 cổ phần, chiếm 0,0555% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% 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, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân:

Đối tượng	Mối quan hệ với bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tổ chức liên quan, Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân – TV BKS	Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay, Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT

+ 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)	
2022	-	1.241,07	600	-	-	-
2023	-	1.254,37	694,4	-	-	-
2024	-	1.248,97	600	-	-	-

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Kinh doanh khu đô thị	Các doanh nghiệp trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Sản phẩm BĐS Khu đô thị	Thành viên BKS Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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.

3.3 Ban kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Hồ Hồng Thạch	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Nguyễn Minh Dương	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên Ban Kiểm soát

3.3.1 Thông tin cá nhân

3.3.1.1 Ông Hồ Hồng Thạch - Trưởng Ban Kiểm soát



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Họ tên: **Hồ Hồng Thạch**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh và Cử nhân Luật
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/2018 đến 11/2024	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Giám đốc Tài chính
04/11/2024 đến 27/11/2024	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Nhân viên Ban quản lý và phát triển vốn
28/11/2024 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Trưởng ban kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Trưởng Ban Kiểm soát
- 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 BCM: 137.900 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 137.900 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0 % 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, 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 Hồ Hồng Thạch và người có liên quan của Ông Hồ Hồng Thạch: 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		
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	Khác
2022	-	696,82	278,95	-	-	-
2023	-	709,29	297,45	-	-	-
2024	-	722,638	372,03	-	-	-

- 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

3.3.1.2 Ông Nguyễn Minh Dương – Thành viên Ban Kiểm soát



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

- Họ tên: **Nguyễn Minh Dương**
 - Giới tính: Nam
 - Năm sinh: 1979
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Trình độ văn hóa: 12/12
 - Năng lực chuyên môn: Thạc Sĩ kinh tế
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
06/2021 đến 06/2023	Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp và Đô thị Thới Hòa	Phó Giám đốc kiêm Giám đốc BQL Cảng An Tây
06/2023 đến 08/2023	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên Ban kiểm soát
08/2023 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Thành viên Ban Kiểm soát kiêm Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
- 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 BCM: 2.500 cổ phần, chiếm 0,0001% vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 2.500 cổ phần, chiếm 0,0001% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% 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, 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 Minh Dương và người có liên quan của Ông Nguyễn Minh 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)	
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	246,56	154	-	-	-
2024	-	507,78	246	-	-	-

- 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

3.3.1.3 Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Huỳnh Thị Quế Anh**
- Giới tính: Nữ



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Năng lực chuyên môn: Thạc Sĩ kế toán
- Kinh nghiệm công tác tại Tổng công ty:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
11/2008 đến 01/2018	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH MTV	Nhân viên
01/2018 đến nay	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Thành viên Ban Kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại BCM: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCE);
 - + Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Becamex;
 - + Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị (UDJ);
 - + Thành viên Ban kiểm soát tại CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC);
 - + Thành viên Ban kiểm soát tại Công ty TNHH Block 71;
 - + Thành viên Ban kiểm soát tại 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 BCM: 1.100 cổ phần, chiếm 0,0000 % vốn điều lệ. Trong đó:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.100 cổ phần, chiếm 0,0000 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0 % 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, 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 Huỳnh Thị Quế Anh và người có liên quan của Bà Huỳnh Thị Quế Anh:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Tổ chức liên quan, Bà Huỳnh Thị Quế Anh - TV BKS	Cho thuê xe thi công	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex - Bình Phước	Tổ chức liên quan, Bà Huỳnh Thị Quế Anh - TV BKS	Cung cấp dịch vụ	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty con, Bà Huỳnh Thị Quế Anh - TV BKS	Mua vật tư cho công trình	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

Đối tượng	Mối quan hệ với bà Huỳnh Thị Quế Anh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty con, Bà Huỳnh Thị Quế Anh – TV BKS	Chi phí dịch vụ thi công công trình	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty con, Bà Huỳnh Thị Quế Anh – TV BKS	Phí quản lý & thi công	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT
Công ty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty con, Bà Huỳnh Thị Quế Anh – TV BKS	Mua vật tư cho công trình	Dưới 35% tổng tài sản	Không có	HDQT

- + 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)	
2022	-	276,16	130	-	-	-
2023	-	366,66	168,6	-	-	-
2024	-	446,76	210	-	-	-

- 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	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đấu 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 trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp hạ tầng giao thông, khu dân cư, khu đô thị	Thành viên BKS Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Kinh doanh và đấu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân	Các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và quốc tế	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị	Thành viên BKS Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
	đựng. Sản xuất vật liệu xây dựng				
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN, khu dân cư và khu đô thị	KCN Becamex Bình Phước	Tỉnh Bình Phước	Cung cấp hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị	Thành viên BKS Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: BCM 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.

VII. 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 300.000.000 cổ phiếu

4 Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

3.000.000.000.000 (Bằng chữ: Ba nghìn tỷ) đồng

5 Giá chào bán dự kiến

Phụ thuộc vào kết quả đấu giá. Giá khởi điểm đấu giá thực tế sẽ được Hội đồng quản trị Tổng Công ty quyết định và công bố thông tin trước ngày công bố bán thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng.

6 Phương pháp tính giá

Giá khởi điểm được xác định theo tất cả các nguyên tắc sau:

- (i) Không thấp hơn giá trị sổ sách trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại kỳ gần nhất, và;
- (ii) Không thấp hơn trung bình giá đóng cửa 30 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu BCM trước ngày công bố Bán thông báo phát hành, và;
- (iii) Không thấp hơn 50.000 đồng/cổ phiếu.

7 Phương thức phân phối

- a) BCM thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng thông qua phương thức đấu giá công khai tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (“Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phiếu”).

Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phiếu có trách nhiệm:

- Yêu cầu BCM cung cấp đủ các tài liệu, thông tin về bán đấu giá cổ phần theo quy định;



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Cử đại diện tham gia Hội đồng bán đấu giá và tham gia kiểm tra, giám sát hoạt động bán đấu giá theo quy định của Quy chế Đấu giá Chào bán cổ phiếu ra công chúng của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được thực hiện tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“**Quy Chế Đấu Giá**”) và các quy định hiện hành;
- Nhập lệnh tại Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phiếu;
- Thông báo về việc đăng ký làm đại lý đấu giá cho các công ty chứng khoán trước khi thực hiện công bố thông tin liên quan đến việc bán đấu giá theo quy định. Ký hợp đồng đại lý đấu giá với Đại lý đấu giá; Trách nhiệm và quyền hạn của Đại lý đấu giá do Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phiếu quy định tại hợp đồng ký với Đại lý đấu giá và Quy chế Đấu giá;
- Thống nhất với BCM về thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá theo đúng quy định;
- Thực hiện thông báo và công bố thông tin theo Quy Chế Đấu Giá;
- Trường hợp thông tin công bố không chính xác, phản ánh sai lệch so với thông tin, số liệu do Tổ chức chào bán cung cấp thì Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phiếu chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật;
- Kiểm tra giám sát việc công bố thông tin theo Quy Chế Đấu Giá và các vấn đề khác liên quan đến việc bán đấu giá cổ phiếu của các Đại lý đấu giá;
- Tổng hợp, đối chiếu giữa kết quả đăng ký theo báo cáo của các Đại lý đấu giá với số lượng đăng ký trên hệ thống sau khi kết thúc thời hạn đăng ký của nhà đầu tư. Thông báo công khai tại nơi bán đấu giá và trên các phương tiện thông tin của Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phiếu về tổng số nhà đầu tư tham gia và tổng số cổ phần đăng ký mua (phân theo tổ chức và cá nhân) chậm nhất hai (02) ngày làm việc trước ngày dự kiến tổ chức đấu giá;
- Giữ bí mật về giá đặt mua của các nhà đầu tư cho đến khi công bố kết quả chính thức;
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần và chịu trách nhiệm về việc xác định kết quả đấu giá theo quy định tại Quy chế đấu giá và pháp luật có liên quan;
- Đồng ký Biên bản xác định kết quả đấu giá theo Quy Chế Đấu Giá;
- Phối hợp với BCM công bố kết quả đấu giá cổ phần, hoàn trả tiền đặt cọc cho nhà đầu tư tham dự đấu giá hợp lệ nhưng không trúng đấu giá theo Quy Chế Đấu Giá và thu tiền mua cổ phần;
- Gửi kết quả đấu giá cho các Đại lý đấu giá;
- Chuyển tiền đặt cọc của nhà đầu tư tham gia đấu giá không hợp lệ (vi phạm Quy Chế Đấu Giá) vào tài khoản phong tỏa do Tổ chức phát hành cung cấp;
- Chuyển tiền thu từ bán cổ phần về tài khoản phong tỏa do Tổ chức phát hành cung cấp;
- Chuyển giao toàn bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của nhà đầu tư cho Tổ chức phát hành trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền thanh toán mua cổ phần của nhà đầu tư;
- Thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến bán đấu giá cổ phần.

b) Nguyên tắc phân phối:

- Kết quả đấu giá được xác định theo nguyên tắc sau:
 - + Nguyên tắc 1: Kết quả trúng đấu giá được xác định theo nguyên tắc lựa chọn giá đặt mua từ cao xuống thấp cho đến hết số lượng cổ phiếu chào bán nhưng không thấp hơn giá khởi điểm.
 - + Nguyên tắc 2: Trường hợp tại mức giá trúng đấu giá thấp nhất, có nhiều nhà đầu tư (kể cả nhà đầu tư nước ngoài) cùng đặt mức giá bằng nhau, nhưng số cổ phiếu còn lại ít hơn tổng số cổ phiếu các nhà đầu tư này đăng ký mua tại mức giá trúng thầu thấp nhất thì số cổ phiếu của từng nhà đầu tư được mua xác định như sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

$$\begin{array}{c} \text{Số cổ phần nhà} \\ \text{đầu tư được} \\ \text{mua} \end{array} = \begin{array}{c} \text{Số cổ phần còn} \\ \text{lại chào bán} \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{Số cổ phần từng nhà đầu tư đăng ký mua} \\ \text{giá bằng nhau} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{Tổng số cổ phần các nhà đầu tư đăng ký} \\ \text{mua giá bằng nhau} \end{array}}$$

- Trường hợp còn dư cổ phiếu lẻ, số cổ phiếu lẻ này được phân bổ cho nhà đầu tư có khối lượng đăng ký mua lớn nhất tại mức trúng đấu giá thấp nhất đề cập tại Nguyên tắc 2.
 - Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư nước ngoài được phép mua phải tuân thủ các quy định tại Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán, cụ thể tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổng Công ty theo quy định pháp luật, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Tổng Công ty là 34% vốn điều lệ (theo khoản 8 Điều 6 Điều lệ Tổng Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 số 01/2024/BB-DHĐCĐ ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty). Biện pháp bảo đảm tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài của đợt chào bán được quy định như mục VII.14 dưới đây.
- c) Phương án xử lý số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết theo phương thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"): Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Tổng 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 bán không thấp hơn bình quân giá đấu giá thành công. 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 1 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 khoản 2 và khoản 3 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020:
 - "2. 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.
 - 3. Các công ty con có cùng một công ty mẹ là doanh nghiệp có sở hữu ít nhất 65% vốn nhà nước không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác hoặc để thành lập doanh nghiệp mới theo quy định của Luật này"
 - 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.

8 Đăng ký mua cổ phiếu

Do thực hiện việc phân phối cổ phiếu ra công chúng theo hình thức bán đấu giá công khai, nên việc đăng ký mua cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Quy chế đấu giá chào bán cổ phiếu ra công chúng của BCM thực hiện tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh do Hội đồng quản trị BCM ban hành sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

và thống nhất với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Quy chế bán đấu giá cổ phần”).

Một số thông tin cơ bản về phương án bán đấu giá như sau:

- Giá khởi điểm bán đấu giá: Hội đồng quản trị Tổng Công ty quyết định và công bố thông tin trước ngày công bố bán thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Bước giá (dự kiến): 100 (Một trăm) đồng
- Bước khối lượng (dự kiến): 100 (Một trăm) cổ phần
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu (dự kiến): 100 cổ phần và phải đăng ký theo bội số của 100 cổ phần
- Số mức giá: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế bán đấu giá cổ phần
- Khối lượng đặt mua tối thiểu dự kiến là 100 cổ phần và đặt theo bội số của 100 cổ phần.
- Thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và đặt cọc: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế bán đấu giá cổ phần.
- Địa điểm làm thủ tục đăng ký, đặt cọc và thanh toán tiền mua cổ phần: tại các Đại lý đấu giá
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Thời gian tổ chức đấu giá: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế bán đấu giá cổ phần
- Thời hạn thanh toán và hoàn trả tiền cọc: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế bán đấu giá cổ phần
- Tỷ lệ đặt cọc: 10% giá trị tổng số cổ phiếu đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.
- Điều kiện khác cho các nhà đầu tư: Các nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần chào bán tự chịu trách nhiệm về việc đáp ứng quy định về công bố thông tin và các quy định khác khi trở thành cổ đông lớn BCM.

9 Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày BCM được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Tổng 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 theo đúng quy định.

Thời gian tiến hành dự kiến: Thời gian thực hiện dự kiến ngay sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán của Ủy ban chứng khoán nhà nước.

Các mốc thời gian dự kiến của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng thông qua đấu giá:

Bảng 45 Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ủy Ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu	D
2	Nộp hồ sơ đăng ký bán đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh	D đến D + 7
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D đến D + 7



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

TT	Nội dung công việc	Thời gian
4	Công bố thông tin về đợt đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+7 đến D + 14
5	Nhà đầu tư đăng ký nộp tiền cọc	D + 14 đến D + 40
6	Nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá	D + 14 đến D + 45
7	Tổ chức đấu giá tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh	D + 45
8	Thông báo kết quả đấu giá cho các nhà đầu tư trong vòng tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày lập Biên bản xác định kết quả đấu giá	D + 50
9	Trả tiền cọc cho nhà đầu tư không trúng giá	D + 46 đến D + 51
10	Nhà đầu tư trúng giá thanh toán tiền mua cổ phần	D + 46 đến D + 51
11	Báo cáo kết quả giao dịch đến UBCKNN và công bố thông tin theo quy định của pháp luật	D + 51

Trên đây là thời gian dự kiến của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng thông qua đấu giá, thời gian thực hiện phân phối cổ phiếu thực tế sẽ tùy thuộc vào các điều kiện thị trường và quyết định của cấp có thẩm quyền của Tổng Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

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

- Cổ phiếu chào bán thành công cho nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá công khai không bị hạn chế chuyển nhượng.

11 Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Số tài khoản: 8646686868
- 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 tối thiểu là 29,40% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 88.200.000 cổ phiếu, tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng để thực hiện dự án; tỷ lệ trên được tính dựa trên giá định số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 300.000.000 cổ phiếu với giá bán tối thiểu là 50.000 đồng/ cổ phiếu)
- 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, Tổng Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 Tổng 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 Tổng Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, Tổng Công ty cam kết sẽ bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư như sau: Tổng 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 phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 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, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP theo quy định của pháp luật: 34% (căn cứ theo Công văn số 5207/UBCK-PTTT ngày 19/08/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Tổng Công ty)
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 5/11/2024) là 2,03% vốn điều lệ Tổng Công ty.
- Tỷ lệ sở hữu của nhà nước (Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương) tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 5/11/2024) là 95,44% vốn điều lệ Tổng Công ty.

Tổ Chức Phát Hành khuyến cáo các nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ các quy định pháp luật Việt Nam về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại BCM khi tham gia đấu giá cổ phần.

Trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài thực hiện (đã thanh toán tiền mua cổ phần) mua một phần hay toàn bộ số lượng cổ phần BCM chào bán, thì tỷ lệ phân bổ thực tế cho nhà đầu tư nước ngoài sẽ căn cứ theo tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại ngày thực hiện chuyển quyền sở hữu cổ phần đấu giá. Nếu nhà đầu tư nước ngoài không được mua hết số cổ phần đăng ký do phải tuân thủ theo các quy định về giới hạn sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài thì số tiền nhà đầu tư đã thanh toán tương ứng với số cổ phần không được mua sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoàn trả lại cho nhà đầu tư.

15 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:

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

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



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 15 và khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, cụ thể trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Đồng thời, thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ cổ phiếu được chào bán thành công 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]



11/11/2019



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1 Mục đích chào bán

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024 về việc chào bán 300.000.000 cổ phiếu, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 đã thông qua mục đích sử dụng vốn, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 15.000 tỷ đồng sẽ được sử dụng để:

- + Đầu tư dự án: Khu công nghiệp Cây Trường và Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng
- + Góp tăng vốn công ty hiện hữu: Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore (VSIP), Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP (BVP), Công ty cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore (VSSSES) và Công ty cổ phần Becamex Bình Định.
- + Tái cấu trúc tài chính: Trả gốc trái phiếu mã BCMH2025002 phát hành năm 2020 của Tổng Công ty và Trả gốc các khoản nợ vay tại các Ngân hàng.

2 Thông tin về Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường (“Khu Công nghiệp Cây Trường”)

2.1 Thông tin về phương án khả thi Khu công nghiệp Cây Trường

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: Thủ tướng Chính phủ theo văn bản số 1563/TTg-KTN ngày 31 tháng 8 năm 2016 về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 466/QĐ-TTg ngày 14/4/2022 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương.
- Các nội dung chính:

Tên dự án	Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Quy mô sử dụng đất của dự án	Khu công nghiệp Cây Trường có tổng diện tích là 700,00 ha, bao gồm: <ul style="list-style-type: none">▪ Đất nhà máy, kho tàng: 505,35 ha▪ Đất công trình hành chính, dịch vụ: 13,98 ha▪ Đất cây xanh: 70,62 ha▪ Đất giao thông: 82,03 ha▪ Đất các khu kỹ thuật: 28,02 ha
Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp
Địa điểm thực hiện dự án	Xã Cây Trường II và thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
Thời hạn hoạt động của dự án	50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (cấp lần đầu ngày 30/09/2016)

(Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3254875363 cấp lần đầu ngày 30/9/2016, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 7/2/2024)

- ❖ **Tiến độ thực hiện dự án và giá trị đầu tư:** Tổng mức đầu tư là 5.459.350.000.000 đồng (năm nghìn, bốn trăm năm mươi chín tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng)



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chi tiết theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 53/NQ-HĐQT ngày 27/12/2024 về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường:

Đơn vị: tỷ đồng

Năm	Hạng mục			Tổng
	Đền bù	Giá trị xây dựng	Chi phí khác	
Lũy kế đến 2024	-	-	260,87	260,87
2025	2.100,00	1.500,00	439,13	4.039,13
2026	-	694,92	464,43	1.159,35
Tổng cộng	2.100,00	2.194,92	1.164,43	5.459,35

Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 53/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 (“Nghị quyết HĐQT số 53”) về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường.

Hiện tại, Tổng Công ty đã nhận được các quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 đối với dự án Khu công nghiệp Cây Trường. Trong đó, Tổng Công ty vừa nhận được quyết định số 305/QĐ-BQL ngày 20/8/2024 của Ban Quản lý các KCN Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu công nghiệp Cây Trường, đây là tài liệu pháp lý cần thiết để Tổng Công ty triển khai dự án.

Tính đến thời điểm hiện tại, UBND huyện Bàu Bàng vừa ra quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 về việc kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường. Quyết định của UBND huyện Bàu Bàng về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Dự án là cơ sở để có thể bắt đầu triển khai công tác bồi thường tái định cư của dự án. Căn cứ khoản 2 Điều 1 Quyết định số 466/QĐ-TTg ngày 14/04/2022 của Thủ tướng Chính Phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu công nghiệp Cây Trường (“Quyết định số 466 của Thủ tướng Chính Phủ”), đối với tiến độ thực hiện dự án, Thủ tướng Chính Phủ giao Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chỉ đạo các cơ quan chức năng và Tổng Công ty xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án cho phù hợp với tiến độ thu hút đầu tư, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất nhưng không quá 60 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

Từ những nội dung trên, nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư, kế hoạch tài chính và tiến độ thực hiện Dự án cho giai đoạn sắp tới phù hợp với tình hình triển khai thực tế, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 53 thông qua chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường.

❖ **Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án:**

Bảng 46 Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu trước thuế VAT	13.619
	Trong đó:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Doanh thu cho thuê đất 50 năm ▪ Phí quản lý hạ tầng (thu 50 năm) 	9.740 3.879
2	Tổng chi phí đầu tư dự án	9.015
	Trong đó:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chi phí đền bù, xây dựng 	4.295



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị (tỷ đồng)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chi phí lãi vay ▪ Chi phí quản lý, hoạt động, duy tu, trùng tu hạ tầng 	<p style="text-align: right;">1.164</p> <p style="text-align: right;">3.556</p>
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	1.614
4	Lợi nhuận sau thuế	3.439
5	NPV (15%)	87,24
6	Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR	15,65%
7	Thời gian hoàn vốn	10 năm 6 tháng

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP 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 Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Cây Trường, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Cây Trường” với số tiền là 4.640.447.500.000 đồng theo văn bản cam kết số 201/BIDV.BD-KHDN3 ngày 19/3/2021.

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 công nghiệp Cây Trường

2.2.1 Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Quyết định số 466/QĐ-TTg ngày 14/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp (“KCN”) Cây Trường, tỉnh Bình Dương
- Văn bản số 1563/TTg-KTN ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương
- Quyết định số 305/QĐ-BQL ngày 20/8/2024 của Ban Quản lý các KCN Bình Dương - UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường
- Quyết định số 2669/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu công nghiệp Cây Trường
- Quyết định số 3434/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Cây Trường
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường số 3254875363 cấp lần đầu ngày 30/09/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 7/2/2024
- Quyết định số 517/QĐ-BTNMT ngày 28/02/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (“TNMT”) về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường
- Văn bản số 2912/UBND-KTN ngày 14/7/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận ranh giới quy hoạch Khu công nghiệp Cây Trường
- Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 của UBND huyện Bàu Bàng về việc kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 53/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường

2.2.2 Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

➤ **Các hạng mục đã hoàn thành**

- Do ảnh hưởng bởi các thay đổi về quy định, tiến độ triển khai dự án thực tế được kéo dài so với tiến độ được đề cập tại giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, tùy theo thời gian Tổng Công ty được nhận các quyết định, chấp thuận từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến dự án. Theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định 35/2022/NĐCP: “5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng cho toàn bộ khu vực được quy hoạch theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với khu công nghiệp có quy mô diện tích từ 500 ha trở lên.” Hiện tại, Tổng Công ty đã nhận được các quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 đối với Khu công nghiệp Cây Trường. Trong đó, Tổng Công ty vừa nhận được quyết định số 305/QĐ-BQL ngày 20/8/2024 của Ban Quản lý các KCN Bình Dương - UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Cây Trường, đây là tài liệu pháp lý cần thiết để Tổng Công ty triển khai dự án.
- Tính đến thời điểm hiện tại, UBND huyện Bàu Bàng vừa ra quyết định về việc kiện toàn Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cây Trường theo quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 08/4/2024. Quyết định của UBND huyện Bàu Bàng về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho Dự án là bắt buộc để triển khai công tác bồi thường tái định cư của dự án.

➤ **Các hạng mục đang triển khai**

- Cơ quan có thẩm quyền đang triển khai các thủ tục liên quan làm cơ sở phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ tái định cư.
- Tổng Công ty đang thực hiện đấu thầu thiết kế, lập báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án trình thẩm định theo quy định.

➤ **Các hạng mục dự kiến triển khai**

- Triển khai thực hiện giải phóng mặt bằng trong Quý I năm 2025
- Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án dự kiến hoàn thành 70% trong năm 2025 và 30% còn lại trong năm 2026

➤ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Dự kiến trong năm 2025
Để làm rõ, tiến độ đưa công trình vào hoạt động là thời điểm Dự án Khu công nghiệp Cây Trường bắt đầu đưa vào hoạt động và khai thác đối với một số hạng mục của Dự án đã hoàn thiện đầu tư cơ sở hạ tầng, không phải là thời điểm toàn bộ hạng mục của Dự án Khu công nghiệp Cây Trường đã hoàn thành

➤ **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt**

Tổng Công ty đã thực hiện các thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương – UBND tỉnh Bình Dương và đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3254875363 cấp lần đầu ngày 30/09/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 7/2/2024 thể hiện các nội dung đã được cập nhật.

2.2.3 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án Khu Công nghiệp Cây Trường

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Chi tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị đã thực hiện lũy kế đến 30/09/2024	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư	5.459,35	100%	260,87	5.198,48
1.1	Vốn tự có	818,90	15%	39,13	779,77
1.2	Vốn vay và vốn huy động khác	4.640,45	85%	221,74	4.418,71

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

3 Thông tin về Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (“Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng”)

3.1 Thông tin về phương án khả thi Khu công nghiệp Bàu Bàng 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: Thủ tướng Chính phủ theo văn bản số 1767/TTg-KTN ngày 06/10/2016 về việc chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Bàng mở rộng, tỉnh Bình Dương
- Các nội dung chính:

Tên dự án	Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH Một thành viên (<i>nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP</i>)
Quy mô dự án	Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng có tổng diện tích là 1.000 ha (10.000.000 m ²), bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Đất công nghiệp (nhà máy, kho tàng): 7.159.750 m² ▪ Đất công trình dịch vụ, hành chính: 316.852 m² ▪ Đất cây xanh: 1.132.656 m² ▪ Đất giao thông: 1.202.686 m² ▪ Đất hạ tầng kỹ thuật: 188.056 m²
Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp
Địa điểm thực hiện dự án	Xã Lai Uyên, xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng và xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương
Thời hạn hoạt động của dự án	50 năm, kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (cấp lần đầu ngày 12/10/2016)

(Nguồn: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5246751754 cấp lần đầu ngày 12/10/2016, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 13/12/2024)

❖ **Giá trị tổng mức đầu tư:** 11.529.650.000.000 đồng (*Mười một tỷ năm trăm hai mươi chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng*)

❖ **Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:**

Chi tiết theo Nghị quyết hội đồng quản trị số 54/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh tổng mức đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Đơn vị: tỷ đồng

Năm	Hạng mục				Tổng
	Xây dựng hạ tầng	Đền bù	Nộp tiền sử dụng đất	Chi phí khác	
Lũy kế đến 2024	2.100,00	891,05	1.709,60	317,00	5.017,65
2025	1.000,00	4.587,00	-	200,00	5.787,00
2026	525,00	-	-	200,00	725,00
Tổng cộng	3.625,00	5.478,05	1.709,60	717,00	11.529,65

➤ Đối với điều chỉnh giá trị thực hiện Dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng

- **Hạng mục chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng:**

Tính đến thời điểm hiện tại, Tổng Công ty đã hoàn thành công tác bồi thường **620,94 ha** với tổng kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 891,05 tỷ đồng (theo các Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 26/9/2018, Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 26/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng).

Hiện tại, Dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng đang trong giai đoạn phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần **diện tích khoảng 380ha** còn lại. Trong đó:

- + 114ha đã có các quyết định của UBND tỉnh Bình Dương và UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường Dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, bao gồm 8 quyết định của UBND tỉnh Bình Dương và UBND huyện Bàu Bàng gồm: Quyết định số 2383/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 06/10/2023, Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 27/10/2023, Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 25/3/2024, Quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 và Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 19/7/2024. Theo 08 quyết định trên, tổng giá trị bồi thường là 1.661 tỷ đồng.
- + Phần đất còn lại 266ha chưa có các quyết định của UBND Huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, tuy nhiên, Tổng Công ty có cơ sở hợp lý để tính toán chi phí bồi thường dự kiến đối với phần diện tích 266ha dựa trên Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt đơn giá bồi thường thực hiện Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (“Quyết định 720 QĐ-UBND”). Phần đất này đa số là đất nông nghiệp, áp dụng đơn giá bình quân thuộc thị trấn Lai Uyên lối đi công cộng dưới 4m thông ra Đại lộ Bình Dương là 11 tỷ đồng/ha thì tổng giá trị bồi thường ước tính cho 266ha tối thiểu là 2.926 tỷ đồng.

Do đó, tổng giá trị bồi thường giải phóng mặt bằng ước tính cho khoảng 380 ha là **4.587 tỷ đồng**.

Tóm tắt thông tin trên bảng bảng sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

STT	Quyết định	Diện tích	Giá trị bồi thường	Ghi chú
I Giai đoạn 1: 620,94 ha đã hoàn thành công tác bồi thường và xây dựng hạ tầng				
1	QĐ 2684/QĐ-UBND ngày 26/9/2018	108,32ha	46,22 tỷ đồng	Phần diện tích đất này là đất cao su do Công ty TNHH MTV Cao su Dầu Tiếng quản lý, do đó không bồi thường tiền đất chi bồi thường tài sản trên đất và hỗ trợ chi phí sản xuất kinh doanh.
2	QĐ 2685/QĐ-UBND ngày 26/9/2018	512,62ha	223,89 tỷ đồng	
3	Chi phí bồi thường hoa màu cho Công ty TNHH MTV Cao su Dầu Tiếng.	620,94ha	620,94 tỷ đồng	
	Tổng		891,05 tỷ đồng	
II Giai đoạn 2: khoảng 380 ha tiếp tục triển khai				
1	QĐ 2383/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, 3006/QĐ-UBND ngày 06/10/2023, 3481/QĐ-UBND ngày 27/10/2023, 503/QĐ-UBND ngày 25/3/2024, 1084/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, 1085/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, 1515/QĐ-UBND ngày 05/6/2024, 1964/QĐ-UBND ngày 19/7/2024	114ha	1.661 tỷ đồng	Phần diện tích đất này là đất dân hiện hữu, bao gồm đất ở, đất trồng cây lâu năm. Bình quân giá bồi thường khoảng 14,57 tỷ đồng/ha
2	Phần đất còn lại	266ha	2.926 tỷ đồng	Quyết định 720/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 phê duyệt đơn giá bồi thường KCN Bầu bàng mở rộng. Phần đất này đa số là đất nông nghiệp, áp dụng đơn giá bình quân Thuộc thị trấn Lai Uyên lỗi đi công cộng dưới 4m thông ra Đại lộ Bình Dương: 11 tỷ đồng/ha
	Tổng	380ha	4.587 tỷ đồng	



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Hạng mục chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng:

Đối với phần diện tích 620,94ha, Tổng Công ty đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời, Tổng Công ty đã thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thoát nước mưa nước thải cho phần diện tích này với số tiền đầu tư lũy kế đến năm 2024 là 2.100 tỷ đồng.

Đối với phần diện tích khoảng 380 ha còn lại, Tổng Công ty sẽ thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Chi phí ước tính để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho phần diện tích này là 1.525 tỷ đồng (thực hiện trong năm 2025 và 2026 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 54/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh giá trị và tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng).

- Hạng mục chi phí khác:

Tổng Công ty giữ nguyên giá trị ước tính của hạng mục chi phí khác theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng là 717 tỷ đồng.

Dựa vào mức dự toán chi phí đầu tư Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng như trên, tổng mức đầu tư dự kiến được điều chỉnh tăng từ 5.762.007.000.000 đồng lên thành 11.529.650.000.000 đồng. Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là 30% tổng vốn đầu tư (giữ nguyên theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng).

Việc điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư của Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo điểm c khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư do việc thay đổi tổng vốn đầu tư nêu trên không làm thay đổi quy mô dự án đầu tư.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 37 Luật Đầu tư, Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng là dự án của nhà đầu tư trong nước, không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đồng thời, Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng là dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, do đó căn cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 37 Luật Đầu tư, Tổng Công ty được triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư.

➤ Đối với tiến độ thực hiện Dự án Bầu Bàng mở rộng

Đến 26/09/2018, Tổng Công ty mới nhận được Quyết định số 2686/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng (đợt 1), với diện tích là 620,94 ha. Từ năm 2018 đến nay, Tổng Công ty đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan và triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho phần diện tích này.

Đối với phần diện tích khoảng 380 ha, từ tháng 9/2023, Tổng Công ty bắt đầu nhận được các quyết định phê duyệt phương án và dự toán bồi thường Dự án Khu Công nghiệp Bầu Bàng mở rộng từ UBND tỉnh Bình Dương và UBND huyện Bầu Bàng (bao gồm 8 quyết định: Quyết định số 2383/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 06/10/2023, Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 27/10/2023, Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 25/3/2024, Quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 và Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 19/7/2024).

Từ những nội dung trên, giá trị và tiến độ thực hiện Dự án Khu công nghiệp Bầu Bàng mở rộng tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã không còn phù hợp với tình hình thực tế của Dự án Khu công nghiệp Bầu Bàng mở rộng. Do vậy, nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư, kế hoạch tài chính và tiến độ thực hiện Dự án cho giai đoạn sắp tới phù hợp với tình hình triển khai thực tế, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết Hội đồng quản trị số 54/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

chấp thuận chủ trương điều chỉnh giá trị và tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.

❖ **Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án:**

Bảng 47 Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của dự án

Đơn vị: đồng

1	Tổng doanh thu, trong đó	
	Trong đó:	
	▪ Doanh thu cho thuê đất 50 năm	10.169.415.527.913
	▪ Phí duy tu (thu 50 năm)	3.834.519.869.807
2	Tổng chi phí đầu tư dự án	5.762.007.000.000
	Trong đó:	
	▪ Trả lãi vay ngân hàng	716.500.500.000
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp (20%)	412.941.369.799
4	Lợi nhuận sau thuế	1.045.533.695.878
5	Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR	21,82%
6	Thời gian hoàn vốn	07 năm 07 tháng

Nguồn: Becamex IDC Corp 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 Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, Ngân hàng Phát triển Việt nam- Sở Giao dịch II đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng với số tiền là tối đa 70% Tổng mức đầu tư của dự án theo văn bản cam kết số 544/NHPT.SGDII-TDII ngày 12/05/2016.

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 Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng

3.2.1 Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Văn bản số 1767/TTg-KTN ngày 06/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Bàng mở rộng, tỉnh Bình Dương.
- Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng
- Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng
- Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng
- Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thành lập KCN Bàu Bàng mở rộng
- Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 03/5/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng
- Quyết định số 2686/QĐ-UBND ngày 26/09/2018 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng (đợt 1)



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Quyết định số 2684/QĐ-UBND ngày 26/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 1) tại xã Long Tân, huyện Dầu Tiếng
- Quyết định số 2685/QĐ-UBND ngày 26/9/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 1) tại xã Lai Uyên (nay là Thị trấn Lai Uyên), huyện Bàu Bàng
- Quyết định số 2383/QĐ-UBND ngày 13/9/2023 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 1)
- Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 2)
- Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (bổ sung đợt 1, đợt 2)
- Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 25/03/2024 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (bổ sung đợt 1, đợt 2 lần 2)
- Quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 07/05/2024 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (bổ sung đợt 1, đợt 2 lần 3)
- Quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 07/05/2024 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 3)
- Quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 05/06/2024 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 4)
- Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 19/07/2024 của UBND huyện Bàu Bàng về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Công trình: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng (đợt 5)
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng số 5246751754 cấp lần đầu ngày 12/10/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 13/12/2024
- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Giấy phép môi trường số 189/GPMT-BTNMT ngày 30/5/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 54/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh giá trị và tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng
- Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt đơn giá đất để bồi thường thực hiện Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng

3.2.2 Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

➤ Các hạng mục đã hoàn thành

- Để thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, Tổng Công ty căn cứ các quyết định về việc thu hồi đất của UBND tỉnh Bình Dương để thực hiện dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng.



10
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

VIỆT NAM

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCF

- Tính đến thời điểm hiện tại, đã hoàn thành công tác bồi thường 620ha (Quyết định 2684/QĐ-UBND ngày 26/9/2018, Quyết định 2685/QĐ-UBND ngày 26/9/2018 về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường dự án Khu Công nghiệp Bàu bàng mở rộng, Quyết định số 2686/QĐ-UBND ngày 26/09/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc thu hồi đất để thực hiện dự án KCN Bàu Bàng mở rộng (đợt 1), với diện tích là 620,94 ha).
- Hiện nay, Tổng Công ty đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 620,94 ha, đồng thời, Tổng Công ty đã và đang thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thoát nước mưa nước thải cho phần diện tích này, với nhà máy xử lý nước thải 4000m³/ ngày đêm. Tổng Công ty cam kết và đảm bảo việc triển khai dự án diễn ra theo đúng tiến độ cấp phép của cơ quan có thẩm quyền.
- **Các hạng mục đang triển khai**
 - Tổng Công ty tiếp tục hoàn thiện các hạng mục đầu tư hạ tầng đối với phần diện tích 620,94 ha đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
 - Triển khai, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích khoảng 380 ha còn lại.
- **Các hạng mục dự kiến triển khai**
 - Triển khai công tác chi bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích 379,06 ha từ Quý I năm 2025. Cơ sở để Tổng Công ty thực hiện công tác chi bồi thường giải phóng mặt bằng dựa trên các quyết định của UBND tỉnh Bình Dương, bao gồm: Quyết định số 2383/QĐ-UBND ngày 13/9/2023, quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 06/10/2023, quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 27/10/2023, quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 25/3/2024, quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, quyết định số 1085/QĐ-UBND ngày 07/5/2024, quyết định số 1515/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 và quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 về việc phê duyệt phương án và dự toán bồi thường dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng với giá trị bồi thường trung bình là khoảng 14,57 tỷ đồng/ha
 - Triển khai thực hiện thi công hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích khoảng 380 ha sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng
- **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**
 - Đối với phần diện tích 620,94 ha: hiện tại đã đưa vào hoạt động, khai thác
 - Đối với phần diện tích khoảng 380 ha: dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác trong năm 2025Để làm rõ, tiến độ đưa công trình vào hoạt động là thời điểm Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng bắt đầu đưa vào hoạt động và khai thác đối với một số hạng mục của Dự án đã hoàn thiện đầu tư cơ sở hạ tầng, không phải là thời điểm toàn bộ hạng mục của Dự án Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng đã hoàn thành
- **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt**

Tổng Công ty đã thực hiện các thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương – UBND tỉnh Bình Dương và đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5246751754 cấp lần đầu ngày 12/10/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 13/12/2024 thể hiện các nội dung đã được cập nhật

3.2.3 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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 30/09/2024	Giá trị còn lại
1	Tổng vốn đầu tư	11.529,65	100%	5.017,65	6.512,00
1.1	Vốn tự có	3.458,89	30%	1.505,30	1.953,59
1.2	Vốn vay và vốn huy động khác	8.070,76	70%	3.512,35	4.558,41

Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

IX. 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

STT	Đối tượng chào bán	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán tối thiểu dự kiến (đồng/CP)	Tổng số tiền thu được dự kiến (VND)
1	Chào bán thêm ra công chúng thông qua phương thức đấu giá công khai	300.000.000	50.000	15.000.000.000.000
Tổng cộng		300.000.000	50.000	15.000.000.000.000

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 15.000.000.000.000 đồng (Mười lăm nghìn tỷ đồng), được tính toán dựa trên giá định số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 300.000.000 cổ phiếu với giá bán tối thiểu là 50.000 đồng/ cổ phiếu.

2 Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Với giá định số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 300.000.000 cổ phiếu với giá bán tối thiểu là 50.000 đồng/ cổ phiếu thì số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu dự kiến tối thiểu là 15.000.000.000.000 đồng (Mười lăm nghìn tỷ 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	Tiền độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Số tiền tối thiểu cần thu được từ phương án chào bán để thực hiện dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A	Đầu tư dự án	6.300 tỷ đồng		42,0%	4.410 tỷ đồng
1	Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường ("Khu công nghiệp Cây Trường")	2.800 tỷ đồng	Dự kiến từ Quý I/2025- năm 2026, theo các mốc thời gian thực tế của dự án		



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Số tiền tối thiểu cần thu được từ phương án chào bán để thực hiện dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Trường")		tiến độ dự án		
1.1	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	1.400 tỷ đồng	Dự kiến từ Quý I/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án	-	-
1.2	Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng và các chi phí khác	1.400 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án	-	-
2	Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng ("Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng")	3.500 tỷ đồng	Dự kiến từ Quý I/2025- năm 2026, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án	-	-
2.1	Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	2.700 tỷ đồng	Dự kiến từ Quý I/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án	-	-
2.2	Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng và các chi phí khác	800 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án	-	-
B	Góp tăng vốn các công ty hiện hữu	3.634 tỷ đồng		24,2%	Không áp dụng
1	Góp vốn vào Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore ("VSIP") để: (1) Đầu tư dự án: Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh	2.118 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025	-	Không áp dụng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Số tiền tối thiểu cần thu được từ phương án chào bán để thực hiện dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<p>doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III (“Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore III”)</p> <p>(2) Góp tăng vốn các công ty hiện hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore - Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP - Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Công ty TNHH VSIP Nghệ An - Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi <p>(3) Bổ sung nguồn vốn kinh doanh (chi phí nghiên cứu, khảo sát ban đầu tại các tỉnh)</p> <p><i>(thực hiện theo phương án tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn được cấp có thẩm quyền của VSIP thông qua)</i></p>				
2	<p>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</p>	900 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025	-	Không áp dụng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Số tiền tối thiểu cần thu được từ phương án chào bán để thực hiện dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<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 thông qua)</i>				
3	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP (“BVP”) để phục vụ đầu tư và kinh doanh điện trong các Khu công nghiệp do BVP thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh điện bao gồm: chi phí đầu tư trạm biến áp 110kV, hệ thống đường dây 22kV và nhà điều hành <i>(thực hiện theo phương án tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn được cấp có thẩm quyền của BVP thông qua)</i>	216 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025	-	Không áp dụng
4	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore (“VSSSES”) để tái cơ cấu các khoản nợ vay của VSSSES đối với các tổ chức tín dụng bao gồm việc chi trả các khoản nợ gốc và bất kỳ khoản lãi hoặc số tiền nào khác đến hạn phải trả đối với khoản vay đó tại ngân hàng DBS Singapore (tên nước ngoài cụ thể: “The Development Bank of Singapore – Limited”), và tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	200 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025	-	Không áp dụng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Số tiền tối thiểu cần thu được từ phương án chào bán để thực hiện dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	– Chi nhánh Nam Bình Dương <i>(thực hiện theo phương án tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn được cấp có thẩm quyền của VSSES thông qua)</i>				
5	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định (“ BCM Bình Định ”) để bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng cho dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định <i>(thực hiện theo phương án tăng vốn điều lệ và phương án sử dụng vốn được cấp có thẩm quyền của BCM Bình Định thông qua)</i>	200 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025	-	Không áp dụng
C	Tái cấu trúc tài chính	5.066 tỷ đồng		33,8%	Không áp dụng
1	Trả gốc trái phiếu mã BCMH2025002 phát hành năm 2020 của Tổng Công ty	800 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025, theo điều khoản và điều kiện của trái phiếu	-	Không áp dụng
2	Trả gốc các khoản nợ vay tại các Ngân hàng	4.266 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay	-	Không áp dụng
	<i>Trong đó:</i>				
2.1	<i>Trả gốc vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>2.917 tỷ đồng</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay</i>	-	<i>Không áp dụng</i>



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến	Tỷ lệ sử dụng vốn trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Số tiền tối thiểu cần thu được từ phương án chào bán để thực hiện dự án
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2.2	<i>Trả gốc vay tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam</i>	<i>1.349 tỷ đồng</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay</i>	-	<i>Không áp dụng</i>
Tổng cộng (A+B+C)		15.000 tỷ đồng		100%	

Trong trường hợp tổng số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán lớn hơn 15.000.000.000.000 đồng (Mười lăm nghìn tỷ đồng), Hội Đồng Quản Trị sẽ phân bổ số tiền tăng thêm để bổ sung vốn lưu động cho Tổng Công ty và sẽ báo cáo chi tiết cho cổ đông tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

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 Tổng Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Tổng 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.

2.1 Đầu tư dự án

2.1.1 Dự án Khu công nghiệp Cây Trường

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích đầu tư vào dự án Khu công nghiệp Cây Trường là 2.800.000.000.000 đồng. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
<i>Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	<i>1.400 tỷ đồng</i>	<i>Dự kiến từ Quý I/2025 theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án</i>
<i>Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí khác</i>	<i>1.400 tỷ đồng</i>	<i>Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026</i>

Tổng mức đầu tư của dự án là 5.459.350.000.000 đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án, Tổng Công ty thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 5.198.480.000.000 đồng. Cụ thể như sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

(Đơn vị: tỷ đồng)

Năm	2025	2026	Cộng
Chi phí bồi thường	2.100,00	-	2.100,00
Chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí khác	1.939,13	1.159,35	3.098,48
Tổng cộng	4.039,13	1.159,35	5.198,48

2.1.2 Dự án Khu công nghiệp Bà Rịa mở rộng

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích đầu tư vào dự án Khu công nghiệp Cây Trường là 3.500.000.000.000 đồng. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	2.700 tỷ đồng	Dự kiến từ Quý 1/2025 theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án
Thanh toán chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí khác	800 tỷ đồng	Dự kiến trong năm 2025 và năm 2026

Tổng mức đầu tư của dự án là 11.529.650.000.000 đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án, Tổng Công ty thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 6.512.000.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

(Đơn vị: tỷ đồng)

Năm	2025	2026	Cộng
Chi phí bồi thường	4.587,00	-	4.587,00
Chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí khác	1.200,00	725,00	1.925,00
Tổng cộng	5.787,00	725,00	6.512,00

2.2 Góp tăng vốn các công ty hiện hữu

2.2.1 Góp tăng vốn Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP) thực hiện theo phương án tăng vốn và phương án sử dụng vốn của cấp có thẩm quyền của VSIP thông qua

2.2.1.1 Thông tin của Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP)

- Tên công ty: Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP)
- Giấy CNĐKD: 3700230075
- Trụ sở: số 8 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hoà, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 2.678.394.824.018 đồng (Hai nghìn sáu trăm bảy mươi tám tỷ ba trăm chín mươi bốn triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn mười tám đồng); tương đương 124.274.500 USD



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		30/09/2024	
	Tập đoàn	Công ty	Tập đoàn	Công ty	Tập đoàn	Công ty
Tổng tài sản	24.422.408	11.618.243	35.205.439	18.894.892	36.572.114	19.416.551
Vốn chủ sở hữu	14.664.672	7.089.573	14.357.074	5.622.924	16.733.771	7.292.369
Doanh thu thuần	8.688.847	5.668.110	7.848.493	3.949.516	6.944.826	3.332.841
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	2.812.038	1.355.801	2.150.963	642.111	1.867.881	851.581
Lợi nhuận trước thuế	2.826.408	1.355.931	2.161.238	643.773	1.858.417	852.071
Lợi nhuận sau thuế	2.258.122	1.110.145	1.703.253	533.351	1.446.036	738.783

Nguồn: Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore

2.2.1.2 Mối quan hệ với BCM và người có liên quan tới BCM

- Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore là công ty liên doanh của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Nguyễn Văn Hùng, Đồng Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP) là Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Thành viên Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc kiêm người đại diện theo pháp luật của Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP) là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

2.2.1.3 Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện góp vốn vào Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP)
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 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 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ.
- Giá trị góp vốn dự kiến: 2.118.000.000.000 đồng (Hai nghìn một trăm mười tám tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore (VSIP) trước khi tăng vốn: 49%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore (VSIP) sau khi tăng vốn: 49%
- Nguồn góp vốn vào Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore (VSIP): Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 2.118.000.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore (VSIP)
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

2.2.1.4 Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore

- Cơ sở pháp lý
 - + Nghị quyết Hội đồng thành viên thông qua việc tăng vốn điều lệ
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 2.678.394.824.018 đồng (Hai nghìn sáu trăm bảy mươi tám tỷ ba trăm chín mươi bốn triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn mười tám đồng)
- Tổng số vốn thu được: 4.322.448.979.592 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng vốn: 7.000.843.803.610 đồng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025

2.2.1.5 Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore

Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore

STT	Mục đích sử dụng	Vốn góp	% góp của VSIP JV	Số tiền tăng vốn sử dụng	Tỷ lệ	Thời gian thực hiện
A	Đầu tư dự án	2.225.253.450.000		2.225.253.450.000	51,5%	
1	Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III	2.225.253.450.000	100%	2.225.253.450.000		Dự kiến trong năm 2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án
B	Góp tăng vốn các công ty hiện hữu	2.791.307.000.000		1.611.928.600.000	37,3%	
1	Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	556.723.000.000	20%	111.344.600.000		Dự kiến năm 2025
2	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP	600.000.000.000	36%	216.000.000.000		Dự kiến năm 2025
3	Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	500.000.000.000	30%	150.000.000.000		Dự kiến năm 2025
4	Công ty TNHH VSIP Nghệ An	574.034.000.000	100%	574.034.000.000		Dự kiến năm 2025



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích sử dụng	Vốn góp	% góp của VSIPJV	Số tiền tăng vốn sử dụng	Tỷ lệ	Thời gian thực hiện
5	Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi	560.550.000.000	100%	560.550.000.000		Dự kiến năm 2025
C	Bổ sung nguồn vốn kinh doanh (chi phí nghiên cứu, khảo sát ban đầu tại các tỉnh)	485.266.929.592		485.266.929.592	11,2%	Dự kiến năm 2025
	Tổng cộng (A+B+C)	5.501.827.379.592		4.322.448.979.592		
Trong đó						
Góp bởi Becamex (49%)				2.118.000.000.000		
Góp bởi Sembcorp (51%)				2.204.448.979.592		

Thông tin chi tiết:

A. VSIP thực hiện đầu tư dự án: Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III

✓ **Thông tin về phương án khả thi**

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Thủ tướng Chính phủ theo văn bản số 2139/TTg-KTN ngày 28/11/2016 về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Việt Nam - Singapore III và Quyết định số 40/QĐ-TTg ngày 10/1/2022 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III
- Các nội dung chính:

Tên dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Việt Nam – Singapore III
Chủ đầu tư:	Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
Quy mô dự án:	1.000 ha
Mục tiêu dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
Địa điểm thực hiện dự án:	Xã Hội Nghĩa, Thành phố Tân Uyên và xã Tân Lập, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
Thời hạn hoạt động của dự án	2017-2027, tiến độ trung bình 50ha/năm trong giai đoạn 2017-2018, 100ha/năm trong giai đoạn 2019-2027
Tổng vốn đầu tư của dự án	14.835.022.614.703 đồng

Nguồn: Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore

Tổng mức đầu tư của dự án là 14.835.022.614.703 đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án theo tổng mức đầu tư, Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 6.108.277 triệu đồng. Cụ thể như sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2025	2026	2027	2028	Cộng
Chi phí xây dựng	1.924.020	1.189.395	463.155	-	3.576.570
Chi phí bồi thường	913.244	-	-	-	913.244



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Năm	2025	2026	2027	2028	Cộng
Chi phí khác	420.067	424.263	294.121	480.012	1.618.463
Tổng cộng	3.257.331	1.613.658	757.276	480.012	6.108.277

Nguồn: Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore

- 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	Hệ số chiết khấu kinh tế	15%
2	EIRR	33,1%
3	NPV	873.602 triệu đồng
4	B/C	1,0
5	Thời gian hoàn vốn	4 năm 10 tháng

Nguồn: Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore

- ✓ **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 Liên Doanh TNHH Khu Công Nghiệp Việt Nam - Singapore để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III với số tiền là 6.646 tỷ đồng theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02/2023/83372/SĐBS ngày 29/12/2023.

- ✓ **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 Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III (“VSIP”)**

- **Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:**

- Văn bản số 2139/TTg-KTN ngày 28/11/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Việt Nam - Singapore III
- Quyết định số 40/QĐ-TTg ngày 10/1/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III
- Quyết định số 184/QĐ-BQL ngày 20/5/2024 của Ban Quản lý các KCN Bình Dương - UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III (giai đoạn 2)
- Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III (giai đoạn 1)
- Quyết định số 1721/QĐ-UBND ngày 20/7/2022 của UBND tỉnh Bình Dương về việc đính chính nội dung quyết định 1566/QĐ-UBND ngày 30/6/2022
- Quyết định số 1892/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 21/7/2023 về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III (giai đoạn 2)
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore III số 4322741231 cấp lần đầu ngày 3/1/2017, chứng nhận đăng ký thay đổi lần 4 ngày 30/12/2024
- Quyết định cho thuê đất số 2560/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh Bình Dương để thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III (giai đoạn 2a)



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Quyết định cho thuê đất số 2730/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 của UBND tỉnh Bình Dương để thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III (giai đoạn 1)
- Quyết định số 357/QĐ-UBND ngày 24/2/2022 của UBND huyện Bắc Tân Uyên về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III
- Quyết định số 6244/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thị xã Tân Uyên về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore III
- Quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 7/7/2022 UBND thị xã Tân Uyên về việc điều chỉnh quyết định số 6244/QĐ-UBND ngày 31/12/2021
- Quyết định số 4660/QĐ-UBND ngày 26/7/2022 về việc đính chính quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 7/7/2022
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về vệ sinh phòng cháy chữa cháy số 944/TD-PCCC ngày 21/4/2023
- Quyết định số 267/QĐ-BTNMT ngày 08/2/2022 của Bộ TNMT về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

➤ Các hạng mục đã hoàn thành

- Hạng mục đã hoàn thành theo kế hoạch: Công ty đã hoàn thành 100% bồi thường 674.5ha, hoàn thành 100% xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1

Chi tiết:

- Công tác bồi thường: Công ty đã hoàn thành 100% bồi thường cho giai đoạn 1 (196.4ha) và giai đoạn 2A (478.1ha)

- Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Xây dựng hạ tầng: đã hoàn thành triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án VSIP3 giai đoạn 1 (196.4ha).

+ Hệ thống điện:

- Lắp đặt đường dây 22kV đường Số 3 và D3A cấp điện cho giai đoạn 1
- Lắp đặt 4 trạm biến áp phục vụ chiếu sáng cho giai đoạn 1
- Lắp đặt 143 trụ đèn chiếu sáng cho giai đoạn 1

+ Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1 công suất 6.000m³/ngày: hoàn thành 100%

+ Màng xanh giai đoạn 1:

- Màng xanh tập trung: 50.000 cây
- Cây xanh ven đường: 968 cây
- Thảm cỏ và Hoa bụi: 107.971,25 m²

- Màng xanh giai đoạn 2: Thực hiện từng bước sau khi Phòng Quản Lý Tài Sản nhận mặt bằng từ Phòng Xây Dựng

➤ Các hạng mục đang triển khai

+ Xây dựng hạ tầng: đang triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án VSIP3 giai đoạn 2A (478.1ha) để bàn giao đất cho khách hàng.

+ Hệ thống điện: Lắp đặt 34 trụ đèn chiếu sáng cho đường D3 giai đoạn 2A ; Lắp đặt 2 trạm biến áp phục vụ chiếu sáng cho giai đoạn 2A; Xây dựng Trung tâm Vận hành Thông minh VSIP (VSIP IOC)

➤ Các hạng mục dự kiến triển khai



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- + Xây dựng hạ tầng: dự kiến tiếp tục triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án VSIP3 giai đoạn tiếp theo trong năm 2025.
- + Hệ thống điện: lắp đặt các trạm biến áp và các trụ đèn chiếu sáng theo tiến độ bàn giao hạ tầng đường của Khu công nghiệp
- + Màng xanh các khu vực còn lại sau khi Phòng Quản Lý Tài Sản nhận bàn giao mặt bằng từ Phòng Xây Dựng
- + Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2.1 công suất 6.000m³/ngày
- Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác: Công ty đã bắt đầu khai thác, bàn giao cho khách hàng từ năm 2022
- **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt:** Công ty đã và đang thực hiện thủ tục tăng tổng mức đầu tư cho dự án từ 6.407.000.000.000 đồng lên 14.835.022.614.703 đồng. Công ty đã thực hiện các thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương – UBND tỉnh Bình Dương.
- **Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:** Tổng mức đầu tư là 14.835.023 triệu đồng, bao gồm: vốn góp là 2.225.253 triệu đồng, vốn vay là 7.109.436 triệu đồng và vốn huy động khác là 5.500.334 triệu đồng

B. VSIP thực hiện góp tăng vốn các công ty hiện hữu

- (i) **Góp tăng vốn tại Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore**
- a. Thông tin của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore*
- Tên công ty: Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore
 - Giấy CNĐKDN: 3702880833
 - Trụ sở chính: Tầng 19, Tòa Nhà Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
 - Vốn điều lệ: 361.277.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi một tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu đồng)
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện
 - Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam-Singapore:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		30/09/2024	
	Riêng lẻ	Hợp nhất	Riêng lẻ	Hợp nhất	Riêng lẻ	Hợp nhất
Tổng tài sản	671.680	683.193	930.953	1.059.281	965.970	1.108.566
Vốn chủ sở hữu	114.111	111.557	168.094	161.017	185.434	172.111
Doanh thu thuần	19.775	27.661	44.151	115.145	55.608	104.144
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(27.353)	(29.967)	(66.287)	(71.754)	(50.159)	(55.810)
Lợi nhuận trước thuế	(26.345)	(28.960)	(69.342)	(74.614)	(47.719)	(55.559)
Lợi nhuận sau thuế	(26.345)	(28.960)	(69.342)	(74.015)	(47.719)	(55.966)

Nguồn: Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore

b. Mối quan hệ với VSIP và người có liên quan tới VSIP

- Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam - Singapore là công ty liên kết của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Đồng Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam - Singapore là Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore

c. Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý VSIP thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore
 - + Nghị quyết hội đồng thành viên của VSIP về việc tăng vốn điều lệ;
- Giá trị góp vốn dự kiến: 111.344.600.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam - Singapore trước khi tăng vốn: 20%
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam - Singapore sau khi tăng vốn: 20%
- Nguồn góp vốn vào VSIP: VSIP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 111.344.600.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi VSIP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

d. Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore

- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore về việc thông qua việc tăng vốn điều lệ
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 361.277.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi một tỷ, hai trăm bảy mươi bảy triệu đồng)
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 55.672.300 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số vốn thu được: 556.723.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi sáu tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu đồng)
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 918.000.000.000 đồng (Chín trăm mười tám tỷ đồng)
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025

e. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam là 556.723.000.000 VNĐ sẽ được sử dụng để tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng bao gồm việc chi trả các khoản nợ gốc và bất kỳ khoản lãi hoặc số tiền nào khác đến hạn phải trả đối với khoản vay đó tại ngân hàng DBS Singapore (tên nước ngoài cụ thể: "The Development Bank of Singapore – Limited"), sau đây gọi chung là "Thanh Toán Khoản Vay DBS" và tại ngân hàng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương, sau đây gọi chung là "Thanh Toán Khoản Vay BIDV". Chi tiết tình hình sử dụng vốn như sau:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
1	Thanh Toán Khoản Vay DBS	468.350.000.000 VNĐ (tương đương 19.000.000 USD)	Dự kiến trong năm 2025, theo thời hạn quy định của hợp đồng vay
2	Thanh Toán Khoản Vay BIDV	88.373.000.000 VNĐ (tương đương 3.585.112 USD)	Dự kiến từ năm 2025 đến năm 2029, theo thời hạn quy định của hợp đồng vay

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



VIỆT NAM CH

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTPC

Chi tiết thông tin các hợp đồng vay:

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư nợ	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán	Thời gian dự kiến trả nợ
1. Thanh Toán Khoản Vay DBS									
Hợp đồng số DBS/004/2022	14/7/2022	739.500.000.000 đồng (*) (tương đương US\$30.000.000)	Tài trợ cho các nhu cầu vay vốn chung của khách hàng	Lãi suất qua đêm có đảm bảo ("SOFR") + 3,2%	Không quá 12 tháng	19.159.387,22 USD (*) (tương đương 472.278.894,97 3 đồng), (căn cứ theo thông báo dư nợ của DBS ngày 30/9/2024)	Được bảo lãnh bởi Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore, một cổ đông của Công ty	468.350.000.000 đồng (*) (tương đương 19.000.000 USD)	Dự kiến trong năm 2025, theo thời hạn quy định của hợp đồng vay
2. Thanh Toán Khoản Vay BIDV									
Hợp đồng số 018/2024/142 76840/HDTĐ	24/4/2024	216.538.000.000 đồng	Cho vay bù đắp tài chính đầu tư của dự án điện mặt trời mái nhà đã vận hành mà bên vay là Chủ đầu tư	Theo thông báo của ngân hàng tại từng thời điểm giải ngân	Tối đa 108 tháng	103 tỷ đồng (dư nợ đến hạn năm 2025-2029, theo thông báo nợ đến hạn của BIDV ngày 29/10/2024)	Tài sản bảo đảm là toàn bộ hệ thống năng lượng mặt trời mái nhà số hữu bởi bên vay hình thành từ vốn vay của bên cấp tín dụng, vốn chủ sở hữu của bên vay thuộc dự án, và các khoản phải thu từ hợp đồng mua bán điện và các quyền, lợi ích phát sinh khác từ Dự án	88.373.000.000 đồng (*) (tương đương 3.585.112 USD)	Dự kiến từ năm 2025 đến năm 2029, theo thời hạn quy định của hợp đồng vay

(*) Quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng BIDV VN tại ngày 05 tháng 9 năm 2024 là 24.650 VND/USD



BM-TC-10-75010041

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

(ii) **Góp tăng vốn tại Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP (“BVP”)**
a. Thông tin của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP
- Giấy CNĐKDN: 3703112908
- Trụ sở : Tầng 20, Tòa nhà Becamex Tower, Số 230, Đại Lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, 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: Truyền tải và phân phối điện
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP (BV Power JSC)

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	30/09/2024
Tổng tài sản	104.317	101.778
Vốn chủ sở hữu	96.604	89.307
Doanh thu thuần	1.462	2.208
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(3.396)	(10.693)
Lợi nhuận trước thuế	(3.396)	(10.693)
Lợi nhuận sau thuế	(3.396)	(10.693)

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP

b. Mối quan hệ với VSIP và người có liên quan tới VSIP

- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex - VSIP là công ty liên kết của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Nguyễn Văn Hùng, Đồng Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex - VSIP là Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Lee Ark Boon, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex - VSIP là Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex - VSIP là Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Bà Phạm Hồng Ngọc, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex - VSIP là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore

c. Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý VSIP thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP
 - + Nghị quyết hội đồng thành viên của VSIP về việc tăng vốn điều lệ;
- Giá trị góp vốn dự kiến: 216.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP trước khi tăng vốn: 36%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP sau khi tăng vốn: 36%
- Nguồn góp vốn vào VSIP: VSIP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 216.000.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi VSIP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

d. Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP

- Cơ sở pháp lý
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP 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)
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành 60.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số vốn thu được: 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)
- Vốn điều lệ sau khi tăng : 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng)
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025

e. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP là 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng) sẽ được sử dụng để phục vụ đầu tư và kinh doanh điện trong các Khu công nghiệp (“KCN”) do Công ty thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh điện bao gồm: chi phí đầu tư trạm biến áp 110kV, hệ thống đường dây 22kV và nhà điều hành, cụ thể như sau:

Nội dung chi tiết kế hoạch sử dụng vốn	Số tiền đầu tư dự kiến (tỷ)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1. Đối với KCN Bàu Bàng mở rộng (GD 1: 2023 – 2025)		
Đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110kV Bàu Bàng 2	200	Dự kiến trong năm 2025
Đầu tư Đường dây 110kV kết nối lưới EVN		
Đầu tư Đường dây 22kV kết nối hệ thống lưới điện trong khu công nghiệp		
Xây dựng Nhà điều hành khu		
2. Đối với KCN VSIP III (GD 1: 2023 – 2025)		
Đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110kV VSIP III	200	Dự kiến trong năm 2025
Đầu tư Đường dây 110kV kết nối lưới EVN		
Đầu tư Đường dây 22kV kết nối hệ thống lưới điện trong khu công nghiệp		
Xây dựng Nhà điều hành khu		
3. Đối với KCN Vĩnh Thạnh của VSIP tại Cần Thơ (GD 1: 2023 – 2025)		



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Nội dung chi tiết kế hoạch sử dụng vốn	Số tiền đầu tư dự kiến (tỷ)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
Đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110kV T1.	200	Dự kiến trong năm 2025
Đầu tư Đường dây 110kV kết nối lưới EVN		
Đầu tư Đường dây 22kV kết nối hệ thống lưới điện trong khu công nghiệp		
Xây dựng Nhà điều hành khu		
Tổng cộng	600	

Một số cơ sở pháp lý liên quan đến cơ sở triển khai đầu tư và kinh doanh điện trong các Khu công nghiệp, bao gồm:

- Văn bản số 811/UBND-KT của UBND thành phố Cần Thơ ngày 15/3/2023 về việc đầu tư xây dựng lưới điện 110kV, lưới điện phân phối và kinh doanh điện trong Khu công nghiệp Vĩnh Thạnh
- Văn bản số 4285/UBND-KT của UBND tỉnh Bình Dương ngày 18/8/2023 về việc đầu tư hạ tầng lưới điện đến 110kV trong khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng và VSIP III

(iii) Góp tăng vốn tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

a. Thông tin của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
- Giấy CNĐKDN: 4101505893
- Trụ sở: Ô B14, Lô B07-B08-B09 đường N, Khu Tái định cư - Dân cư Hiệp Vinh 1B, xã Canh Vinh, huyện Văn Canh, tỉnh Bình Định
- Vốn điều lệ: 590.000.000.000 đồng (Năm trăm chín mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		30/09/2024	
	Công ty	Tập đoàn	Công ty	Tập đoàn	Công ty	Tập đoàn
Tổng tài sản	1.490.627	1.478.019	2.685.536	2.675.673	2.989.320	2.972.738
Vốn chủ sở hữu	152.795	144.870	651.693	649.083	527.027	519.139
Doanh thu thuần	94.542	94.542	302.653	302.693	8.455	8.455
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	17.662	11.477	127.058	133.770	(17.222)	(21.408)
Lợi nhuận trước thuế	15.971	9.758	122.042	128.699	(23.165)	(27.443)
Lợi nhuận sau thuế	15.971	10.990	100.488	105.803	(23.165)	(28.445)

Nguồn: Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

b. Mối quan hệ với VSIP và người có liên quan tới VSIP



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là công ty liên kết của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Ông Huỳnh Quang Hải, Thành Viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore

c. Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý VSIP thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
 - + Nghị quyết hội đồng thành viên của VSIP về việc tăng vốn điều lệ;
- Giá trị góp vốn dự kiến: 150.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định trước khi tăng vốn: 30%
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định sau khi tăng vốn: 30%
- Nguồn góp vốn vào VSIP: VSIP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 150.000.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi VSIP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

d. Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

- Cơ sở pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định về việc thông qua việc tăng vốn điều lệ
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 590.000.000.000 đồng (Năm trăm chín mươi tỷ đồng)
- Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: 50.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số vốn dự kiến thu được: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng)
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 1.090.000.000.000 (Một nghìn không trăm chín mươi tỷ đồng)
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025

e. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là 500.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng cho dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định. Chi tiết tình hình sử dụng vốn như sau:

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
1	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng cho dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định	500.000.000.000 đồng	Dự kiến trong năm 2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án

✓ **Thông tin về phương án khả thi**



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt về chủ trương đầu tư dự án: Thủ tướng Chính phủ theo quyết định số 270/QĐ-TTg ngày 18/02/2020 về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Becamex Bình Định
- Các nội dung chính:

Tên dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Becamex Bình Định
Chủ đầu tư:	Công ty cổ phần Becamex Bình Định
Quy mô dự án:	1.000 ha
Mục tiêu dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp
Địa điểm thực hiện dự án:	Xã Canh Vinh, huyện Văn Canh, tỉnh Bình Định
Thời hạn hoạt động của dự án	50 năm, kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư lần đầu (ngày 18/2/2020)
Tổng vốn đầu tư của dự án	3.333,040 tỷ đồng

Nguồn: Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Tổng mức đầu tư của dự án là 3.333,040 tỷ đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án theo tổng mức đầu tư, Công ty cổ phần Becamex Bình Định thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 2.187.307 triệu đồng. Cụ thể như sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2025	2026	2027	2028	2029	Cộng
Chi phí xây dựng	409.371	410.986	397.062	363.732	286.123	1.867.274
Chi phí bồi thường	52.257	0	0	0	0	52.257
Chi phí khác	57.255	55.640	52.898	52.898	49.085	267.776
Tổng cộng	518.883	466.626	449.960	416.630	335.208	2.187.307

Nguồn: Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

- 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	Hệ số chiết khấu kinh tế (%)	29%
3	NPV (triệu VND)	383.578
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	5 năm
6	Tổng mức đóng góp cho ngân sách (triệu VND)	64.285

Nguồn: Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

- ✓ **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 Becamex Bình Định để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Becamex Bình Định, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Định đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty cổ phần Becamex Bình Định thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Định với số tiền là 2.136.478 triệu đồng theo Hợp đồng số 01/2024/10734826/HĐTD ngày 04/6/2024
- ✓ **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 Khu công nghiệp Becamex - Bình Định**



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

– Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Becamex Bình Định số 0452424110 ngày 24/8/2020
- Nghị Quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ
- Quyết định số 270/QĐ-TTg ngày 18/02/2020 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Becamex Bình Định
- Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công nghiệp - Đô thị Becamex A (Phần khu 7), Khu kinh tế Nhơn Hội
- Quyết định số 328 /QĐ-BQL ngày 23/9/2020 của Ban quản lý khu kinh tế - UBND tỉnh Bình Định về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định tại Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc xã Canh Vinh, huyện Văn Canh, tỉnh Bình Định (đợt 1)
- Quyết định số 81/QĐ-BQL ngày 14/03/2022 của Ban quản lý khu kinh tế - UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 328/QĐ-BQL ngày 23/9/2020
- Quyết định số 351/QĐ-BQL ngày 12/10/2021 của Ban quản lý khu kinh tế - UBND tỉnh Bình Định về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định tại Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc xã Canh Vinh, huyện Văn Canh, tỉnh Bình Định (đợt 2)
- Quyết định số 55/QĐ-BQL ngày 15/02/2022 của Ban quản lý khu kinh tế - UBND tỉnh Bình Định về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định tại Khu kinh tế Nhơn Hội (đợt 3)
- Quyết định số 280/QĐ-BQL ngày 05/09/2022 của Ban quản lý khu kinh tế - UBND tỉnh Bình Định về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định tại Khu kinh tế Nhơn Hội (đợt 4)
- Quyết định số 228/QĐ-BQL ngày 28/07/2023 của Ban quản lý khu kinh tế - UBND tỉnh Bình Định về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Becamex Bình Định tại Khu kinh tế Nhơn Hội (đợt 5)
- Giấy chứng nhận số 236/TĐ-PCCC ngày 27/01/2021 về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy
- Quyết định số 1455/QĐ-BTNMT ngày 11/06/2019 của Bộ tài nguyên và môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường

– Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

➤ Các hạng mục đã hoàn thành

- Hạng mục đã hoàn thành theo kế hoạch
- + Bồi thường giải phóng mặt bằng: công tác kiểm kê bồi thường, chi tiền bồi thường, xin cấp GCN quyền sử dụng đất;
- + Xây dựng: Nhà máy Xử lý nước thải giai đoạn 1; Hoàn thiện cơ bản Hạ tầng kỹ thuật cho diện tích đất 233ha.

Chi tiết:

- Công tác bồi thường



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- + Diện tích đã kiểm kê bồi thường giải phóng mặt bằng 1000 ha, đạt 100% diện tích đất KCN;
- + Đã chi tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho diện tích 986,4 ha, đạt 98,6% diện tích đất KCN;
- + Đã được cấp GCN Quyền sử dụng đất cho diện tích 969,3 ha, đạt 96,9% diện tích đất KCN.
- Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:
 - + Hoàn thiện Nhà máy xử lý nước thải Giai đoạn 1 công suất 4000m³/ngày đêm, đang trong quá trình vận hành thử nghiệm, dự kiến năm 2025 đi vào hoạt động chính thức;
 - + Hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật cho diện tích 233 ha, đạt 23,3% diện tích đất KCN, Trong đó 176,4 ha diện tích đất kinh doanh KCN đạt 26,3%.
- Các hạng mục đang triển khai
 - Bồi thường giải phóng mặt bằng
 - + Chi bồi thường cho phần diện tích còn lại 13,6 ha.
 - Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho diện tích 20 ha gồm các hạng mục: Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc, kênh mương, san nền lô, gia cố suối.
- Các hạng mục dự kiến triển khai (Từ năm 2025-2029)
 - Bồi thường giải phóng mặt bằng
 - + Sau khi hoàn thành công tác chi bồi thường GPMB cho diện tích 13,6 ha sẽ thực hiện thủ tục xin cấp GCN quyền sử dụng đất cho diện tích 30,7 ha.
 - Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:
 - + Xây dựng HTKT cho diện tích 747 ha gồm các hạng mục: Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, thông tin liên lạc, kênh mương, san nền lô, gia cố suối.
- Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác
 - + Hiện tại công ty đã đưa vào khai thác 233 ha diện tích đất đã hoàn thiện cơ bản HTKT;
 - + Trong đó: Đã ký hợp đồng cho thuê đất với 5 Nhà đầu tư với tổng diện tích 60,06 ha; 03 Nhà đầu tư đã thực hiện thủ tục nhận bàn giao 38 ha để XD nhà máy;
 - + Đối với phần diện tích còn lại công ty sẽ tiếp tục triển khai theo kế hoạch của HĐQT cũng như nhu cầu thuê đất của thị trường trong thời gian tới.
- **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt:** Không có

Tình hình thu xếp vốn đối với dự án: tổng vốn đầu tư của dự án là 3.333,040 tỷ đồng, bao gồm vốn góp của nhà đầu tư là 499,956 tỷ đồng, vốn vay là 2.000,042 tỷ đồng và vốn huy động khác là 833,042 tỷ đồng.

(iv) **Góp tăng vốn tại Công ty TNHH VSIP Nghệ An**
a. Thông tin của Công ty TNHH VSIP Nghệ An

- Tên công ty: Công ty TNHH VSIP Nghệ An
- Giấy CNĐKDN: 2901792107



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Trụ sở: Số 8, đường Hữu Nghị, Khu công nghiệp VSIP Nghệ An, Xã Hưng Tây, Huyện Hưng Nguyên, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 1.160.674.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty TNHH VSIP Nghệ An

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	30/09/2024
Tổng tài sản	2.016.506	4.404.978	5.121.517
Vốn chủ sở hữu	1.315.675	2.134.411	2.301.265
Doanh thu thuần	600.251	1.096.782	190.997
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	299.198	605.060	59.041
Lợi nhuận trước thuế	298.675	605.159	58.676
Lợi nhuận sau thuế	238.979	484.127	43.331

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Nghệ An

b. Mối quan hệ với VSIP và người có liên quan tới VSIP

- Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Công ty con sở hữu trực tiếp của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Lee Ark Boon, Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành Viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Ông Huỳnh Quang Hải, Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Ông Wong Wei Han Gareth, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Bà Phạm Hồng Ngọc, Thành Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore
- Ông Lim Kim Huat, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Nghệ An là Kế toán trưởng Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore

c. Thông tin về việc góp vốn:

- Cơ sở pháp lý VSIP thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH VSIP Nghệ An
 - + Nghị hội đồng thành viên của VSIP về việc tăng vốn điều lệ;
- Giá trị góp vốn dự kiến: 574.034.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty TNHH VSIP Nghệ An trước khi tăng vốn: 100%
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty TNHH VSIP Nghệ An sau khi tăng vốn: 100%
- Nguồn góp vốn vào Công ty TNHH VSIP Nghệ An: VSIP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu là 574.034.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH VSIP Nghệ An.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi VSIP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

d. Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH VSIP Nghệ An

- Cơ sở pháp lý
 - + Quyết định của chủ sở hữu về việc tăng vốn tại Công ty TNHH VSIP Nghệ An
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 1.160.674.000.000 đồng
- Số lượng vốn góp dự kiến: 574.034.000.000 đồng
- Tổng số vốn thu được: 574.034.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 1.734.708.000.000 đồng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025, sau khi kết thúc đợt tăng vốn điều lệ của VSIP từ 2.678 tỷ đồng lên 7.000 tỷ đồng

e. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty TNHH VSIP Nghệ An:

Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thọ Lộc (Giai đoạn 1), thuộc Quy hoạch Khu Kinh Tế Đông Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An ("Khu công nghiệp Nghệ An 2")

❖ Thông tin về phương án khả thi

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Thủ tướng chính phủ theo quyết định số 57/QĐ-TTg ngày 8/2/2023 về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Thọ Lộc (giai đoạn 1)
- Các nội dung chính:

Tên dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Thọ Lộc (giai đoạn 1) thuộc quy hoạch khu kinh tế Đông Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An
Chủ đầu tư:	Công ty TNHH VSIP Nghệ An
Quy mô dự án:	500 ha, không bao gồm phần diện tích tuyến đường bộ cao tốc Bắc – Nam đoạn qua khu công nghiệp Thọ Lộc và tuyến đường N2 của khu kinh tế Đông Nam Nghệ An
Địa điểm thực hiện dự án:	Tại các xã Diễn Thọ, Diễn Phú và Diễn Lộc, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An. Phạm vi ranh giới như sau: + Phía Bắc giáp: Đường N1 (quy hoạch KKT Đông Nam); + Phía Nam giáp: Khu dân cư xã Diễn Phú, huyện Diễn Châu; + Phía Đông giáp: Khu dân cư xã Diễn Lộc, huyện Diễn Châu; + Phía Tây giáp: Xã Diễn Lợi, huyện Diễn Châu.
Thời hạn hoạt động của dự án	50 năm kể từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp nhận nhà đầu tư
Tổng vốn đầu tư của dự án	3.826.893.000.000 đồng

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Nghệ An

Tổng mức đầu tư của dự án là 3.826.893.000.000 đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án theo tổng mức đầu tư, Công ty TNHH VSIP Nghệ



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

An thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 2.918.673 triệu đồng. Cụ thể như sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2025	2026	2027	2028	Cộng
Chi phí xây dựng	355.932	350.823	376.468	385.657	1.468.880
Chi phí bồi thường	367.500	245.000	0	0	612.500
Chi phí khác	324.455	196.950	315.888	0	837.293
Tổng cộng	1.047.887	792.773	692.356	385.657	2.918.673

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Nghệ An

– 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	Hệ số chiết khấu kinh tế	15%
2	EIRR	24,8%
3	NPV (triệu đồng)	235.348
4	B/C	1,0
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	5,2

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Nghệ An

❖ **Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nếu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng**

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn Công ty TNHH VSIP Nghệ An để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Nghệ An 2. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An thực hiện dự án Khu công nghiệp Nghệ An 2 với số tiền là 1.395 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng số 03/2023/7729531/HDTD ngày 4/12/2023

❖ **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khâu thi:** Không có

❖ **Thông tin về tình hình triển khai dự án Khu công nghiệp Nghệ An 2**

✓ **Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:**

- Quyết định số 57/QĐ-TTg ngày 8/2/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Thọ Lộc (giai đoạn 1)
- Quyết định số 59/QĐ-KKT ngày 05/2/2024 của Ban Quản lý KKT Đồng Nam-UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Thọ Lộc (giai đoạn 1)
- Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu công nghiệp Thọ Lộc
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Thọ Lộc (Giai đoạn 1), thuộc Quy hoạch Khu Kinh Tế Đồng Nam Nghệ An, tỉnh Nghệ An số 9845225659 ngày 9/3/2023



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Quyết định cho thuê đất số 296/QĐ-KKT ngày 14/9/2023 của Ban quản lý KKT Đông Nam – UBND tỉnh Nghệ An để thực hiện đầu tư xây dựng Khu công nghiệp giai đoạn 1A – đợt 1 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Thọ Lộc (giai đoạn 1)
 - Thông báo số 207/TB-UBND ngày 26/9/2023 của UBND huyện Diễn Châu về việc thu hồi đất (địa phận xã Diễn Lộc)
 - Thông báo số 208/TB-UBND ngày 26/9/2023 của UBND huyện Diễn Châu về việc thu hồi đất (địa phận xã Diễn Thọ)
 - Thông báo số 209/TB-UBND ngày 26/9/2023 của UBND huyện Diễn Châu về việc thu hồi đất (địa phận xã Diễn Phú)
 - Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2635/TD-PCCC ngày 29/8/2024
 - Quyết định 3116/QĐ-BTNMT ngày 26/10/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường
- ✓ **Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**
- Các hạng mục đã hoàn thành: đã san lấp được 40,5 ha đạt 9%.
 - Các hạng mục đang triển khai: đang triển khai san lấp thêm 30 ha và dự kiến sẽ hoàn thiện vào 31/12/2024.
 - Các hạng mục dự kiến triển khai:
 - + **Về san lấp:** dự kiến sẽ hoàn thành san lấp phần còn lại của hạng mục san nền của khu VSIP Thọ Lộc vào Q2/2028
 - + **Về công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật** (hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, trạm PCCC, nhà máy xử lý nước thải, hệ thống điện ...): dự kiến sẽ triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào tháng 12/2024 và sẽ hoàn thành vào Q2/2028
 - Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác: Dự kiến bắt đầu khai thác và có thể bàn giao đất cho khách hàng bắt đầu 11/2024
- ✓ **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt:** Không có
- ✓ **Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:** Tổng vốn đầu tư là 3.826.893.000.000 đồng, bao gồm: vốn góp là 574.034.000.000 đồng, vốn vay từ tổ chức tín dụng là 1.395.000.000.000 đồng, vốn huy động khác là 1.857.859.000.000 đồng

(v) **Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi**

a. Thông tin của Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi

- Tên công ty: Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi
- Giấy CNĐKDN: 4300692077
- Trụ sở: Số 08, Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 832.625.800.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi

Đơn vị: triệu đồng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	30/09/2024
Tổng tài sản	1.518.232	1.736.742	1.578.154
Vốn chủ sở hữu	1.395.988	1.578.256	1.416.032
Doanh thu thuần	368.520	412.801	182.768
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	187.458	226.962	84.175
Lợi nhuận trước thuế	200.300	227.835	84.721
Lợi nhuận sau thuế	163.016	182.268	67.777

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi

b. *Mối quan hệ với VSIP và người có liên quan tới VSIP*

- Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Công ty con sở hữu trực tiếp của Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Lee Ark Boon, Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành Viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Huỳnh Quang Hải, Đồng Chủ tịch Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Thành viên Hội đồng Thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Lim Kim Huat, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Kế toán trưởng Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Ông Wong Wei Han Gareth, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore
- Bà Phạm Hồng Ngọc, Thành viên Hội đồng Thành Viên Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi là Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty liên doanh TNHH KCN Việt Nam - Singapore

c. *Thông tin về việc góp vốn:*

- Cơ sở pháp lý VSIP thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi
 - + Quyết định của chủ sở hữu về việc tăng vốn tại Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi
- Giá trị góp vốn dự kiến: 560.550.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi trước khi tăng vốn: 100%
- Tỷ lệ sở hữu của VSIP tại Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi sau khi tăng vốn: 100%
- Nguồn góp vốn vào Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi: VSIP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn cho cổ đông hiện hữu là 560.550.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi.
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi VSIP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

d. *Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi*

- Cơ sở pháp lý
 - + Quyết định của chủ sở hữu về việc tăng vốn tại Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi
- Vốn điều lệ trước khi tăng vốn: 832.625.800.000 đồng
- Số lượng vốn góp dự kiến: 560.550.000.000 đồng



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Tổng số vốn thu được: 560.550.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi tăng: 1.393.175.800.000 đồng
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025, sau khi kết thúc đợt tăng vốn điều lệ của VSIP từ 2.678 tỷ đồng lên 7.000 tỷ đồng

e. Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi:

Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi (giai đoạn 1), thuộc khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi ("Khu công nghiệp Quảng Ngãi 2")

❖ **Thông tin về phương án khả thi**

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Thủ tướng Chính phủ theo quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 22/12/2023 về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi (giai đoạn 1)
- Các nội dung chính:

Tên dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi (giai đoạn 1), thuộc khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi.
Chủ đầu tư:	Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi
Quy mô dự án:	497,7 ha
Mục tiêu dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp
Địa điểm thực hiện dự án:	Xã Bình Thanh và xã Bình Hiệp, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi
Thời hạn hoạt động của dự án	50 năm kể từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư
Tổng vốn đầu tư của dự án	3.737.000.000.000 đồng

Tổng mức đầu tư của dự án là 3.737.000.000.000 đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án theo tổng mức đầu tư, Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 2.058.127 triệu đồng. Cụ thể như sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2025	2026	2027	2028	Cộng
Chi phí xây dựng	124.461	161.670	249.744	459.523	995.398
Chi phí bồi thường	139.612	241.249	271.405	293.118	945.384
Chi phí khác	28.743	8.058	10.423	70.121	117.345
Tổng cộng	292.816	410.977	531.572	822.762	2.058.127

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi

- 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	Hệ số chiết khấu kinh tế (%)	15%
2	EIRR (%)	22,1%
3	NPV (triệu VND)	392.420



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
4	B/C	1,1
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	7,3

Nguồn: Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi

❖ **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 TNHH VSIP Quảng Ngãi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Quảng Ngãi 2, Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Quảng Ngãi đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty TNHH VSIP Quảng Ngãi thực hiện dự án Khu công nghiệp Quảng Ngãi 2 với số tiền không vượt quá 1.121 tỷ đồng theo văn bản cam kết số 431/BIDV.QN-KHDN ngày 21/4/2023

❖ **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 Khu công nghiệp Quảng Ngãi 2**

– **Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:**

- + Quyết định số 1664/QĐ-TTg ngày 22/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi (giai đoạn 1)
- + Quyết định số 1740/QĐ-UBND ngày 02/08/2024 của UBND huyện Bình Sơn về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi (giai đoạn 1)
- + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi (giai đoạn 1), thuộc khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi số 8774434548 ngày 29/12/2023

– **Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**

- Các hạng mục đã hoàn thành:
 - Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Dự án
 - Cấp giấy chứng nhận đầu tư
 - Phê duyệt quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 cho Dự án
- Các hạng mục đang triển khai:
 - **Về đền bù giải phóng mặt bằng:** Đo đạc bản đồ địa chính, khảo sát, quy chủ để thực hiện thông báo thu hồi đất
 - **Về công tác chuẩn bị đầu tư:** Lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho dự án
- Các hạng mục dự kiến triển khai:
 - Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi
 - Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường
 - Lập, phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng
 - Triển khai thiết kế bản vẽ thi công, lập và thẩm duyệt PCCC
 - Xin giấy phép xây dựng
- Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác: năm 2026



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- ❖ *Những thay đổi so với phương án được phê duyệt:* Không có
- ❖ *Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:* Tổng vốn đầu tư khoảng 3.737.000.000.000 đồng, bao gồm: vốn góp là 560.550.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư; Vốn huy động khác và lợi nhuận để tái đầu tư khoảng 3.176.450.000.000 đồng.

2.2.2 Góp tăng vốn Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước (BCM Bình Phước) thực hiện theo phương án tăng vốn và phương án sử dụng vốn của cấp có thẩm quyền của BCM Bình Phước thông qua

2.2.2.1 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
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		30/09/2024	
	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
Tổng tài sản	6.459.922	6.489.807	9.397.678	9.438.225	10.363.633	10.405.631
Vốn chủ sở hữu	994.918	1.022.428	1.399.519	1.447.136	2.279.787	2.322.569
Doanh thu thuần	108.060	196.644	494.047	533.264	379.731	406.890
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	49.150	50.900	196.058	215.449	195.946	190.975
Lợi nhuận trước thuế	35.250	36.987	154.680	174.071	186.400	181.429
Lợi nhuận sau thuế	27.505	29.242	120.052	140.158	148.536	143.702

Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước

2.2.2.2 Mối quan hệ với BCM và người có liên quan tới BCM

- Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước là công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Phạm Ngọc Thuận, Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước là thành viên Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Quảng Văn Việt Cường, Phó Chủ tịch Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước là Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Bà Huỳnh Thị Quế Anh, Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước là Thành viên Ban Kiểm soát Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

2.2.2.3 Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện góp vốn vào của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DHDCĐ ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
- + Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 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 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
- Giá trị góp vốn dự kiến: 900.000.000.000 (Chín trăm tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước trước khi tăng vốn: 40%
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước sau khi tăng vốn: 40%
- Nguồn góp vốn vào Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 900.000.000.000 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 Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

2.2.2.4 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 của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước về việc thông qua việc tăng vốn điều lệ.
- 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
- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2025

2.2.2.5 Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex - Bình Phước

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu là 2.250.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước

✓ **Thông tin về phương án khả thi**

- Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Thủ tướng Chính phủ thông qua văn bản số 1019/TTg-KTN ngày 03/07/2008 về việc bổ sung KCN Becamex - Bình Phước, tỉnh Bình Phước vào quy hoạch phát triển các KCN cả nước và văn bản số 1841/TTg-KTN ngày 18/10/2016 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án đầu tư Khu công nghiệp Becamex- Bình Phước, tỉnh Bình Phước
- Các nội dung chính:

Tên dự án:	Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước
-------------------	--------------------------------------



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chủ đầu tư:	Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước
Quy mô dự án:	24.482.732 m ²
Mục tiêu dự án:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
Địa điểm thực hiện dự án:	Phường Minh Thành, phường Thành Tâm và Phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
Thời hạn hoạt động của dự án	50 năm, theo từng giai đoạn kể từ ngày được UBND tỉnh Bình Phước ban hành quyết định giao đất
Tổng vốn đầu tư của dự án	9.785.014.000.000 đồng

Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước

Tổng mức đầu tư của dự án là 9.785.014.000.000 đồng. Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án theo tổng mức đầu tư, Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 3.271.772 triệu đồng. Cụ thể như sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2025	2026	2027	2028	Cộng
Chi phí xây dựng	1.532.274	160.672	160.672	185.725	2.039.343
Chi phí bồi thường	579.061	89.515	89.515	203.829	961.920
Chi phí khác	209.190	17.433	17.433	26.453	270.509
Tổng cộng	2.320.525	267.620	267.620	416.007	3.271.772

Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước

- 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	Hệ số chiết khấu kinh tế (%)	13,50%
2	EIRR (%)	21,75%
3	NPV (triệu VND)	1.816.707
4	B/C	1,29
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	17,275
6	Tổng mức đóng góp cho ngân sách (triệu VND)	12.494.093
7	Mức đóng góp bình quân (triệu VND/năm)	249.882

Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước

- ✓ **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 Becamex Bình Phước để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước, Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Bình Dương đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước với số tiền là 6.849 tỷ đồng theo thông báo số 13911/TB-MBBDU ngày 20/11/2024
- ✓ **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 Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước**
 - Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

- Công văn số 1019/TTg-KTN ngày 03/07/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc Bổ sung KCN Becamex - Bình Phước, tỉnh Bình Phước vào quy hoạch phát triển các KCN cả nước
- Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 23/04/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 22/12/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL1/2000
- Chủ trương số 1841/TTg-KTN ngày 18/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án đầu tư Khu công nghiệp Becamex- Bình Phước, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 763/QĐ-UBND ngày 20/04/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về Phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu công nghiệp và Dân cư Becamex - Bình Phước
- Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 24/07/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 1950/QĐ-UBND ngày 04/09/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tái định cư - Dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 3352/QĐ-UBND ngày 17/10/2019 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 17/02/2020 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 4598/QĐ-UBND ngày 26/11/2020 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt điều chỉnh điểm b, điều 1, quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 17/02/2020
- Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 2665/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ấp 1, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 4190/QĐ-UBND ngày 03/11/2020 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt điều chỉnh cụm lô AM40 tại Phụ lục 02 kèm theo Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 06/11/2019
- Quyết định số 1790/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 18/05/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 18/05/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng khu tái định cư – Dân cư Ấp 4 mở rộng, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành
- Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu dân cư thuộc dự án khu công nghiệp và dân cư Becamex- Bình Phước
- Quyết định số 1791/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 18/05/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Nha Bích, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 1787/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 2581/QĐ-UBND ngày 10/06/2021 của UBND huyện Chơn Thành về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hiếu Cảm 1, xã Minh Thành và thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 26/06/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh và quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Becamex Bình Phước, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 17/5/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 04/06/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 17/5/2018
- Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 16/09/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh cục bộ
- Quyết định số 3577/QĐ-UBND ngày 15/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Dân cư Ấp 1, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước)
- Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 30/08/2011 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Dân cư Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành (thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước)
- Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Dân cư Ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước)
- Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 16/12/2009 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL1/2000 khu Dân cư Hòa Vinh 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước)
- Quyết định số 2550/QĐ-UBND ngày 17/11/2011 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu Dân cư Đồng Tâm, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước
- Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 23/09/2011 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu Dân cư Thủ Chánh, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

- Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu Dân cư Mỹ Hưng, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước
- Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 03/11/2010 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng TL1/2000 khu Dân cư Hiếu Cầm 2, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước)
- Quyết định số 2788/QĐ-UBND ngày 07/12/2010 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Hiếu Cầm 1, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (thuộc quy hoạch chung Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước)
- Quyết định 1560/QĐ-UBND ngày 23/7/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất và giao đất để hỗ trợ thực hiện dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex-Bình Phước
- Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 5/9/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất và giao đất để hỗ trợ thực hiện dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex-Bình Phước
- Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 16/10/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 1560/QĐ-UBND ngày 23/7/2014, Quyết định số 1875/QĐ-UBND ngày 05/9/2014 và Công văn số 3796/UBND-KTN ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 12/8/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất và giao đất để đầu tư xây dựng mở cổng phụ cho dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex-Bình Phước (giai đoạn 1)
- Quyết định số 2741/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi và giao đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước.
- Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 của UBND tỉnh Bình Phước về việc giao đất và cho thuê đất để đầu tư xây dựng Khu tái định cư - dân cư ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành
- Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 8/3/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 15/01/2016
- Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 08/03/2019 của UBND tỉnh
- Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 08/03/2019 của UBND tỉnh
- Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 130/QĐ-UBND ngày 15/01/2016, Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 08/03/2019, Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 16/04/2020 và Quyết định số 05/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 của UBND tỉnh
- Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 20/05/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng Khu dân cư ấp 1, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Quyết định số 2458/QĐ-UBND ngày 19/11/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Điều chỉnh Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 20/05/2019 của UBND tỉnh
- Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2458/QĐ-UBND ngày 19/11/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 20/05/2019
- Quyết định 1853/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2458/QĐ-UBND ngày 19/11/2019



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Quyết định số 1011/QĐ-UBND ngày 20/05/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng Khu dân cư ấp 4, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
 - Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 1011/QĐ-UBND ngày 20/05/2019 của UBND tỉnh và hủy Quyết định số 344/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND tỉnh
 - Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước (khu A)
 - Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 338/QĐ-UBND ngày 21/02/2019 của UBND tỉnh
 - Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 07/08/2015 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất, giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (khu B)
 - Quyết định số 1642/QĐ-UBND ngày 16/07/2018 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 07/8/2015 của UBND tỉnh
 - Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 04/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 1642/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 của UBND tỉnh
 - Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 16/04/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc giao đất để xây dựng Khu dân cư ấp 4B mở rộng, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành
 - Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 16/04/2020 của UBND tỉnh
 - Quyết định số 95/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (khu A - lần 2)
 - Quyết định số 326/QĐ-UBND ngày 02/03/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (khu A - lần 3)
 - Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 22/05/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (khu A - lần 4)
 - Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 27/09/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (khu A - lần 5)
 - Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước (khu A)
 - Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/03/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh giảm diện tích đất thuê tại Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của UBND tỉnh
 - Quyết định số 3380/QĐ-BTNMT ngày 16/11/2023 của Bộ Tài nguyên & Môi trường về việc Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Khu Công nghiệp Becamex – Bình Phước số 8414374256 cấp lần đầu ngày 29/12/2008, chứng nhận điều chỉnh lần thứ năm ngày 17/12/2024
- **Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**
- Các hạng mục đã hoàn thành
 - Hạng mục đã hoàn thành theo kế hoạch



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- + Công ty đã hoàn thành 49,5% tổng chi phí đầu tư xây dựng cho dự án Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước

Chi tiết:

- Công tác bồi thường
- + Công tác giải phóng mặt bằng hiện đạt hơn 60% trên tổng diện tích toàn dự án. Xây dựng hạ tầng giao thông và cơ sở hạ tầng theo tiến độ giải phóng mặt bằng để thu hút nhà đầu tư
- Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:
- + Công tác xây dựng cơ sở hạ tầng đạt 38.5% trên tổng chi phí xây dựng dự án

➤ Các hạng mục đang triển khai

- Tính đến thời điểm hiện tại đã thu hút được 75 dự án đầu tư (Tổng diện tích cho thuê là 368 ha) trong đó có 59 dự án đầu tư nước ngoài và 16 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đăng ký đầu tư đạt 825,77 triệu USD (dự kiến tổng số vốn sau đăng ký sẽ đạt trên 1 tỷ USD). Trong đó:
 - + 27 dự án đã đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - + 10 dự án đang xây dựng.
 - + 38 dự án chưa xây dựng.

➤ Các hạng mục dự kiến triển khai

- Công ty tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo kế hoạch phân kỳ thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex – Bình Phước

➤ Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác: dự kiến hoàn thành xây dựng dự án là năm 2035

- **Những thay đổi so với phương án được phê duyệt:** Công ty đã thực hiện thủ tục tăng tổng mức đầu tư cho dự án từ 6.166.273.000.000 đồng 9.785.014.000.000 đồng. Công ty đã thực hiện các thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương – UBND tỉnh Bình Phước và đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh mới.

- **Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:** Tổng mức đầu tư là 9.785.014.000.000 đồng, bao gồm: Vốn chủ sở hữu là 1.467.752.000.000 đồng, chiếm 15% tổng mức đầu tư và Vốn huy động khác là 8.317.262.000.000 đồng, chiếm 75% tổng mức đầu tư.

2.2.3 Góp tăng vốn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP (BV Power JSC) thực hiện theo phương án tăng vốn và phương án sử dụng vốn của cấp có thẩm quyền của BV Power JSC thông qua

2.2.3.1 Thông tin của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP (BV Power JSC)

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (ii).a

2.2.3.2 Mối quan hệ với BCM và người có liên quan tới BCM

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP là công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Nguyễn Văn Hùng, Đồng Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

2.2.3.3 Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DHĐCĐ ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 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 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
- Giá trị góp vốn dự kiến: 216.000.000.000 đồng (Hai trăm mười sáu tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP trước khi tăng vốn: 36%
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - VSIP sau khi tăng vốn: 36%
- Nguồn góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 216.000.000.000 đồng để góp vốn vào BVP
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

2.2.3.4 Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (ii).d

2.2.3.5 Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Điện Becamex – VSIP

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (ii).e

2.2.4 Góp tăng vốn Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore (VSSSES) thực hiện theo phương án tăng vốn và phương án sử dụng vốn của cấp có thẩm quyền của VSSSES thông qua

2.2.4.1 Thông tin của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (i). a

2.2.4.2 Mối quan hệ với BCM và người có liên quan tới BCM

- Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore là công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Đồng Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Nguyễn Văn Thanh Huy, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore là Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP



11/11/2024 - 10:11



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

2.2.4.3 Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-ĐHĐCD ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 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 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
- Giá trị góp vốn dự kiến: 200.420.280.000 đồng (Hai trăm tỷ, bốn trăm hai mươi triệu, hai trăm tám mươi nghìn đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh – Singapore trước khi tăng vốn: 36%
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh – Singapore sau khi tăng vốn: 36%
- Nguồn góp vốn vào Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 200.000.000.000 đồng để góp vốn vào VSSES
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

2.2.4.4 Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (i). d

2.2.4.5 Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng Lượng Thông minh Việt Nam – Singapore

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (i). e

2.2.5 Góp tăng vốn Công ty Cổ phần Becamex Bình Định để thực hiện theo phương án tăng vốn và phương án sử dụng vốn của cấp có thẩm quyền của BCM Bình Định thông qua

2.2.5.1 Thông tin của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (iii). a

2.2.5.2 Mối quan hệ với BCM và người có liên quan tới BCM

- Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Phạm Ngọc Thuận, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Nguyễn Phú Thịnh, Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
- Ông Quảng Văn Việt Cường, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Becamex Bình Định là Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP

2.2.5.3 Thông tin về việc góp vốn



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

- Cơ sở pháp lý Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024/NQ-DHĐCD ngày 27/06/2024 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 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 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
- Giá trị góp vốn dự kiến: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định trước khi tăng vốn: 40%
- Tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định sau khi tăng vốn: 40%
- Nguồn góp vốn vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP sẽ sử dụng một phần tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là 200.000.000.000 đồng để góp vốn vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
- Thời gian góp vốn: Dự kiến trong năm 2025 sau khi Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP hoàn tất đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

2.2.5.4 Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (iii). d

2.2.5.5 Phương án sử dụng vốn dự kiến của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Xem thêm thông tin tại mục IX. 2.2.1.5. (B). (iii). e

[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
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

2.3 Tài cấu trúc tài chính

❖ **Trái gốc trái phiếu mã BCMH2025002**

Mã Trái Phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Giá trị sử dụng tại đợt chào bán	Thời gian dự kiến sử dụng dự kiến trong năm 2025, theo điều khoản và điều kiện của trái phiếu
Trái phiếu mã BCMH2025002	5 năm	31/08/2020	<ul style="list-style-type: none"> Kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm Lãi suất các kỳ tiếp theo được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm, cả nhân, VND, trả sau áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng tham chiếu gồm: VCB Bình Dương, Vietinbank Bình Dương, BIDV Bình Dương, Agribank Bình Dương cộng bỏ (+) biến động 4,0%/năm 	2.000 tỷ đồng	800 tỷ đồng	6 tháng/lần	800 tỷ đồng	

- Điều khoản mua lại trái phiếu trước hạn: Trái phiếu được mua lại theo lịch thỏa thuận với nhà đầu tư, trong đó tỷ lệ % mua lại Trái Phiếu tính trên tổng mệnh giá Trái Phiếu phát hành:

- + Ngày 31/8/2021: 10%
- + Ngày 31/8/2022: 10%
- + Ngày 31/8/2023: 20%
- + Ngày 31/8/2024: 20%



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

Bảng 48: 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
01/03/2021	78.591.780.821	78.591.780.821	-	-
31/08/2021	96.536.986.301	96.536.986.301	200.000.000.000	200.000.000.000
28/02/2022	85.020.410.959	85.020.410.959	-	-
31/08/2022	86.429.589.041	86.429.589.041	200.000.000.000	200.000.000.000
28/02/2023	76.168.767.123	76.168.767.123	-	-
31/08/2023	91.949.589.041	91.949.589.041	400.000.000.000	400.000.000.000
29/02/2024	61.630.684.931	61.630.684.931	-	-
04/09/2024	53.112.986.301	53.112.986.301	400.000.000.000	400.000.000.000
Số tiền dự kiến còn lại cần thanh toán cho Chủ sở hữu trái phiếu (*)				
28/02/2025	34.434.630.137	-	-	-
31/08/2025	35.005.369.863	-	800.000.000.000	-

(*) Số tiền lãi dự kiến còn lại cần thanh toán cho Chủ sở hữu trái phiếu từ kỳ thanh toán lãi thứ 09 đến kỳ thanh toán lãi cuối cùng đang được tính dựa trên giá định mức lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi thứ 09.

Thông báo xác nhận dự nợ đến hạn trong năm 2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương số 2083/BIDV.BD-KHDN3 ngày 29/11/2024. (***) Trong trường hợp có sự thay đổi về lộ trình huy động vốn thu được từ đợt chào bán (có thể chậm hơn so với kế hoạch trả nợ gốc lãi trái phiếu đã trình bày nêu trên), Tổng Công ty sẽ linh hoạt phân bổ nguồn vốn của Tổng Công ty để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn. Tổng Công ty cam kết sẽ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán các nghĩa vụ gốc lãi của trái phiếu nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn đã được DHDGD và HĐQT Công ty thông qua. Ngoài ra, trên cơ sở cân đối và sử dụng nguồn vốn huy động để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Tổng Công ty trong từng thời kỳ, Tổng Công ty có thể cân nhắc thanh toán trước hạn tiền gốc trái phiếu theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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



BM-TC-10-25010041

Handwritten signature

Handwritten signature

BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTPC

Tổng Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

❖ **Trả gốc khoản vay Ngân hàng**

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư nợ gốc cần thanh toán trong năm 2025 (đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam									
Hợp đồng số 01/2023/83576/HDTĐ	24/11/2023	5.500	Cho vay ngắn hạn, bảo lãnh, cấp thảo chi doanh nghiệp, trong đó: - Dư nợ cho vay ngắn hạn, bảo lãnh tối đa: 5.500 tỷ đồng - Thảo chi doanh nghiệp tối đa 400 tỷ đồng	Được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể được phát hành	Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng	3.038.550.149.768	Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo Hợp đồng này, các Hợp đồng cam có/thẻ chấp/bảo lãnh/ký quỹ hoặc các hợp đồng, thỏa thuận khác (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết giữa Ngân hàng và Khách hàng/Bên thứ ba trước ngày, cùng ngày và sau ngày ký kết Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của Hợp đồng bảo đảm bao gồm (một cách cụ thể hoặc bao quát) các nghĩa vụ phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp đồng này. Trường hợp bảo đảm bằng tài sản của Bên thứ ba thì Hợp đồng bảo đảm không bắt buộc phải có sự tham gia ký kết của Khách hàng	2.917	Thời gian sử dụng dự kiến trong năm 2025 theo thời gian quy định của hợp đồng vay
2. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam									



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY DẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Hạn mức vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư nợ gốc cần thanh toán trong năm 2025 (đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
Hợp đồng số số 01.300076619/2023-HĐCVHM/NH-CT680-BECAMEX IDC	27/11/2023	1.600	Bổ sung Vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Được quy định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ	Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng	851.626.210.163	Thế chấp quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 300076619/2021/HĐBD/NHCT 680-BECAMEX IDC ngày 24/05/2021 và hợp đồng số 03.300076619/2023/HĐBD/NH-CT680-BECAMEX IDC ngày 29/06/2023		Thời gian sử dụng dự kiến trong năm 2025 theo thời gian quy định của hợp đồng vay
Hợp đồng số số 02.300076619/2024-HĐCVHM/NH-CT680-BECAMEX IDC	20/3/2024	350	Bổ sung Vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Được quy định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ	Thời hạn duy trì hạn mức không quá 12 tháng/giấy nhận nợ	348.033.146.452	Được đảm bảo bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/ Hợp đồng bảo đảm	1.349	
Hợp đồng số số 01.300076619/2024-HĐCVTL/NHC-T680-BECAMEX IDC	20/3/2024	150	Sử dụng để đầu tư có phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IDC)	Được quy định cụ thể trong từng Giấy nhận nợ	Thời hạn cho vay: 12 tháng	150.000.000.000	Được đảm bảo bởi các tài sản với hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh/ Hợp đồng bảo đảm		

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiền để 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 Tổng Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Tổng 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.



BM-TC-10-25010041



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

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

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 29,40% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 88.200.000 cổ phiếu, tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng để thực hiện dự án, tỷ lệ trên được tính dựa trên giá định số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 300.000.000 cổ phiếu với giá bán tối thiểu là 50.000 đồng/ cổ phiếu). Trong trường hợp số cổ phần của các nhà đầu tư thực hiện quyền mua không đảm bảo thành công theo tỷ lệ tối thiểu nêu trên, đợt chào bán sẽ bị hủy bỏ.

Phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án: Phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán sẽ được bổ sung từ vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác để đảm bảo đủ nguồn vốn để thực hiện các dự án

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Trụ sở chính: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Website: <https://www.a-c.com.vn>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3824 2897 Fax: (+84-24) 3824 2997

Website: www.ssi.com.vn

Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Với tư cách là tổ chức tư vấn, CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP cũng như lĩnh vực mà Tổng Công ty đang hoạt động.

Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng của Tổng Công ty là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Tổng Công ty làm ảnh hưởng đến đợt chào bán.

Chúng tôi cũng xin 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 cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Tổng Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 3/6/2010, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/11/2023 và cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2025 (đính kèm giấy xác nhận về ngành nghề kinh doanh hiện tại của Tổng Công ty)
2. Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024 có nội dung thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn (đính kèm Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2024 và Tờ trình số 08/2024/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 về việc thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ)
3. Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 13/11/2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
4. Nghị quyết HĐQT số 55/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua điều chỉnh bổ sung phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
5. Nghị quyết HĐQT số 56/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ
6. Báo cáo tài chính hợp nhất, tổng hợp năm 2022, năm 2023 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính hợp nhất, tổng hợp bán niên năm 2024 đã được soát xét; báo cáo tài chính tổng hợp, hợp nhất Quý III năm 2024 và báo cáo tài chính tổng hợp, hợp nhất Quý IV năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành
7. Điều lệ hiện hành của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
8. Danh mục các tài liệu liên quan:

8.1. Danh mục các tài liệu liên quan đến pháp lý của Dự án

8.1.1. Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường ("Dự án Khu Công nghiệp Cây Trường"):

- Văn bản số 1563/TTg-KTN ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương
- Quyết định số 466/QĐ-TTg ngày 14/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường, tỉnh Bình Dương
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cây Trường số 3254875363 cấp lần đầu ngày 30/09/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 7/2/2024

8.1.2. Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng ("Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng")

- Văn bản số 1767/TTg-KTN ngày 06/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng, tỉnh Bình Dương.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Bàu Bàng mở rộng số 5246751754 cấp lần đầu ngày 12/10/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 13/12/2024

8.1.3. Các tài liệu pháp lý khác liên quan đến Dự án Khu Công nghiệp Cây Trường và Dự án Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng chi tiết tham chiếu tại Nghị quyết HĐQT 56/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 thông qua danh mục bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

8.2. Danh mục các tài liệu liên quan đến hồ sơ pháp lý góp tăng vốn các công ty hiện hữu

8.2.1. Công ty Liên doanh TNHH KCN Việt Nam – Singapore (VSIP)

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của VSIP số 3700230075 đăng ký lần đầu ngày 22/7/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 28/7/2024
- Nghị quyết hội đồng thành viên VSIP thông qua việc tăng vốn điều lệ số 15/RS/VSIP ngày 1/10/2024

8.2.2. Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước số 3800405138 đăng ký lần đầu ngày 2/1/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 12/11/2024
- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex-Bình Phước thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ số 04/2024/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 13/11/2024

8.2.3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP (BVP)

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP số 3703112908 đăng ký lần đầu ngày 9/3/2023
- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ số 06/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 8/11/2024

8.2.4. Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore (VSSSES)

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore số 3702880833 đăng ký lần đầu ngày 5/6/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 11/4/2024
- Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ ngày 31/10/2024

8.2.5. Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định số 4101505893 đăng ký lần đầu ngày 18/1/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 11/11/2024
- Nghị Quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 3 năm 2024 của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ số 04/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/11/2024.

8.2.6. Các tài liệu khác liên quan đến hồ sơ pháp lý góp tăng vốn tại các công ty hiện hữu chi tiết tham chiếu tại Nghị quyết HĐQT 56/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 thông qua danh mục bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ

8.3. Danh mục các tài liệu liên quan đến hồ sơ pháp lý tái cấu trúc tài chính: chi tiết tham chiếu tại Nghị quyết HĐQT 56/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024 thông qua danh mục bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

Bình Dương, ngày 24 tháng 01 năm 2025

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN VĂN HÙNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line.

PHẠM NGỌC THUẬN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'N' followed by a horizontal line.

NGUYỄN THỊ THANH NHÂN



BẢN CÁO BẠCH
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH *AK*

