

BÁO CÁO LẦN ĐẦU: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT (HOSE: IJC)

Giá mục tiêu: 31.400đ/cp (+101%)

Trần Minh Tiến
Chuyên viên phân tích

TPHCM, NGÀY 09 THÁNG 07 NĂM 2024

Tóm tắt khuyến nghị

MUA

Giá kỳ vọng 2 năm (VND)

31.400

Giá thị trường 09/07/2024 (VND)

15.600

Tỷ suất lợi nhuận (%)

101%

Khoảng giá 52 tuần (VNĐ)

10.300 – 16.550

Giá trị giao dịch TB/ngày (tỷ VND)

50

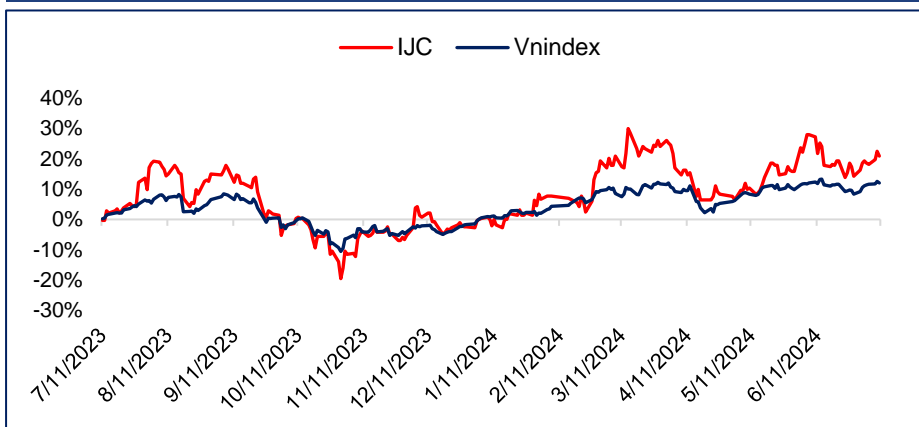
Giới hạn sở hữu nước ngoài – FOL (%)

49%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài

4.57%

Tỷ suất lợi nhuận quá khứ



Cơ hội đầu tư

Chúng tôi khuyến nghị **MUA** cổ phiếu IJC, đây là cổ phiếu thích hợp cho những nhà đầu tư dài hạn với các luận điểm đầu tư chính như sau:

- Quỹ đất có vị trí đẹp và giá trị tại khu vực trung tâm và vùng công nghiệp sôi động tại Bình Dương.
- Góp vốn và sở hữu một phần đáng kể lợi ích tại Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ lớn nhất cả nước.
- So với chu kỳ trước IJC đang bắt đầu cuộc chơi mới với một vị thế và sức khỏe tài chính tốt hơn.
- Trong ngắn hạn, mở bán Sunflower 2 với kết quả tích cực sẽ là bước đệm tốt cho IJC.
- Về dài hạn, đây là một cổ phiếu hiếm có, hài hòa giữa những mảng kinh doanh mang lại dòng tiền đều như thu phí, nhà hàng – khách sạn & văn phòng với lợi ích từ các mảng có tính đột biến cao như BĐS dân cư và Khu công nghiệp tại khu vực kinh tế sôi động bậc nhất phía Nam trong bối cảnh hạ tầng cải thiện mạnh mẽ và đô thị hóa là tất yếu.

“Có thể nói, nắm giữ cổ phiếu IJC như nắm giữ một mảnh đất tại một trong các khu vực vệ tinh giàu tiềm năng nhất xung quanh TPHCM nhưng với giá rẻ hơn, dễ tiếp cận hơn và thanh khoản vượt trội.”

Rủi ro

Doanh số bán hàng không tốt như dự kiến do thị trường không thuận lợi hoặc do cấu trúc sản phẩm của doanh nghiệp không còn phù hợp trong tình hình mới.

Tiềm năng lớn, nhưng quá trình phản ánh vào giá cổ phiếu có thể không như kì vọng. Bên cạnh đó, vận động của giá cổ phiếu IJC trong ngắn hạn thường khó lường và có tính biến động cao.

Cổ tức không quá tốt, giá cổ phiếu chưa có “biên an toàn” thật sự rõ ràng.

Rủi ro từ sai sót trong việc thu thập số liệu và các giả định của nhân viên phân tích do thông tin hạn chế.

Rủi ro từ thị trường chung.

Đơn vị: Tỷ VND	2020	2021	2022	2023	2024F
Doanh thu	2,141	2,602	1,968	1,494	1,674
Tăng trưởng DT	34%	22%	-24%	-24%	12%
LNST	370	621	511	395	510
Tăng trưởng LNST	30%	68%	-18%	-23%	29%
EPS (VND)	2,543	2,348	1,914	1,458	1,353*
Tăng trưởng EPS	36%	-8%	-18%	-24%	-

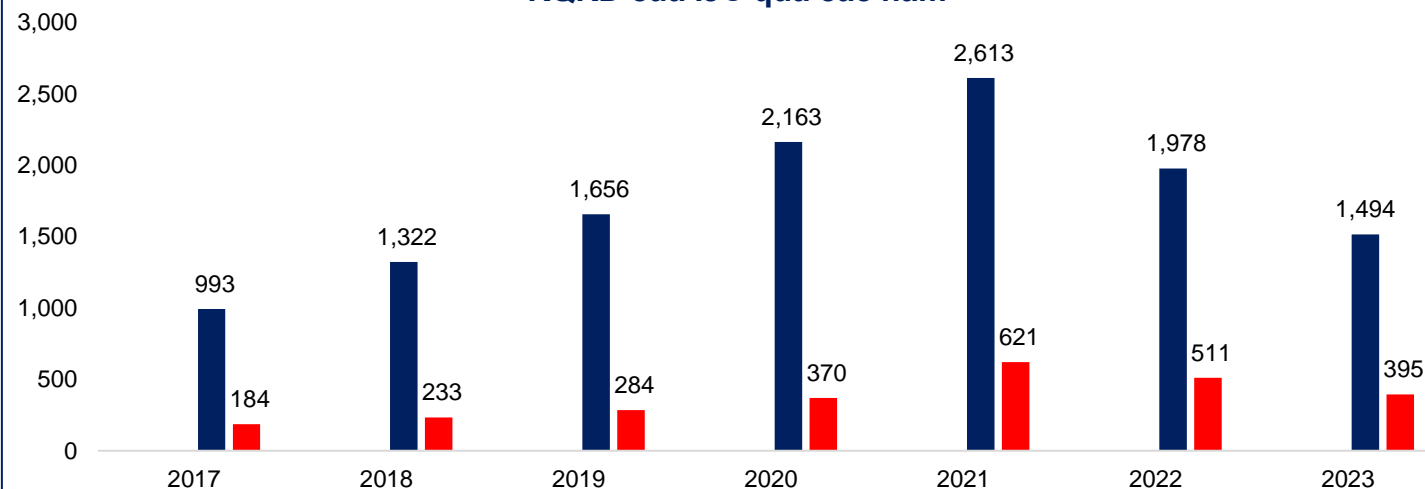
Tổng quan doanh nghiệp	HOSE: IJC
Ngành nghề kinh doanh	BDS
Vốn điều lệ (tỷ VNĐ)	3.145
Vốn hóa thị trường	5.817
Tăng trưởng EBIT 3 năm (%)	-1%
Tăng trưởng LNST 3 năm (%)	3%
ROE	11%
Cổ tức 2023	7% tiền mặt
PE Trailing	15x

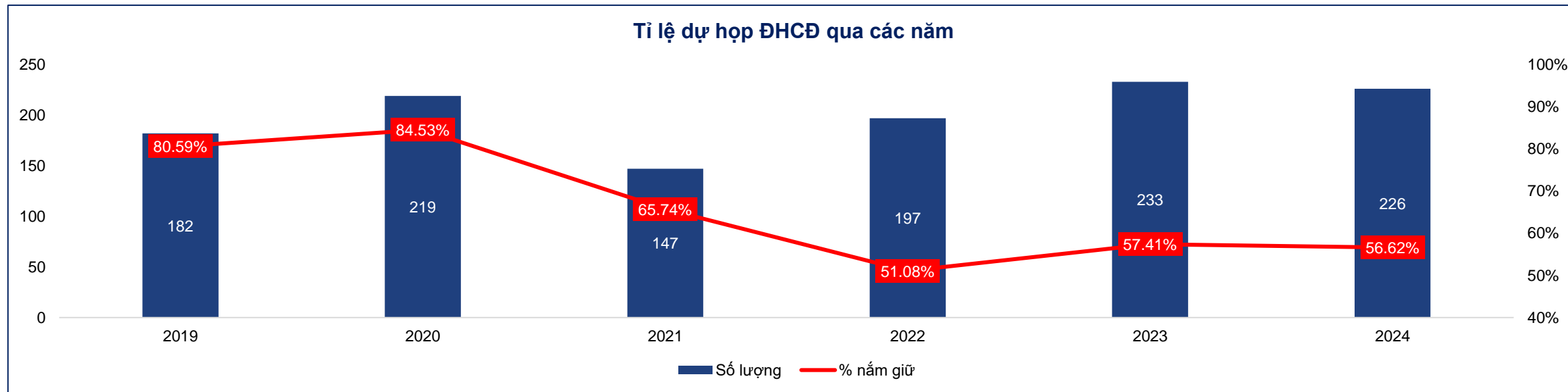
Cơ cấu cổ đông	
Becamex IDC	49,76%
TNHH Quản lý quỹ Bảo Việt	6,58%
Nước ngoài	4,57%
Khác	39,09%

Lịch sử hoạt động

- Thành lập năm 2006, hoạt động chính là xây dựng.
- Năm 2008, CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (Becamex IJC) tiếp nhận dự án QL13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex, thêm mảng kinh doanh thu phí đường bộ.
- Ngày 5/4/2010 chính thức niêm yết trên sàn HOSE.
- Giai đoạn 2011 – 2014, tập trung phát triển thêm mảng BĐS nhờ được giao các dự án tại thành phố mới Bình Dương.
- Cũng trong năm 2011, IJC kinh doanh thêm mảng khách sạn.

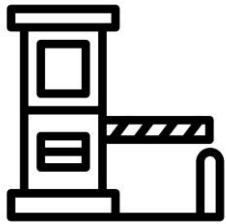
KQKD của IJC qua các năm



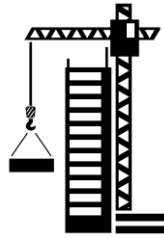


Ngày	Số cổ phiếu trước	Số cổ phiếu sau	
05/04/2010		54.838.905	Niêm yết lần đầu
18/4/2011	54.838.905	274.194.525	Chào bán cổ đông hiện hữu, tỉ lệ 1:4
11/11/2016	274.194.525	137.097.323	Hoàn trả vốn góp để giảm VDL
18/12/2020	137.097.323	217.097.323	Chào bán ra công chúng thông qua đấu giá cổ phần, kết quả trung bình 12.570 đồng/cp (giá khởi điểm 12.000 đồng/cp)
3/2/2023	217.097.323	251.832.509	Cổ tức cổ phiếu 100:16
27/02/2024	251.832.509	377.748.384	Chào bán cho cổ đông hiện hữu, giá 10.000đ/cp

- Thanh khoản bình quân mỗi phiên của IJC khá cao.
- Từ đợt chào bán ra công chúng năm 2020 tỷ lệ sở hữu của Becamex đã giảm đáng kể. Trong đợt bán đó đã có 31 nhà đầu tư cá nhân và 2 nhà đầu tư tổ chức đăng kí mua nhưng số liệu cụ thể không được công bố.



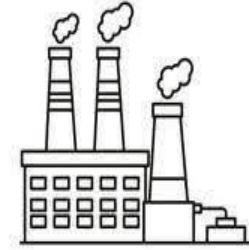
Thu phí giao thông



Xây dựng cầu
đường



Bất động sản,
khách sạn

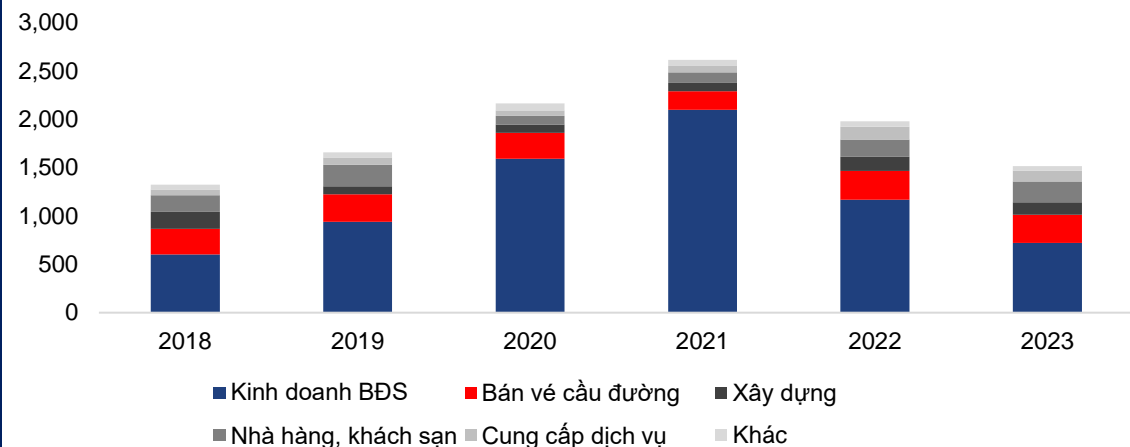


Khu công
nghiệp

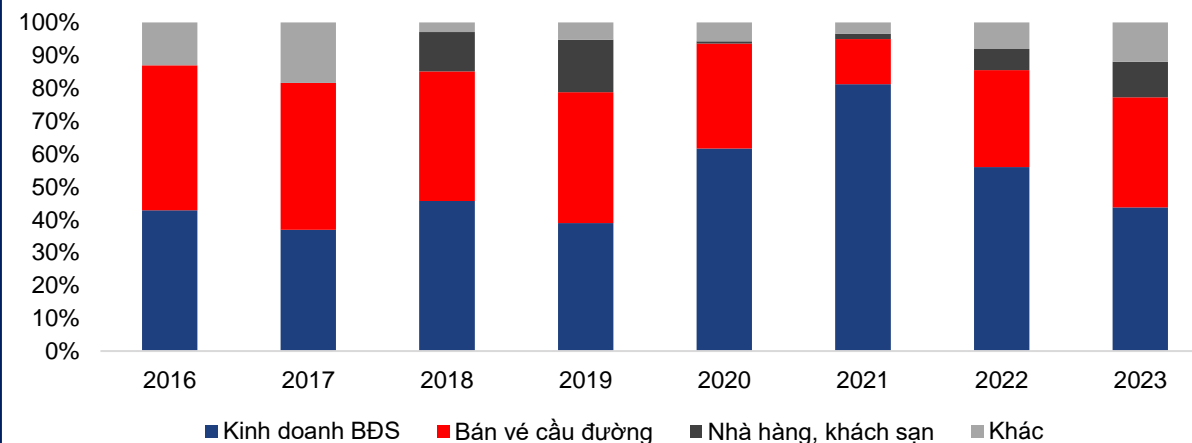
Mảng truyền thống của công ty

Liên doanh, liên kết

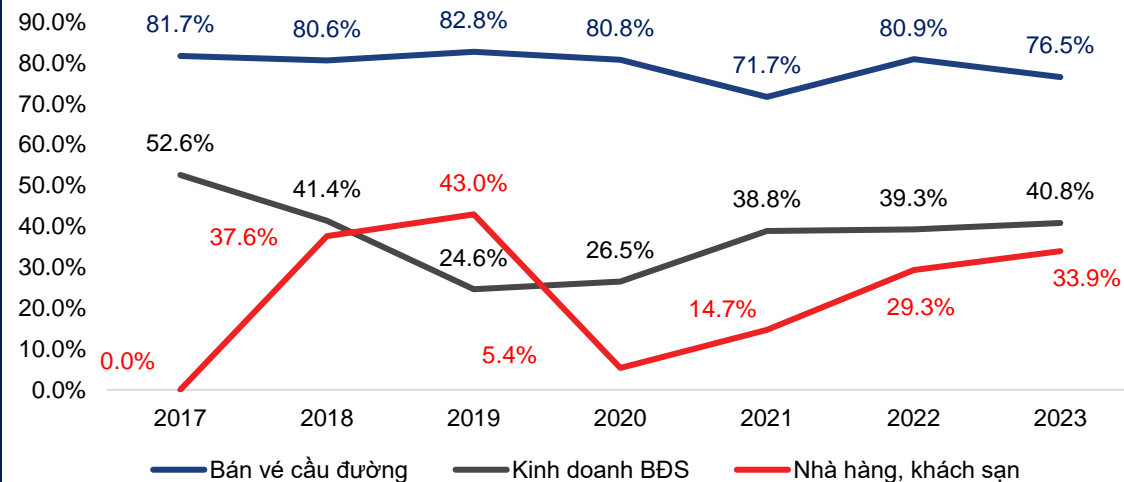
Diễn biến doanh thu của IJC



Cơ cấu lợi nhuận gộp



Biên lợi nhuận gộp của các mảng chính



Lợi nhuận gộp (tỷ VND)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bán vé cầu đường	186	208	214	237	218	138	241	225
Kinh doanh BĐS	181	172	249	231	422	814	459	294
Nhà hàng, khách sạn	0	0	65	95	5	16	53	72
Cho thuê VP	40	53	12	30	-2	12	47	40

- Đóng góp chính vào lợi nhuận là các mảng Thu phí, BĐS và Nhà hàng – Khách sạn - Cho thuê văn phòng

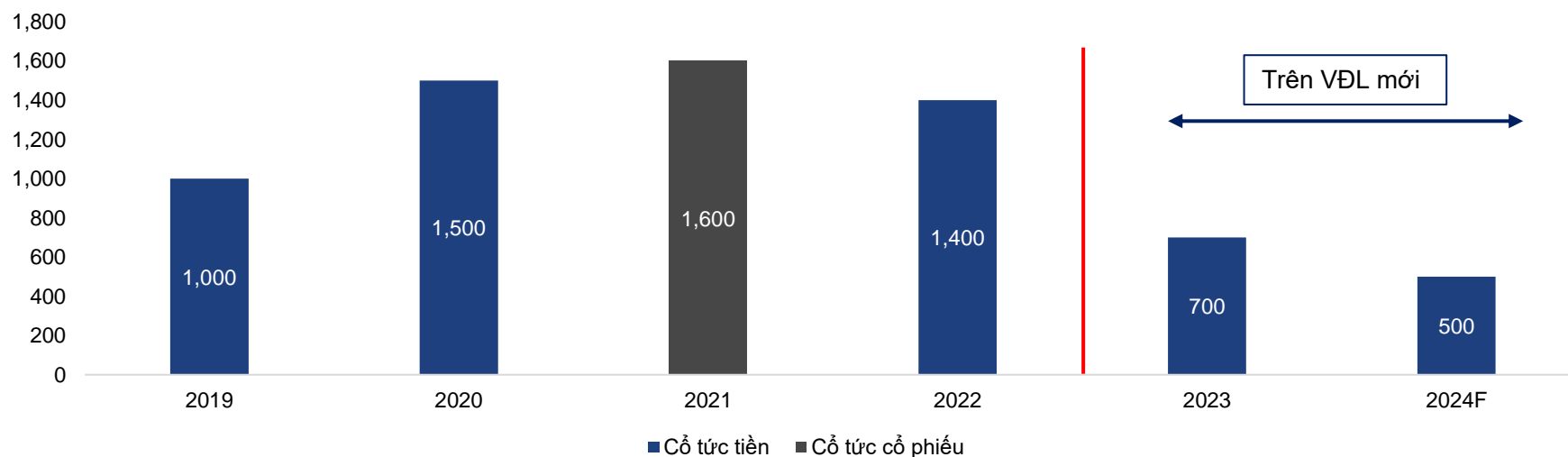
DOANH THU

	2019	2020	2021	2022	2023	2024F
Kế hoạch	1,226	2,080	3,074	2,829	1,634	2,206
Thực hiện	1,625	2,167	2,627	2,002	1,494	
Tỷ lệ hoàn thành	132.5%	104.2%	85.5%	70.8%	93.5%	0.0%

LNST

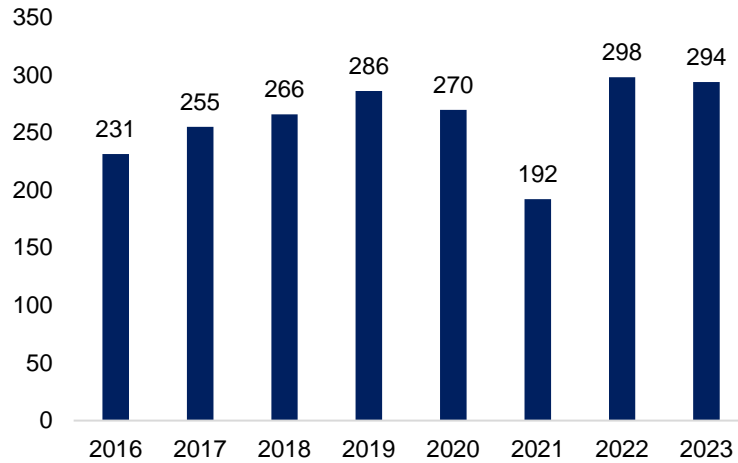
	2019	2020	2021	2022	2023	2024F
Kế hoạch	252	250	622	685	500 (trước thuế)	511
Thực hiện	284	370	621	511	494 (trước thuế)	
Tỷ lệ hoàn thành	112.7%	148.0%	99.8%	74.6%	98.8%	0.0%

Chi trả cổ tức

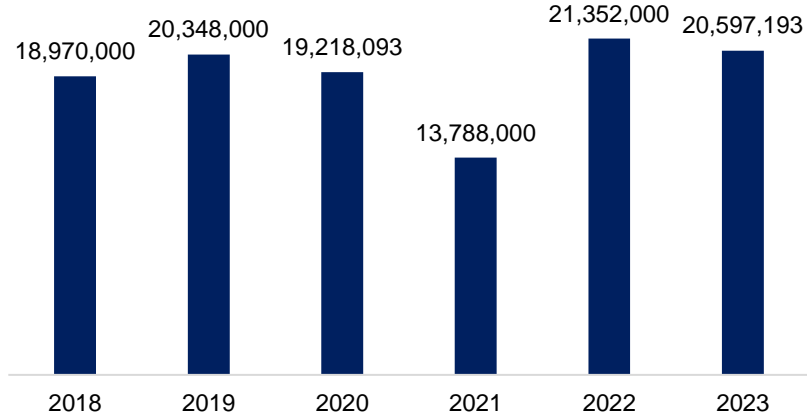


- IJC hoàn thành khá sát kế hoạch kinh doanh qua các năm.
- Cổ tức tiền mặt khá đều, tại mức giá 13.000 - 14.000 đồng/cp, tỷ suất cổ tức rơi vào khoảng 3-4%.

Doanh thu thu phí qua các năm

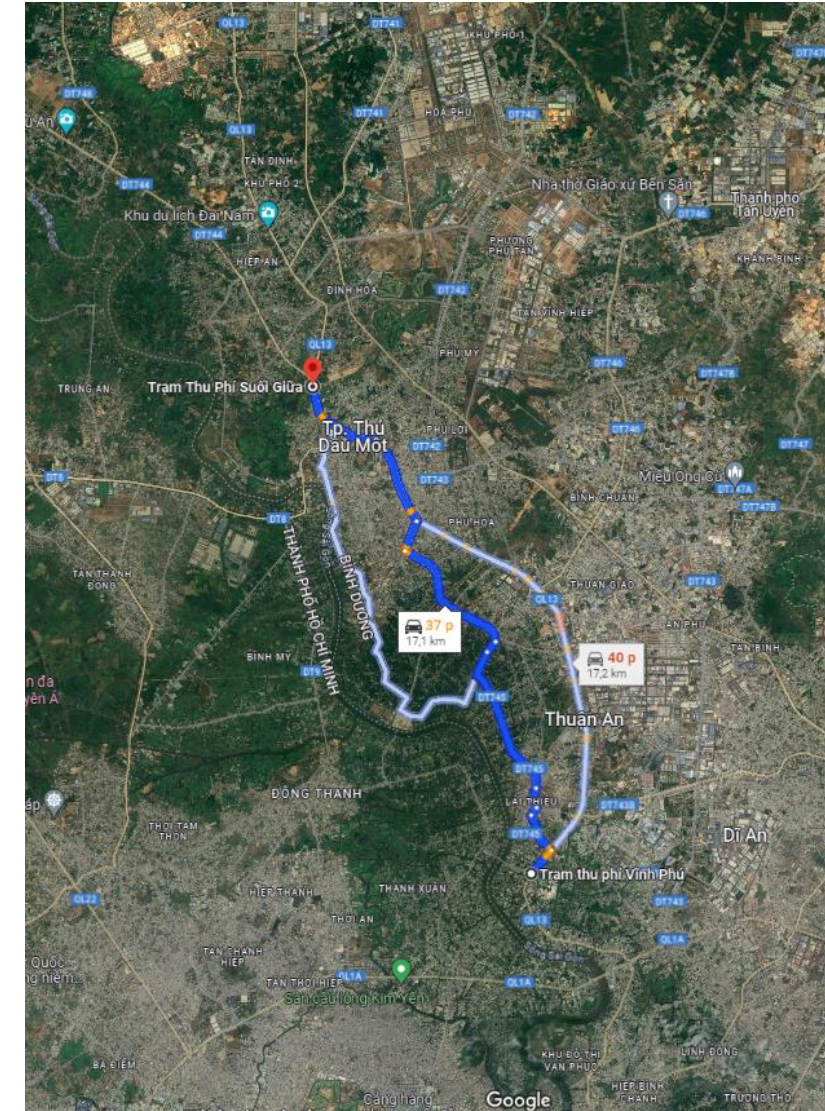


Lưu lượng xe thông qua các trạm thu phí IJC



- Theo Hợp đồng đã ký trước đây, toàn tuyến nâng cấp QL 13 của 2 Hợp đồng là 65Km (từ cầu Vĩnh Phú đến giáp tỉnh Bình Phước) sẽ có 3 trạm thu phí, tuy nhiên UBND tỉnh chỉ cho khai thác 2 trạm như hiện nay.
- Thực hiện theo yêu cầu của UBND tỉnh Bình Dương, Becamex IDC đang nghiên cứu hoàn thiện trình UBND tỉnh phương án điều chỉnh kéo dài thu phí các trạm BOT lên đến 50 năm (đến năm 2054) nhằm hoàn vốn cho dự án nâng cấp mở rộng QL13 mới.
- Hiện tại các trạm thu phí biên lãi gộp lên đến gần 80%. Đây là dòng tiền đều đặn và quan trọng cho IJC. Nếu chỉ xét riêng dòng tiền về từ đây đến năm 2037 giá trị của 2 trạm thu phí rơi vào khoảng 1.500 tỷ.

Trạm thu phí	Tên dự án	Số Hợp đồng BOT	Địa điểm xây dựng	Hiệu lực hợp đồng
Trạm 1: Suối Giữa Trạm 2: Vĩnh Phú	Nâng cấp, mở rộng QL13 – tỉnh Bình Dương (Đoạn từ Km1 + 248 đến Km28 + 178)	HĐ số 819/HĐ.BOT.UB ngày 14/3/2002	Từ Km1 + 248 đến Km28 + 178 (Gần cầu Vĩnh Bình, Thuận An đến dải hoa sen KCN Tân Định, Bến Cát)	35 năm, từ 2002 - 2037
	Nâng cấp, mở rộng QL13 – tỉnh Bình Dương (Đoạn từ Km28 + 00 đến Km65 + 355)	HĐ số 221/HĐ.BOT.UB ngày 15/01/2004	Từ Km28+000 đến Km65 + 355 (từ dải vệ tinh Tân Định, Bến Cát đến giáp ranh tỉnh Bình Phước)	33 năm, từ 2004 - 2037



STT	Dự án	Vị trí	Lô đất	Tỉ lệ sở hữu	Số căn còn lại ước tính	NSA	Giá bán đợt gần nhất
1	Dự án căn hộ chung cư IJC AROMA (Khối C,D)	Thành phố mới Bình Dương	N5	100%	384	27.267	23 – 25 triệu/m2 (Block A, B)
2	Dự án KDC IJC Hòa Lợi	Thành phố mới Bình Dương	HL.F1-F16	100%	442	78.295	21 – 22 triệu/m2 (Lô F6 – F9)
3	Dự án tái định cư Hòa Lợi	Thành phố mới Bình Dương	G5, G7, G8, G9, G23, G24, G27, Lô (A,B,C)	100%	N.a	108.920	N.a
4	Prince Town 2	Thành phố mới Bình Dương	P1, P2, P3	100%	314	36.364	30 - 35 triệu/m2 (Prince Town 1 shophouse)
5	Sunflower mở rộng	Thành phố mới Bình Dương	N4, N6	100%			
5.1	Phần đất biệt thự		N6		94	37.656	22 triệu/m2 đất và 5 triệu/m2 nhà 25 triệu/m2 đất và 5 triệu/m2 nhà (Sunflower 1 GD1 và GD2)
5.2	Đất chung cư Sunflower		N4		1,344	67.760	N.a
6	KDC 5C Bàu Bàng	Huyện Bàu Bàng, Bình Dương		100%	915	143.424	10 -15 triệu/m2
Tổng diện tích kinh doanh (m2)							
Đất nền						404,659	
Đất chung cư						94,466	

Tình hình đầu tư dự án	Diện tích đất	Tổng mức đầu tư dự kiến	Giá trị quyền sử dụng đất	Giá trị xây dựng	Đã đầu tư đến 31/12/2023
Dự án căn hộ chung cư IJC AROMA	21.388	1.580	235	1.345	667
Tái định cư Hòa Lợi	108.920	876	560	316	~700
Prince Town 2	36.364	1.400	400	1.000	560
Sunflower mở rộng	52.728	3.000	580	2.420	898
Khu dân cư IJC Hòa Lợi	146.882	1.800	588	1.212	1.002
KDC 5C Bàu Bàng	143.424	377	377	-	377

- Nếu áp giá đất thận trọng bình quân 20 triệu/m2 cho các lô đất thuộc thành phố mới (không tính chung cư) và 10 triệu/m2 cho đất nền Bàu Bàng giá trị quỹ đất của IJC sau khi trừ thuế, phí đang xấp xỉ bằng vốn hóa của cổ phiếu IJC vào thời điểm đầu T7/2024.



1 Sunflower 1

2 Sunflower 2 (Biệt thự)

3 Sunflower 2 (Chung cư)

4 Chung cư IJC Aroma

5 Prince Town 1&2

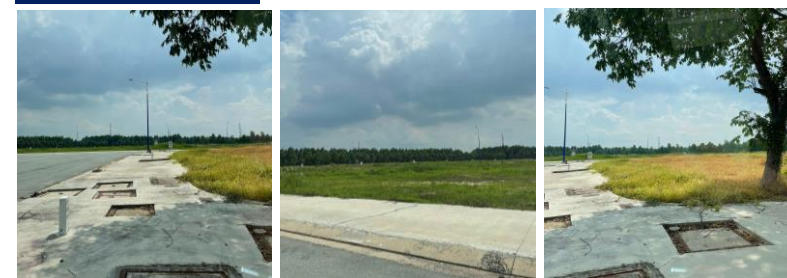
6 Khu tái định cư Hòa Lợi (Dự án KDC IJC Hòa Lợi F1 – F16 và Khu tái định cư Hòa Lợi các lô G của IJC thuộc dự án này)



Hiện trạng Sunflower 1



Hiện trạng Sunflower 2



Sunflower 1	Thông số
Diện tích	76.607 m2 – Lô N7, N8
Thời gian bắt đầu	2010
GFA	53.746 m2
Số căn	99 căn biệt thự
Tổng vốn đầu tư	1.265 tỷ
Tình trạng	Đã bán hết. Tiếp tục hoàn thiện một số hạng mục như thoát nước, đèn, viễn thông.

Sunflower 2	Thông số
Diện tích	100.724 m2 – Lô N4, N6
Thời gian bắt đầu	2015
GFA	52.738 m2
Số căn	94 căn biệt thự, 1.344 căn chung cư
Tổng vốn đầu tư	3.000 tỷ (dự kiến)
Tình trạng	Hoàn thiện hạ tầng Lô N6, dự kiến mở bán N6 vào Q3/2024. Giá bán dự kiến 30 - 35 triệu/m2 cho đất, đơn giá nhà phụ thuộc vào điều kiện thực tế



Khu tái định cư Hòa Lợi	Thông số
Thời gian thực hiện	2014 - 2028
Tổng NSA	108.920
Số căn	450 căn
Tổng vốn đầu tư	1.040 tỷ

Các lô tại dự án	Số căn	Diện tích xây dựng (m ²)	NSA của IJC (m ²)
G5	50	8.095	25.807
G7	75	11.911	
G8	51	8.470	
G9	81	12.420	
G23, G24	85	~ 11.000	
G27	108	~ 18.000	16.846
Lô (A, B, C)	N.a	N.a	66.267

- Các lô đất G5, G7, G8, G9, G23, G24 vị trí đẹp nhưng theo số liệu công bố của IJC hiện tại không sở hữu toàn bộ mà đang có 170 căn với diện tích kinh doanh NSA **25.807m²**. Các căn tại lô G sẽ chiều cao xây dựng cho phép từ 1-6 tầng với mật độ xây dựng 90%. Tương lai các lô G9, G24 sẽ là các Shophouse rất tiềm năng ngay mặt tiền đường Lê Lợi.
- Trước mắt sẽ triển khai lô G27 với 108 căn diện tích NSA **16.846m²**, lô đất này đã được IJC hoàn thành tiền sử dụng đất 337 tỷ vào năm 2021.
- Khu A, B, C đã lấp đầy tương đối khá, phần kinh doanh của IJC chủ yếu tập trung tại phân khu C và phân khu B (đoạn giáp đường N23) với tổng diện tích kinh doanh NSA khoảng **66.267m²**.



Phân lô	Số căn	Diện tích GFA (m2)
HL F1	115	19,081
HL F2	95	17,292
HL F5	117	25,396
HL F6	66	10,716
HL F7	68	11,086
HL F8	94	11,086
HL F9	94	14,797
HL F10	95	9,848
HL F11	36	6,611
HL F12	65	10,882
HL F16	60	9,580
905	146,375	



Khu dân cư IJC Hòa Lợi	Thông số
Thời gian thực hiện	2014 - 2028
GFA	149.409 m2
Số căn	905 căn
Tổng vốn đầu tư	1.800 tỷ
Tình trạng	<p>Đã xây dựng 10 căn lô HL – F1, HL – F2; 153 căn lô HI – F5, HL – F11 và 192 căn lô HL – F6, HL – F7, HL – F8, HL – F9.</p> <p>Đã hoàn thành tiền sử dụng đất một phần. Đã gia hạn thời gian đầu tư.</p> <p>Tính đến đầu năm 2023, IJC còn gần 80.000m2 có thể kinh doanh tại đây. Một số căn đã xây dựng nhưng chưa bán được thì IJC đã sử dụng để cho thuê, kết chuyển từ hàng tồn kho sang BĐS đầu tư. Hiện nay BĐS đầu tư đang thể hiện 475 tỷ từ dự án này.</p>

- Dự án này là một phần của Khu tái định cư Hòa Lợi bao gồm các lô E và F. Tuy nhiên, các lô E đã được IJC chuyển nhượng hết chỉ giữ lại phát triển các lô từ F1 – F16.
- Dự án này các căn diện tích 150m2 có giá khoảng 4 tỷ đồng đã bao gồm nhà, dễ tiếp cận hơn với đại bộ phận dân cư quanh các KCN.

Giá bán tham khảo một số đợt bán trước đây (đơn giá chưa VAT):

STT	Dự án	Diện tích (m2)	Số căn	Giá đất	Giá nhà
1	Hòa lợi F6	8.331	54	20.909.000	1.181.818.000
2	Hòa lợi F7	5.005	31	20.909.000	1.181.818.000
3	Hòa lợi F8	6.822	47	21.818.000	1.181.818.000
4	Hòa lợi F9	7.388	47	21.818.000	1.181.818.000



Khu nhà phố Prince Town 1 (Lô P6)



Prince Town I	Thông số
Thời gian	2010
Diện tích	22.142
Số căn	146 căn diện tích 100m2 và 112m2. Trong đó lô P6 - A xây dựng shophouse còn 2 lô P6 - B, P6 - C bán đất nền
Tình trạng	Đã bán hết. Giá bán 4,3 – 5,2 tỷ/căn



Prince Town II	Thông số
Thời gian thực hiện	2014 - 2027
Diện tích	69.062 m2
Số căn	314
Giá bán dự kiến	Theo phương án dự kiến giá đất 35tr/m2 và giá nhà 2,5 tỷ/căn, tổng 5,5 tỷ/căn.
Tổng vốn đầu tư	1.400 tỷ
Tình trạng	Xong hạ tầng cơ bản, dự án này có thể nghiên về phương án triển khai sau Sunflower 2 trong giai đoạn 2026 – 2027.

Phối cảnh chung cư IJC Aroma khi hoàn thiện

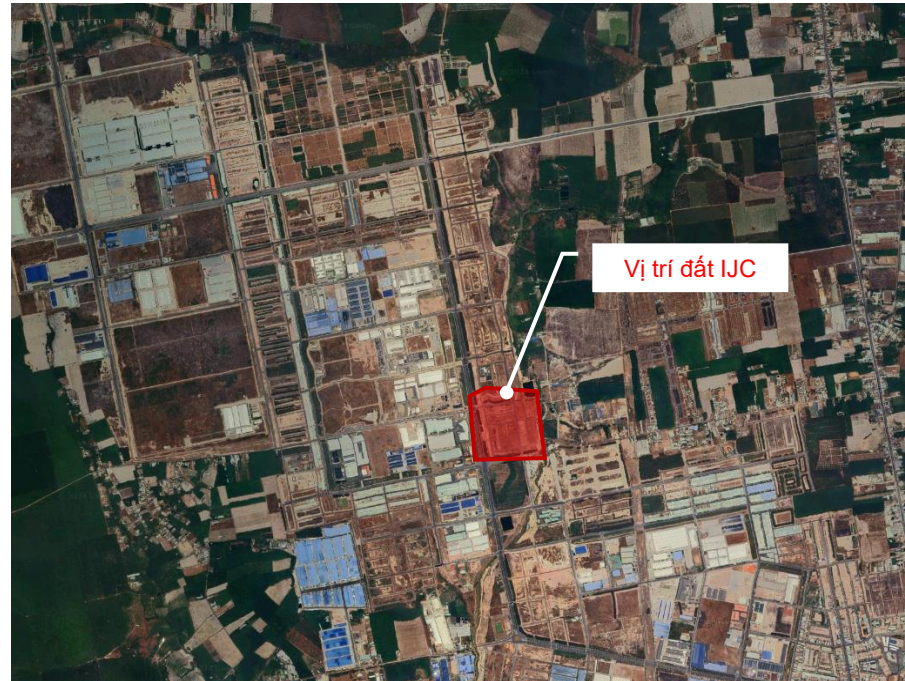
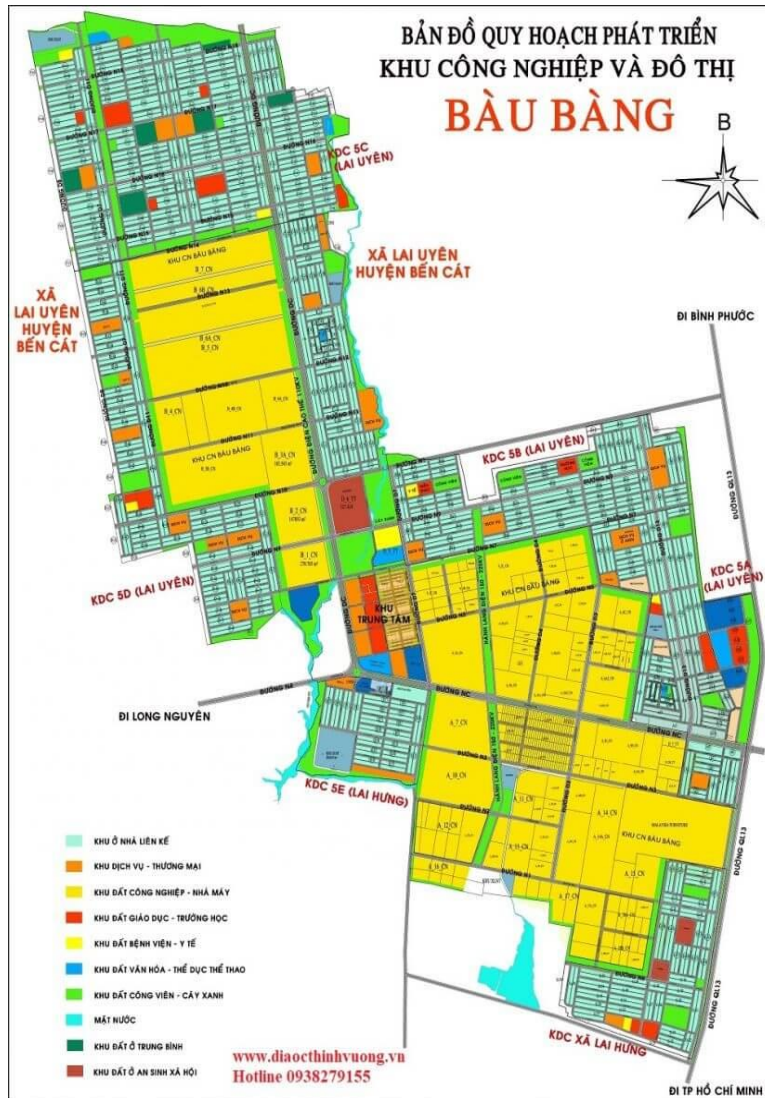


Stt	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Tình trạng
1	Khối A	Căn	116	Đã xong
2	Khối B	Căn	116	Đã xong
3	Khối C	Căn	192	Chưa triển khai
4	Khối D	Căn	192	Chưa triển khai
5	Khối E (TMDV)	m2	12.112	Chưa triển khai
6	Kios	Căn	56	Đã xong
		m2	2.125	

Các hạng mục Block C&D	Mô tả
Diện tích sàn xây dựng	40.994 m2
Diện tích thông thủy	27.267 m2
Dự kiến hoàn thành thủ tục pháp lý	Q4/2025
Xây dựng, mở bán, nghiệm thu	2026 – Q2/2028
Bàn giao	Q3/2028 - 2029

Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ	Hiện trạng (m2)
Đất xây dựng công trình	9.806	46%	4.020
Đất sân vườn, xây xanh, cảnh quan	4.581	21,5%	4.579
Đất giao thông nội bộ	5.099	23,9%	5.078
Đất vỉa hè, tam cấp, hàng rào	1.851	8,6%	1.925
Đất trống	-	-	5.735
Tổng	21.338	100%	21.338

- Giai đoạn 1 (2010 – 2014): Đã triển khai xây dựng 2 Block A, B (17 tầng) với 232 căn hộ và 56 kios thương mại. Đã bán 218 căn với giá bán bình quân 23 – 25 triệu đồng/m2.
- Giai đoạn 2: Triển khai đầu tư và hoàn thiện các hạng mục: Block C, D (24 tầng) với 384 căn hộ có diện tích từ 70 – 152m2 và một Block E (3 tầng). Giá bán dự kiến >35 triệu đồng/m2.
- Hiện IJC đã thanh toán đủ tiền đất của lô N5 cho BCM với số tiền 234 tỷ.

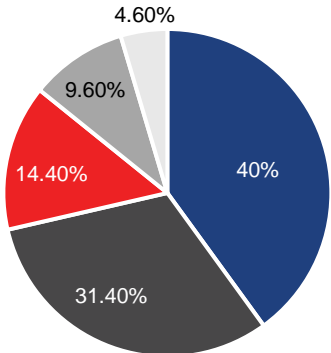


- Do quy mô lớn, Khu đô thị Bàu Bàng được chia ra làm 6 Khu dân cư (KDC) là 5A, 5B, 5C, 5D (thuộc thị trấn Lai Uyên) và 2 khu thuộc Xã Lai Hưng là 5E và KDC Lai Hưng.
- Dự án có vị trí khá đẹp ngay tại KCN Bàu Bàng. Dự án bán đất nền với giá bán tốt phù hợp với đối tượng công nhân nên kì vọng có thể hấp thụ nhanh.

Khu dân cư 5C Bàu Bàng	Thông số
Thời gian thực hiện	2025 - 2026
Diện tích	143.424 m2
Số căn	915 căn nhà phố từ 1-6 tầng (đất nền)
Giá bán dự kiến	10 – 15 triệu/m2 tùy vị trí
Tổng vốn đầu tư	376 tỷ (tiền đất)
Tình trạng	Đã san nền, chưa rõ tiến độ đầu tư hạ tầng.

SỞ HỮU VỐN KCN-ĐT-DV BECAMEX BÌNH PHƯỚC LÀM THAY ĐỔI CĂN BẢN CHẤT LƯỢNG TÀI SẢN CỦA IJC

Cơ cấu cổ đông của Becamex Bình Phước sau khi hoàn thành tăng vốn



- Becamex IDC
- CTCP Quản lý công nghiệp và xúc tiến đầu tư
- CTCP Tư vấn và dịch vụ đầu tư
- IJC
- CTCP Tư vấn, dịch vụ đầu tư Đệ Nhất

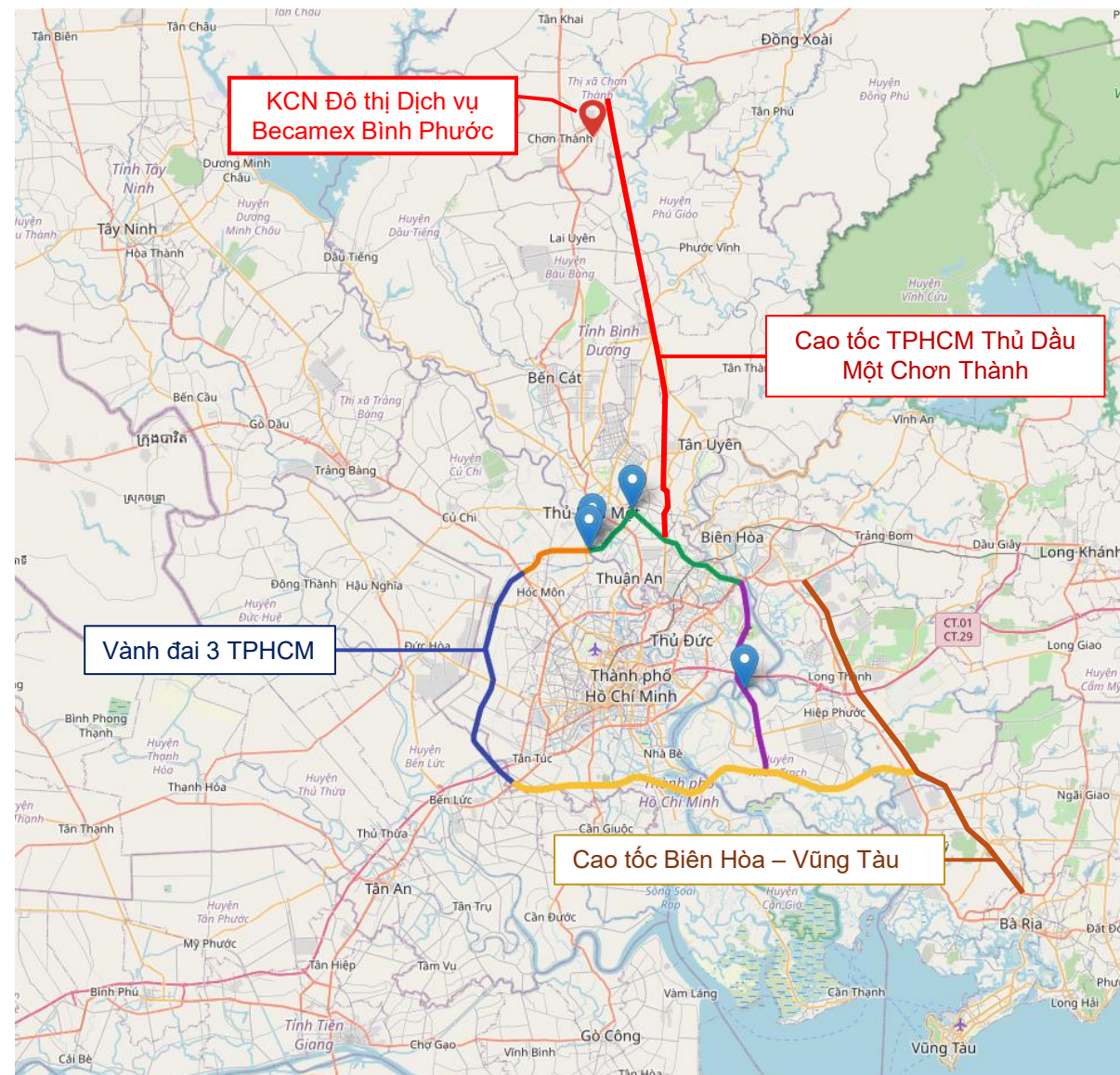
Tình hình thay đổi VDL của Becamex BP

VDL 31/12/2023	1.136
VDL tăng thêm	658
VDL mới	1.794

*Theo nghị quyết HĐQT ngày 26/5/2023, IJC sẽ mua 55 triệu cp của CTCP Phát triển hạ tầng Becamex Bình Phước với giá trị 666 tỷ tương ứng sở hữu hơn 31%. Tính đến 31/3/2024 IJC đã góp 300 tỷ và dự kiến góp đủ 366 tỷ vào Q2/2024.

	Diện tích (ha)	
Tổng quy mô dự án	4.633	Đây là tổ hợp KCN Đô thị Dịch vụ lớn nhất Việt Nam .
Khu công nghiệp	2.448	KCN lớn thứ 2 cả nước sau KCN Deep C.
Đất thương phẩm	1.798	Tính đến cuối năm 2023 đã được giao đất với diện tích 1.084 ha. Phân khu A đã cho thuê khoảng 300ha với 59 doanh nghiệp.
Đất khác	650	Bao gồm đường giao thông, cây xanh, công trình khác
Khu dân cư	2.185	Diện tích đã đền bù cho phần dân cư chưa có con số chính xác nhưng lãnh đạo chia sẻ lên tới gần 80%.

- Việc gián tiếp sở hữu 31% của 4.633 ha đất KCN và đô thị là một con số không hề nhỏ, điều này sẽ tác động rất lớn đến chất lượng tài sản và kết quả kinh doanh của IJC trong thời gian tới.
- Với việc dịch chuyển KCN về các tỉnh miền Tây gặp khó khăn do nền đất yếu và chi phí san lấp rất cao, chúng tôi cho rằng các tỉnh Đông Nam Bộ vẫn sẽ là nơi thu hút mạnh dòng vốn FDI trong các năm tới, đặc biệt là với một tỉnh đang có lợi thế về tự nhiên và tư duy rất tốt như Bình Phước.



STT	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
I	Khu công nghiệp	24.316.249	100%
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	16.833.793	69,23%
2	Đất Kho tàng bến bãi	1.154.135	4,75%
3	Đất khu hành chính, dịch vụ	721.338	2,97%
4	Đất giao thông	2.578.112	10,6%
5	Đất cây xanh	2.694.226	11,08%
6	Đất hạ tầng kĩ thuật (Xử lý nước thải, Trạm điện, hành lang điện, kênh, suối..)	334.645	1,38%
II	Đất khác		100%
1	Đất hành lang đường điện 220kv		83,72%
2	Đất đường Hồ Chí Minh		16,28%
III	Tổng diện tích (I + II)	24.482.732	

Tổng quan về tiến độ xây dựng: Tính đến cuối năm 2023, công tác giải phóng mặt bằng đã đạt gần 70% trên tổng diện tích toàn dự án. Thời gian tới CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước sẽ tiến hành xây dựng hạ tầng giao thông và cơ sở hạ tầng theo tiến độ, giải phóng mặt bằng để thu hút nhà đầu tư.

Tiến độ đưa công trình vào khai thác

- Tổng số dự án đã thu hút: 59 dự án. Trong đó 21 dự án đã đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh, 13 dự án đang xây dựng và 25 dự án chưa xây dựng
- Tổng diện tích đất đã cho thuê: 299 ha;
- Tổng vốn đầu tư đã đăng ký: 879.87 triệu USD;
- Tổng số lao động trong dự án: 6.731 lao động

Việc đầu tư được dự kiến thực hiện theo 04 giai đoạn như sau :

- **Giai đoạn 1 (2015-2022):** thực hiện 17,76% tổng diện tích đất công nghiệp, đất kho tàng bến bãi, đất khu hành chính dịch vụ (332,3 ha). Lập các thủ tục đầu tư, rà phá bom mìn trong năm đầu tiên, đền bù giải phóng mặt bằng và đóng tiền sử dụng đất khoảng 50% diện tích trong năm thứ ba, 50% trong năm thứ tư và thứ sáu; Xây dựng hệ thống hạ tầng, thời gian xây dựng cơ bản là 8 năm. Vốn đầu tư cho giai đoạn 1 khoảng 726 tỷ đồng.
- **Giai đoạn 2 (2023-2027):** thực hiện 62,24% tổng diện tích đất công nghiệp, đất kho tàng bến bãi, đất khu hành chính dịch vụ (1.164,5 ha). Lập các thủ tục đầu tư, rà phá bom mìn trong năm đầu tiên; Đền bù giải phóng mặt bằng, đóng tiền sử dụng đất và xây dựng hệ thống hạ tầng mỗi năm khoảng 20% diện tích, thời gian xây dựng cơ bản là 5 năm. Vốn đầu tư cho giai đoạn 2 khoảng 4.103 tỷ đồng.
- **Giai đoạn 3 (2028-2031):** thực hiện 15% tổng diện tích đất công nghiệp, đất kho tàng bến bãi, đất khu hành chính dịch vụ (280,6 ha). Lập các thủ tục đầu tư, rà phá bom mìn trong năm đầu tiên; Đền bù giải phóng mặt bằng, đóng tiền sử dụng đất và xây dựng hệ thống hạ tầng mỗi năm khoảng 25% diện tích, thời gian xây dựng cơ bản là 4 năm. Vốn đầu tư cho giai đoạn 3 khoảng 1.002 tỷ đồng.
- **Giai đoạn 4 (2032-2035):** thực hiện 5% tổng diện tích đất công nghiệp, đất kho tàng bến bãi, đất khu hành chính dịch vụ (93,5 ha). Lập các thủ tục đầu tư, rà phá bom mìn trong năm đầu tiên; Đền bù giải phóng mặt bằng, đóng tiền sử dụng đất trong 2 năm đầu tiên; Xây dựng hệ thống hạ tầng mỗi năm khoảng 25% diện tích, thời gian xây dựng cơ bản là 4 năm. Vốn đầu tư cho giai đoạn 4 khoảng 334 tỷ đồng.

Các chỉ tiêu do Becamex BP xây dựng tiền khả thi	
Tổng doanh thu	65.503 tỷ
Tổng chi phí	24.011 tỷ
Trả lãi vay ngân hàng	3.890 tỷ
Thu nhập ròng sau thuế	46.355 tỷ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.589 tỷ
Tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR	35,9%
Thời gian hoàn vốn	8 năm 10 tháng

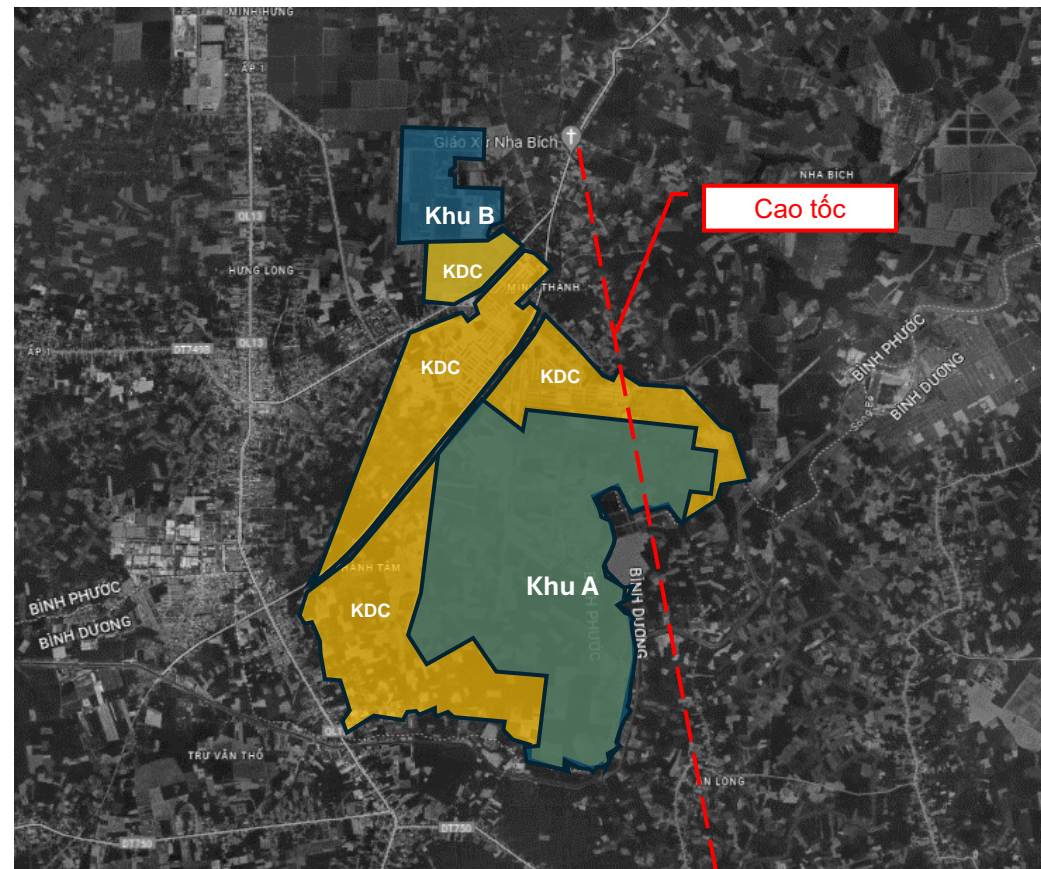
STT	Thành phần đất	Diện tích (m2)		
		Khu A	Khu B	Tổng cộng
I	Khu công nghiệp	21.260.969	3.055.280	24.316.249
1	Đất nhà máy, xí nghiệp	14.475.030	2.357.762	16.833.793
1.1	Đất CN ít ô nhiễm	8.141.140	865.600	9.006.704
1.2	Đất CN ô nhiễm	6.333.890	1.493.163	7.827.053
2	Đất Kho tàng bến bãi	1.154.135	0	1.154.135
3	Đất khu hành chính, dịch vụ	678.498	42.840	721.338
4	Đất giao thông	2.276.709	301.403	2.578.112
5	Đất cây xanh	2.362.052	332.174	2.694.226
6	Đất hạ tầng kĩ thuật và xử lý nước thải	314.545	20.100	334.645
II	Đất ngoài dân dụng	123.242	43.241	166.483
III	Tổng diện tích (I + II)	21.384.211	3.098.520	24.482.732

Khu A:

- Khu A-KCN Becamex Bình Phước có diện tích 21.384.211,31 m2 (~2.138 ha). Dự án triển khai theo hình thức cuốn chiếu. Đến cuối năm 2022, cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thành khoảng 60%, thu gom nước mưa đạt 49% và nước thải hoàn thành 51%, diện tích cây xanh đã trồng 60%. Tiến độ hoàn thành chung hạ tầng của Khu A theo cập nhật mới nhất của chúng tôi đang là 70%. Vì hình thức cuốn chiếu nên quá trình san nền và làm hạ tầng sẽ phụ thuộc vào tiến độ đền bù GPMB, giao thuê đất và tính tiền sử dụng đất của Tỉnh Bình Phước. Trong năm 2023, UBND Tỉnh đã giao đất thêm 4 đợt tại khu A diện tích 350 ha, lũy kế gần 1.100 ha.

Khu B:

- Khu B-KCN Becamex Bình Phước có diện tích 3.098.520,29 m2 (~310ha).
- Khu đất dự án đã được giải tỏa đền bù, toàn bộ đất trống đã được san nền bằng phẳng, cơ sở hạ tầng giao thông, thu gom nước mưa, nước thải và cây xanh đã hoàn thành 100%.



MỘT SỐ DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU THUÊ ĐẤT TẠI KCN BECAMEX BÌNH PHƯỚC

STT	Công ty thuê tại khu A	Lĩnh vực sản xuất	Diện tích (m2)
1	Công ty TNHH CPV Food	Nhà máy ấp trứng CPV Food	50.136
2	Công ty TNHH Hayat Kimya Việt Nam	Nhà máy sản xuất tả trẻ em các loại, băng vệ sinh và khăn ướt	320.057
3	Công ty TNHH Hồng Tín Bình Phước	Nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm, cấu kiện bê tông đúc sẵn	31.978
4	Công ty TNHH Tian Yuan	Gia công sản xuất các cấu kiện kim loại, sản xuất xe đẩy hàng, kệ chứa hàng, tủ sắt. Gia công các sp từ nhựa, SX đồ nội thất	30.020
5	Công ty TNHH Sản xuất kết cấu thép Hồng Tín	Nhà máy sản xuất, gia công khung, kèo thép định hình, sản xuất cơ khí tiêu dùng	13.264
6	Công ty TNHH Bách Đạt Việt Nam	Sản xuất vải không dệt PP, vải không dệt xam kim, vải không dệt bonder, bao bì từ plastic; màng nylon (bao gồm nylon phân hủy sinh học và nylon thường); hàng dệt may (trừ tẩy nhuộm); gia công cắt, ép vải; sản xuất màn cửa, rèm cửa các loại.	100.319
7	Công ty TNHH Kaidi Electrical International Việt Nam	Sản xuất các loại linh kiện điện tử; Sản xuất máy tính và thiết bị ngoại vi máy tính, sản phẩm điện dân dụng; sản xuất máy điện, máy phát điện, máy biến áp, thiết bị phân phối và điều khiển điện; Sản xuất các loại dây điện; Sản xuất thiết bị điện khác; Sản xuất motor, thanh trượt dùng cho sofa; Sản xuất pin Sản xuất đồ gỗ tủ, giường và các loại đồ gỗ nội thất khác	120.901
8	Công Ty TNHH đồ gỗ da TENG	Sản xuất đồ gỗ tủ, giường và các loại đồ gỗ nội thất khác	12.540
9	Công ty TNHH Đồ Gỗ Home Joy	Sản xuất đồ gỗ tủ, giường và các loại đồ gỗ nội thất khác	12.561
10	Công ty cổ phần kim tín MDF Chơn Thành	Sản xuất ván nhân tạo	103.480
11	Công ty cổ phần phát triển công nghiệp kim tín Chơn Thành	Sản xuất ván nhân tạo	206.376
12	Finetech Research And Innovation Corporation	Sản xuất thiết bị y tế	15.200
	Tổng		1.016.831

- Trên đây là một số doanh nghiệp đang thuê đất tại KCN Becamex Bình Phước. Có thể thấy hạ tầng của KCN có thể đáp ứng nhu cầu thuê đất khá đa dạng đến từ nhiều ngành nghề khác nhau.
- Các ngành nghề thu hút đầu tư tại KCN có thể theo dõi thêm tại Phụ Lục.

STT	Công ty thuê tại khu B	Lĩnh vực sản xuất	Diện tích (m2)
1	Công ty TNHH HCM Vina	Nhà máy sản xuất và gia công các sản phẩm sợi cacbon, quy mô 3.000.000 m/năm (tương đương 500 tấn/năm); tấm sợi cacbon, quy mô 28.000.000 m2/năm (tương đương 1.000 tấn/năm); các sản phẩm từ vải sợi thủy tinh quy mô 499 tấn/năm	45.000
2	Công ty TNHH HAM Vina	Nhà máy sản xuất và gia công các sản phẩm sợi thủy tinh với quy mô 499 tấn/năm	25.000
3	Công ty TNHH Yong Sung	Nhà máy sản xuất dụng cụ câu cá với quy mô 700.000 sản phẩm năm tương đương với 210 tấn/ năm	15.000
4	Công ty TNHH Leoch Banery (Việt Nam)	Nhà máy sản xuất ác quy ô tô với quy mô 2.015 MWh/năm, sản xuất phụ tùng, bộ phận liên quan cho ác quy với công suất 294.052.512 chỉ tiêu năm	35.990
5	Công ty TNHH Leoch Super Power (Việt Nam).	Nhà máy sản xuất Pin VRLA kích cỡ nhỏ với quy mô 786.240 KWh/năm; Pin VRLA kích cỡ vừa và lớn với quy mô 336.960KWh/năm	32.863
6	Công ty CP Chăn nuôi C.P Việt Nam	Nhà máy thức ăn chăn nuôi Bình Phước, công suất 432.000 tấn sản phẩm/năm	90.000
7	Công ty TNHH CPV Food	Nhà máy thức ăn chăn nuôi, công suất 600.000 tấn sản phẩm/năm	107.975
8	Công ty TNHH CPV Food	Nhà máy chế biến thực phẩm, công suất 36.000 tấn sản phẩm/năm	256.815
9	Công ty TNHH May mặc Darlon	Nhà máy của Công ty TNHH May mặc Darlon quy mô: Sản xuất quần áo thể thao với quy mô 3.500.000 sản phẩm/năm, quần áo bơi với quy mô 1.500.000 sản phẩm/năm	15.000
10	Công ty TNHH Misung Vina	Sản xuất dụng cụ câu cá (Pat máy câu, gá bắt máy, bao đựng cần, khoen cần), sản xuất gậy chụp hình	12.975
11	Công ty TNHH Năng lượng GPPD	Nhà máy sản xuất pin kẽm mangan tính kiềm không chứa thủy ngân, phụ kiện pin kẽm mangan tính kiềm không chứa thủy ngân với quy mô 600,000,000 sản phẩm/năm (tương đương 8,895 tấn sản phẩm/năm)	30.000
12	Công ty TNHH Công nghiệp Hong Yang	Nhà máy sản xuất nguyên liệu đồ dùng trong nhà (mây giả) - công suất 5.000 tấn/năm; các loại dây ruy băng (dùng cho ba lô, vật liệu đồ dùng trong nhà) - công suất 2.500 tấn/năm; dây thừng đi bộ (dây giày, vật liệu đồ dùng trong nhà) - công suất 2.500 tấn/năm	10.500
13	Công ty TNHH Young Eun Vina	Nhà máy sản xuất Công ty TNHH Young Eun Vina, quy mô sản xuất, gia công keo dán công nghiệp với quy mô 1.800 tấn/năm	19.920
14	Công ty TNHH công nghiệp Chin Hsiung VN	Sản xuất sợi làm vải may mặc	18.200
15	Công ty TNHH DMR Việt Nam	Sản xuất, sửa chữa, miếng đệm cao su, khuôn kim loại dùng cho máy đào (máy xúc)	14.300
16	Công ty TNHH River Runs	Sản xuất dụng cụ câu cá (cần câu và lưỡi), phụ liệu gia cường bằng sợi carbon (CFRP)	12.974
17	Công ty TNHH HCM Vina	Sản xuất và gia công sợi cacbon, tấm sợi cacbon. Sản xuất và gia công sợi thủy tinh và các sản phẩm từ thủy tinh	22.700
18	BRILLIANT FORTUNE VENTURES LIMITED	Sản xuất máy móc	9.000
19	Công ty TNHH STR Việt Nam	Sản xuất quần áo lót, khăn tắm	20.160
20	Công ty TNHH Brilliant Fortune Venture	Sản xuất máy móc	9.000
21	Công ty TNHH kỹ thuật Viet Good	Sản xuất, lắp ráp, sửa chữa, bảo trì công trình cơ điện của tất cả bộ phận cơ điện thang máy và các loại thang máy nhẹ; thang máy khách, thang máy nhà ở, thang máy lồng kính	10.724
22	Công ty TNHH YUXIN VIỆT NAM	Sản xuất gia công các loại linh kiện máy cắt cỏ	30.000
23	Công ty TNHH Hải Long Bình Phước	thức ăn cho gia súc (lợn, bò): 100.000 tấn/năm, thức ăn cho gia cầm (gà, vịt, cút): 300.000 tấn/năm	40.000



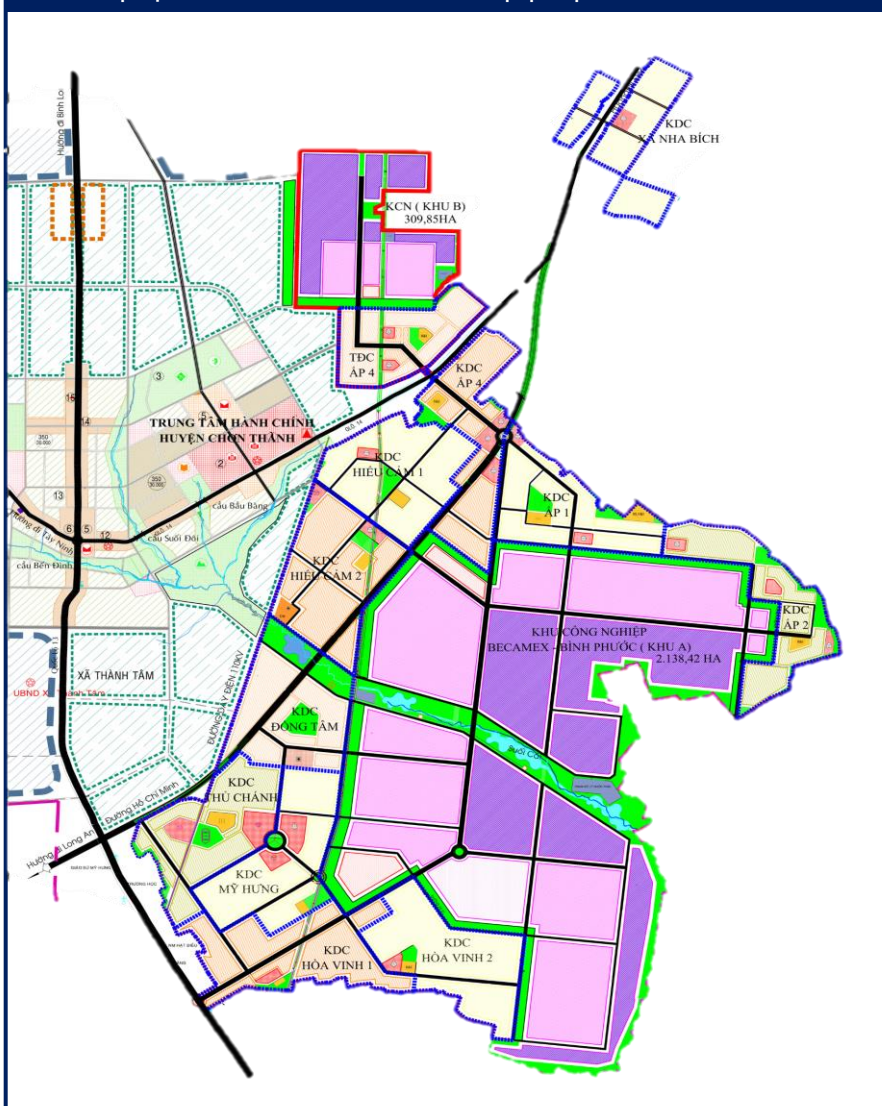
Hướng tuyến cao tốc TPHCM – TDM – Chợn Thành:

- Dự án có điểm đầu xuất phát từ đường vành đai 3 TP.HCM ở địa bàn tỉnh Bình Dương, đi trùng với đường ĐT 743, ĐT 747 đến trước cầu Khánh Vân (phường Khánh Bình, TP Tân Uyên). Tiếp đó, chuyển hướng rẽ trái tách khỏi đường hiện tại, đi men Suối Cái và song song đường ĐH.409 (thuộc TP Tân Uyên). Tuyến cắt đường ĐT 747A, sau đó đi song song với đường ĐT 741 lên xã An Long, huyện Phú Giáo đến tỉnh Bình Phước.
 - Dự án đoạn qua Bình Dương có tổng mức đầu tư 17.400 tỉ đồng, thực hiện theo hình thức BOT. Trong đó, vốn do nhà đầu tư huy động là 8.878 tỉ đồng. Vốn ngân sách tham gia khoảng 8.530 tỉ đồng (bao gồm giải phóng mặt bằng và khoảng 246 tỉ đồng hỗ trợ chi phí xây dựng).
 - Điểm cuối của cao tốc này sẽ rất gần KCN Becamex Bình Phước, giao thương về khu vực TPHCM và các cảng sẽ được rút ngắn đáng kể. Nhất là sau khi đồng bộ với tuyến cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu hoàn thành việc trung chuyển hàng hóa đến các cảng sẽ cực kì thuận lợi khi đi theo tuyến cao tốc TPHCM – TDM – Chợn Thành, Vành Đai 3, Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu.
- Triển vọng từ cao tốc này sẽ giúp KCN Becamex Bình Phước cải thiện mạnh mẽ cả về **tiền độ cho thuê** và **giá thuê**. Đây là một catalyst phải theo dõi sát sao đối với cổ phiếu IJC.

	Chiều dài	Mô tả	Vốn	Dự kiến khởi công
Đoạn Bình Dương	52,2 km	Đoạn từ đường Vành đai 3 TP.HCM đến cầu Khánh Vân dài khoảng 7,7 km hiện giữ nguyên hiện trạng do đã được đầu tư thuộc dự án đường tỉnh 743 và đường tỉnh 747B. Đầu tư xây mới khoản 31 km còn lại theo tiêu chuẩn cao tốc cấp 1 với 4 làn xe.	17.400 tỷ (trong đó xây dựng 9.223 tỷ)	Sớm nhất trong tháng 11/2024.
Đoạn Bình Phước	6,6 km	Tách thành 1 dự án riêng Đoạn này do tỉnh Bình Phước thực hiện bằng đầu tư công, ngân sách trung ương hỗ trợ.	1.785 tỷ	Phấn đấu trong năm 2024.

LƯỢNG ĐẤT DÂN CƯ KHÔNG LỖ CŨNG LÀ MỘT ĐIỀU CẦN LƯU Ý

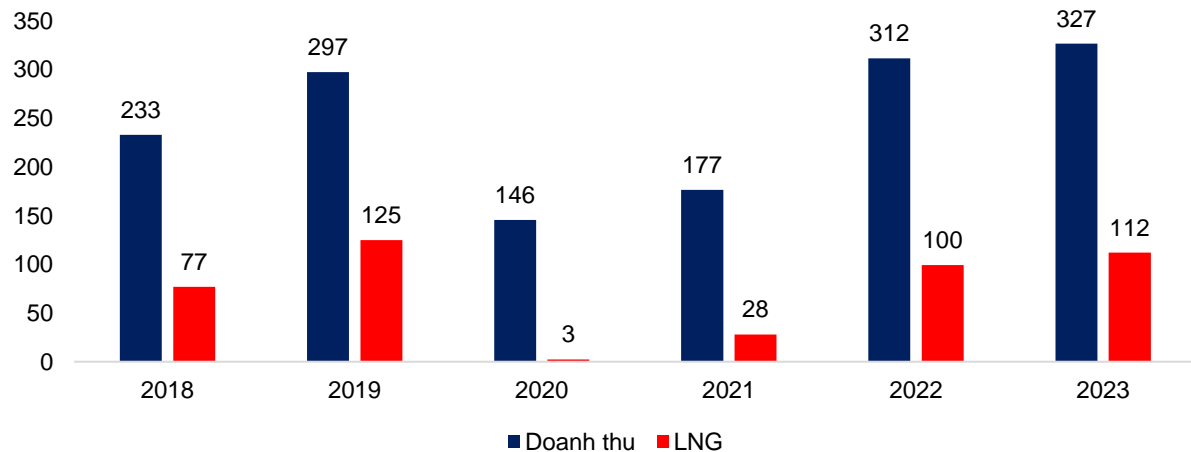
Vị trí phân bố các khu dân cư của KCN Đô thị Dịch vụ Becamex Bình Phước



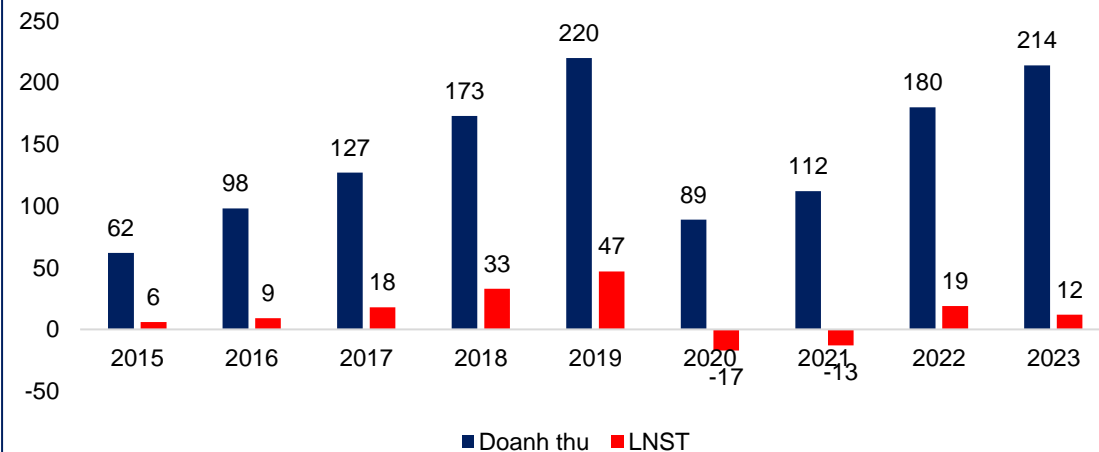
STT	Tên khu dân cư	Diện tích (m2)
1	Khu tái định cư Ấp 4	1.377.711
2	Khu dân cư Ấp 1	1.753.423
3	Khu dân cư Ấp 2	1.660.536
4	Khu dân cư Ấp 4	1.791.223
5	Khu dân cư Hiếu Cảm 1	1.916.178
6	Khu dân cư Hiếu Cảm 2	2.099.384
7	Khu dân cư Đồng Tâm	2.074.972
8	Khu dân cư Thủ Chánh	1.910.915
9	Khu dân cư Mỹ Hưng	1.942.783
10	Khu dân cư Hòa Vinh 1	2.024.121
11	Khu dân cư Hòa Vinh 2	1.962.832
12	Khu dân cư xã Nha Bích	1.336.000
Tổng diện tích KDC		21.850.078

- Hiện nay theo quan sát của chúng tôi Khu tái định cư Ấp 4 và các khu dân cư gần đường CT02 hoặc khu vực dân cư hiện hữu như KDC Ấp 4, KDC Hiếu Cảm 1, 2 đã được triển khai làm hạ tầng khá đồng bộ.
- Khu tái định cư Ấp 4 đã bàn giao về cho tỉnh Bình Phước quản lý.
- Trong ngắn hạn, với việc diện tích lấp đầy của KCN chưa quá tốt và hạ tầng giao thông vẫn chưa kết nối đầy đủ nên BĐS dân cư chưa phải là trọng tâm phát triển. Tuy nhiên, trong dài hạn đi kèm với sự phát triển của tổ hợp KCN Đô thị Dịch vụ này và lợi thế gần các nút giao đường bộ lớn của khu vực, phần đất dân cư lên tới 2.000ha sẽ mang lại lợi ích rất lớn cho CTCP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước nói chung và IJC nói riêng.
- Chúng tôi **chưa định giá** cấu phần dân cư của Becamex Bình Phước trong báo cáo này.

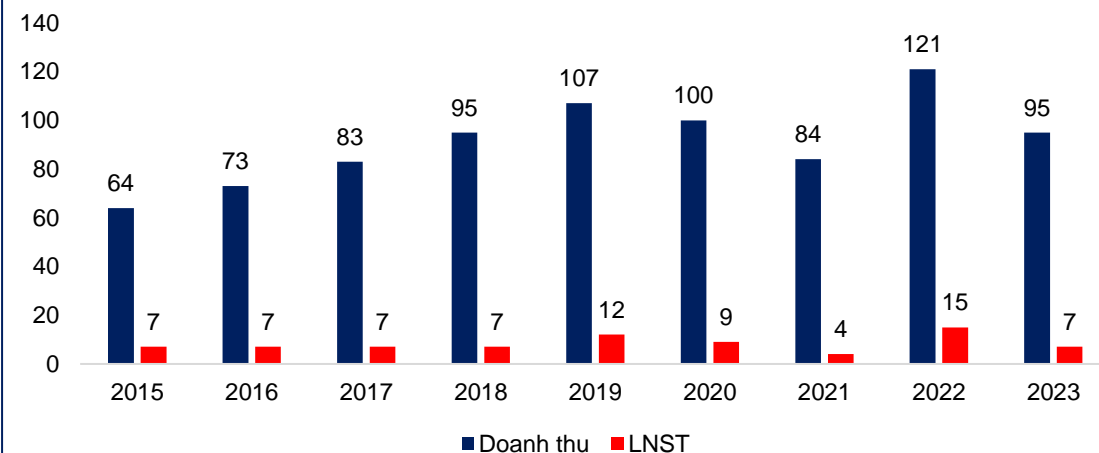
KQKD mảng nhà hàng, khách sạn và dịch vụ cho thuê VP



KQKD của BHI



KQKD của BTI



- Mảng nhà hàng, khách sạn và văn phòng có sự phục hồi tốt từ sau dịch Covid – 19.
- IJC đang sở hữu 100% 3 công ty con trong mảng này đó là BHI, BTI và WTC với các BĐS đầu tư có vị trí rất đẹp tại Bình Dương:
- ❖ **Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (BHI)** hiện đang vận hành 2 khách sạn tại khu vực TP Thủ Dầu Một và TP Mới Bình Dương:
 - + Khách sạn Becamex Hotel Thủ Dầu Một: 172 phòng tiêu chuẩn 3 sao, tọa lạc tại 230 Đại Lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
 - + Khách sạn Becamex Hotel New City: 323 phòng tiêu chuẩn 4 sao, tọa lạc tại lô B2, Hùng Vương, P. Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- ❖ **Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex (BTI)** đang sở hữu 15.000m2 diện tích sàn cho thuê tại 4 tầng của Becamex Tower, tọa lạc tại 230 Đại Lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.
- ❖ **Công ty Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương** sở hữu trung tâm triển lãm thương mại quốc tế tại tổ hợp World Trade Center 811 Đường Hùng Vương, Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương. Công ty này mới thành lập năm 2023 với doanh thu và LNST lần lượt là 28 tỷ và 7 tỷ.

VỊ TRÍ CÁC KHÁCH SẠN VÀ BĐS ĐẦU TƯ CHO THUÊ VP CỦA IJC

Khách sạn Becamex Hotel New city



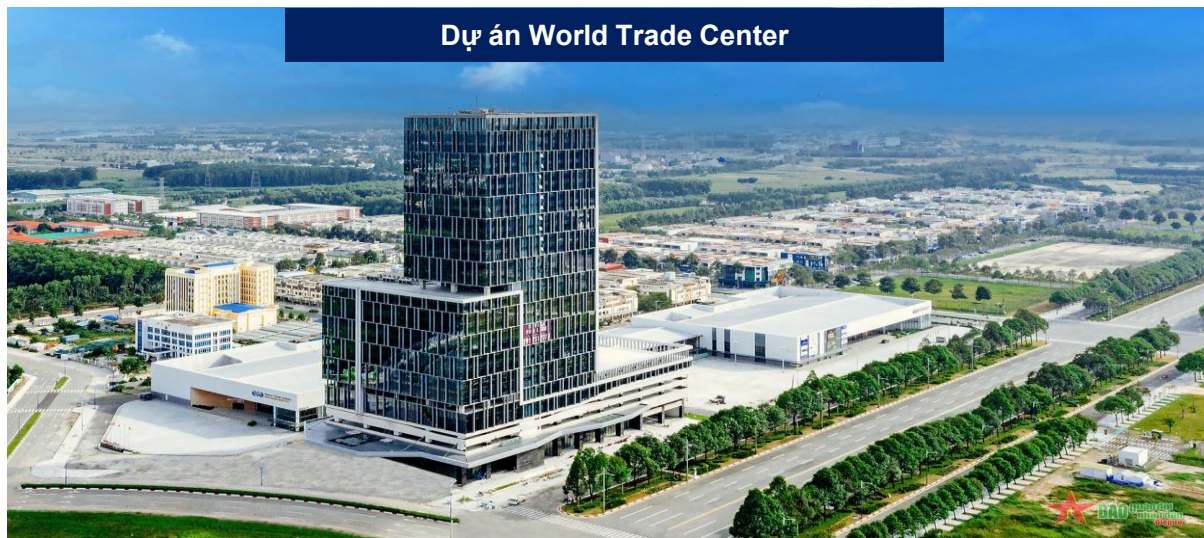
Khách sạn Becamex Thủ Dầu Một

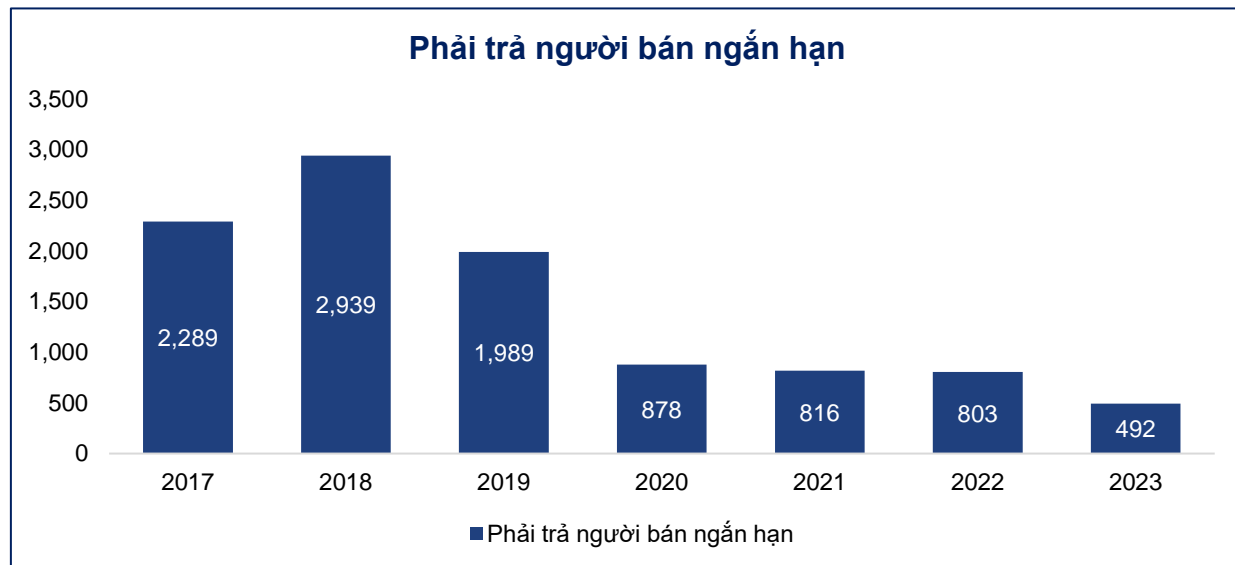
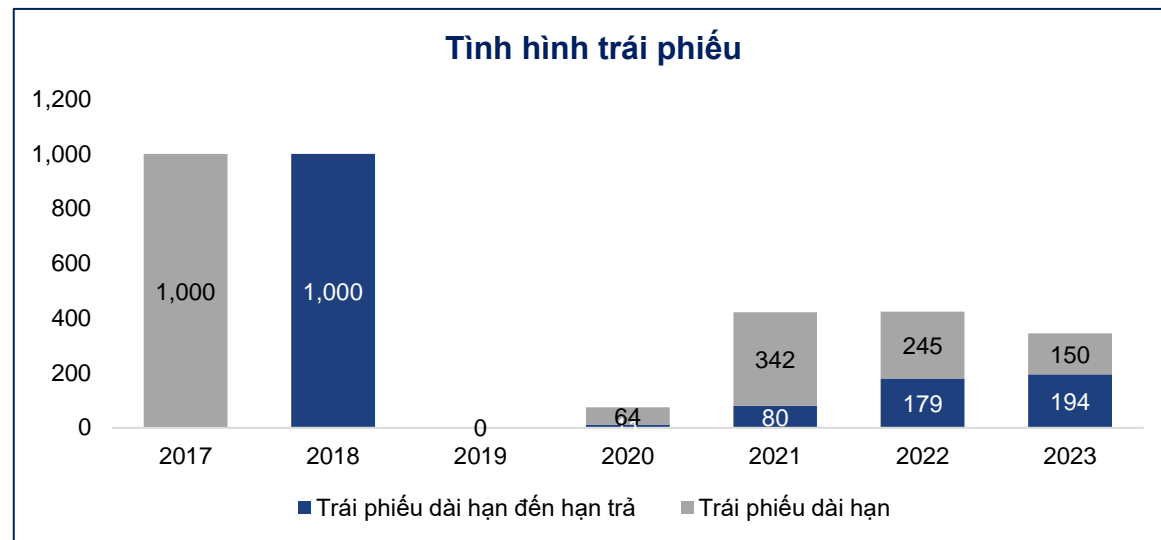
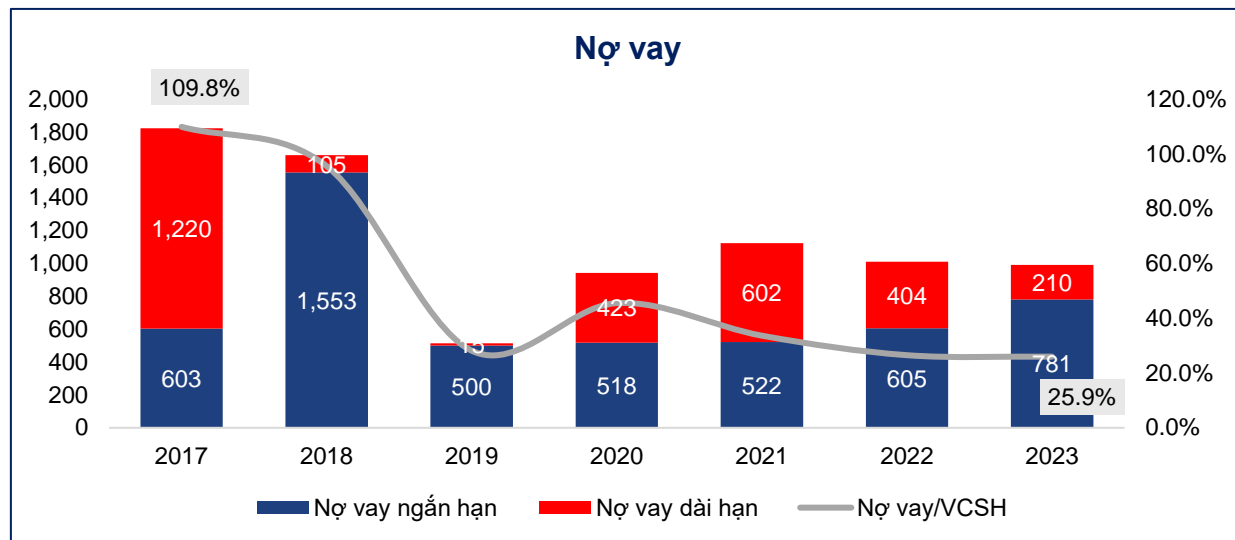


Becamex Tower tại đại lộ Bình Dương



Dự án World Trade Center



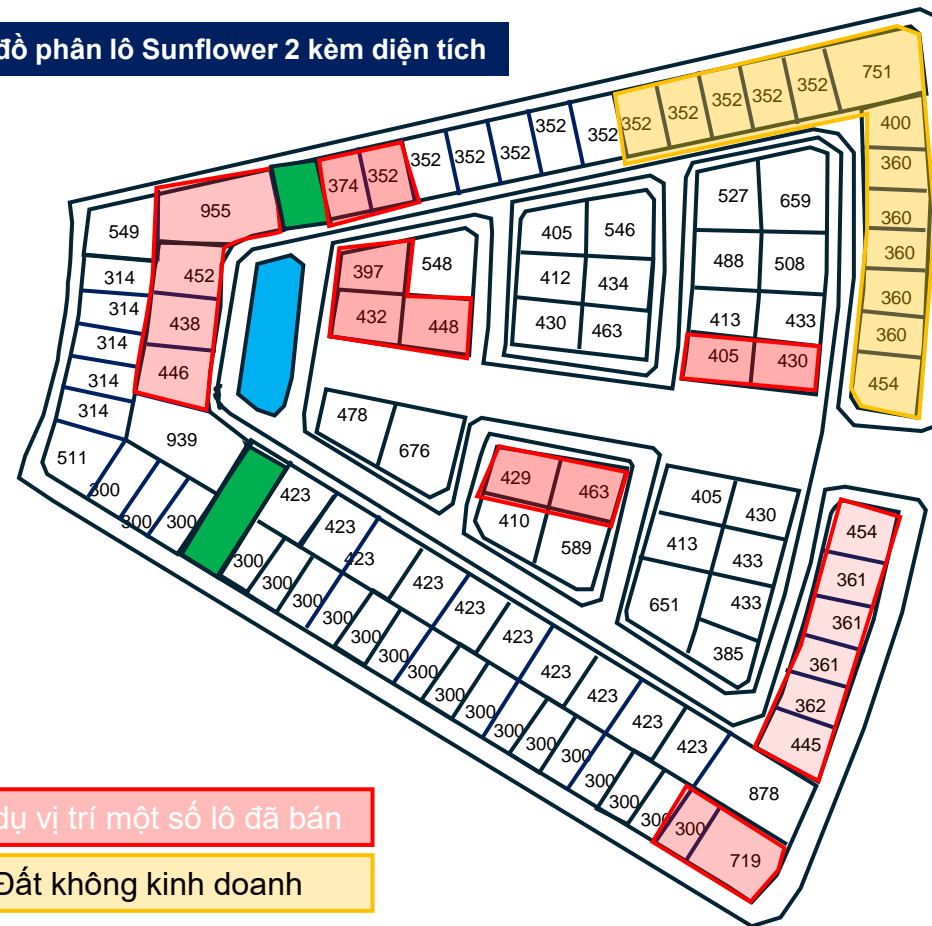


- Áp lực trái phiếu đã qua đi, nợ vay giảm về mức hợp lý hơn khi chưa có nhu cầu triển khai dự án trong bối cảnh BĐS gặp khó.
- Các khoản tiền đất phải trả cho BCM khi nhận chuyển nhượng các dự án đã giảm khi IJC hoàn tất thanh toán và không còn đáng kể.
- Nhìn chung, IJC có tình hình tài chính cải thiện hơn nhiều so với giai đoạn trước.

Phối cảnh Sunflower 2



Bản đồ phân lô Sunflower 2 kèm diện tích



- Theo một số thông tin, Sunflower 2 đã bắt đầu bán từ T6/2024 sớm hơn dự kiến vào Q3/2024 trước đó của chúng tôi với kết quả rất tích cực. Do đó, phương án kinh doanh 30 lô đất trên tổng số 94 lô với giá trị khoảng 600 tỷ đồng cho năm 2024 là hoàn toàn khả thi. Ngoài ra, tình hình mở bán khả quan của dự án Sycamore (chỉ cách Sunflower 1km) kì vọng sẽ tiếp tục lan tỏa sự tích cực đến với thị trường BĐS Bình Dương trong các quý tiếp theo.
- Đây là dự án sẽ đóng góp chính vào doanh thu, lợi nhuận mảng BĐS cho IJC trong 2 năm tới.
- Tuy nhiên, cũng cần lưu ý một điểm trừ trong các sản phẩm BĐS của IJC là thiết kế cũ và khá ít tiện ích nội khu.



TTTM WTC Gateway

WTC Gateway - một khu phức hợp trung tâm thương mại tại dự án thành phố mới Bình Dương sẽ có diện tích 170.000m². Khu phức hợp này khi hoàn thành sẽ trở thành trung tâm thương mại có diện tích lớn nhất Việt Nam hiện nay.

11 Diện tích, dân số và mật độ dân số năm 2022 phân theo đơn vị hành chính cấp huyện
Area, population and population density in 2022 by district

	Diện tích Area (Km ²)	Dân số trung bình Average population (Person)	Mật độ dân số Population density (Person/km ²)
TỔNG SỐ - TOTAL	2.694,64	2.763.124	1.025
Thành phố Thủ Dầu Một <i>Thu Dau Mot city</i>	118,91	339.489	2.855
Huyện Bàu Bàng <i>Bau Bang district</i>	340,02	117.370	345
Huyện Dầu Tiếng <i>Dau Tieng district</i>	721,10	122.019	169
Thị xã Bến Cát <i>Ben Cat town</i>	234,35	365.605	1.560
Huyện Phú Giáo <i>Phu Giao district</i>	544,44	104.975	193
Thị xã Tân Uyên <i>Tan Uyen town</i>	191,76	499.925	2.607
Thành phố Dĩ An <i>Di An city</i>	60,05	506.481	8.434
Thành phố Thuận An <i>Thuan An city</i>	83,71	620.778	7.416
Huyện Bắc Tân Uyên <i>Bac Tan Uyen district</i>	400,30	86.482	216

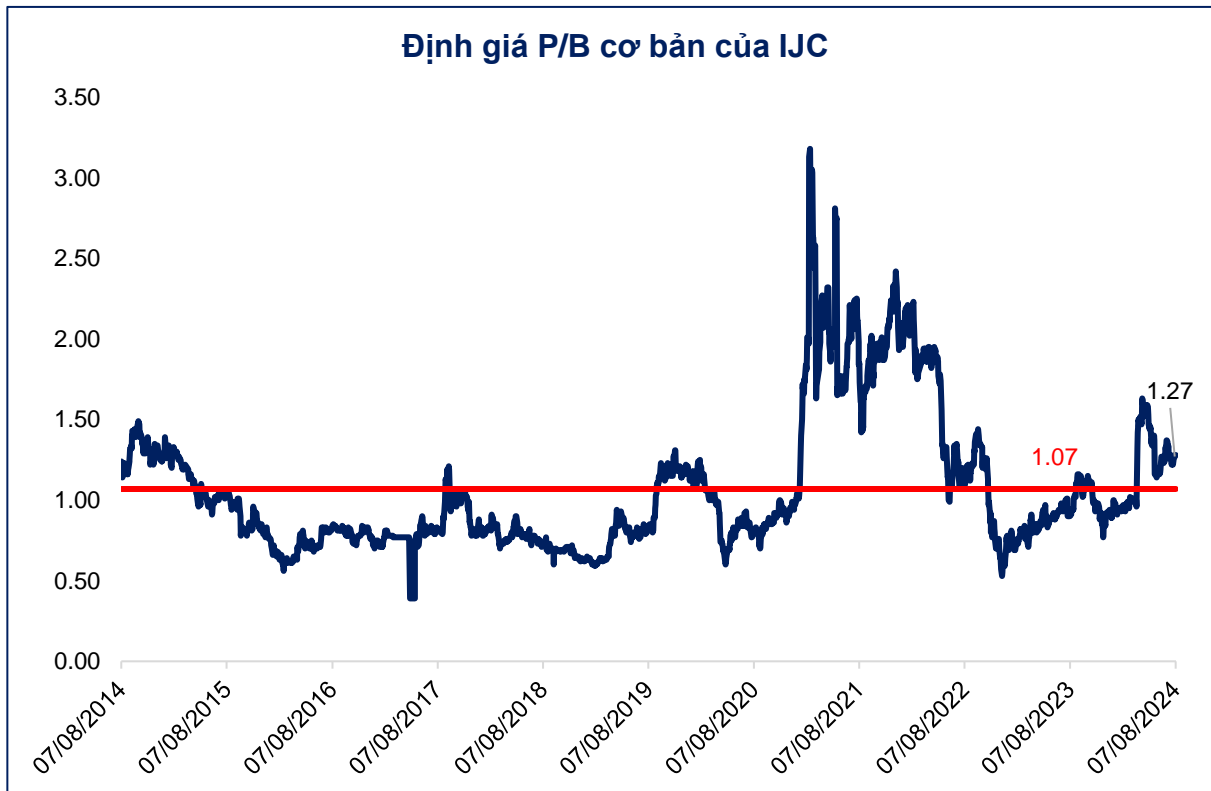


Chúng tôi có quan điểm tích cực về mảng BĐS của IJC tại thành phố mới Bình Dương. Tuy nhiên, cũng phải nhìn nhận thẳng thắn rằng Bình Dương là một địa phương còn một số hạn chế lớn:

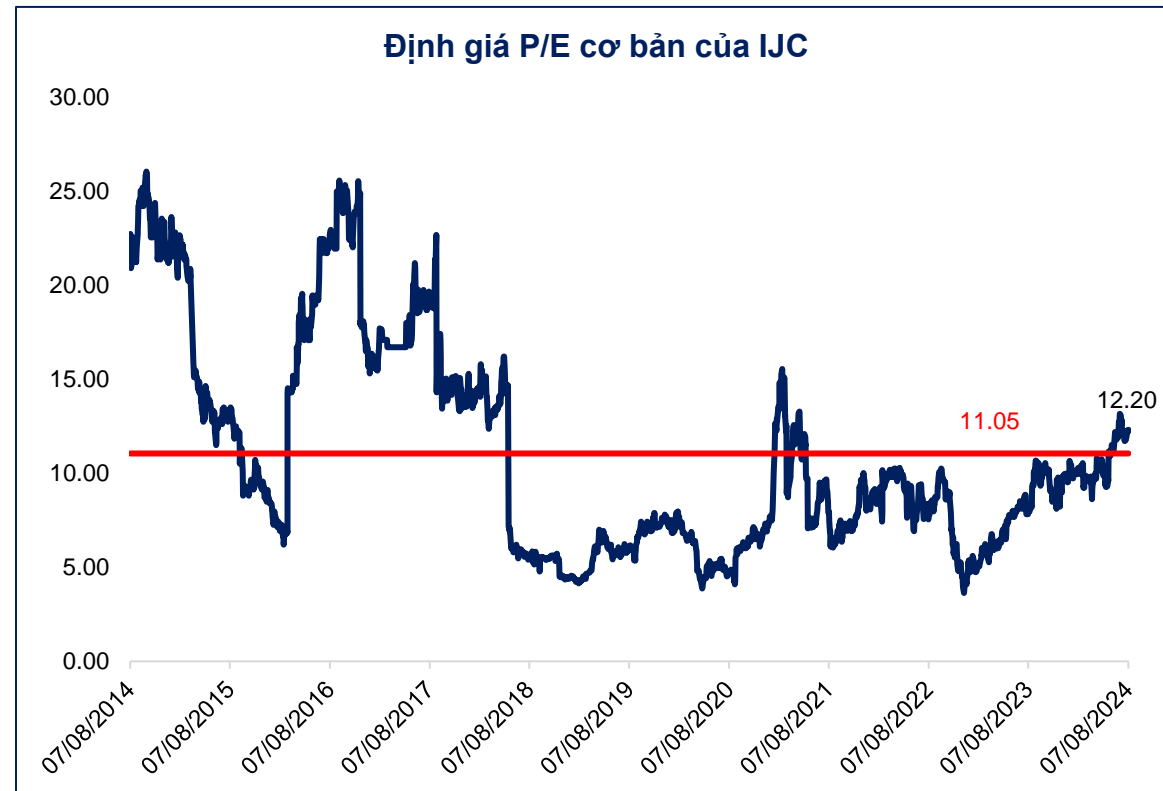
- ❖ Hạn chế về mặt hạ tầng khi không có cảng biển, sân bay, đường sắt. Do đó, các tuyến đường bộ phải được tập trung phát triển, cụ thể như các dự án: Nâng cấp mở rộng QL13, Mỹ Phước Tân Vạn, Vành Đai 4 (Thủ Biên – Sông Sài Gòn) và Cao tốc TPHCM-Thủ Dầu Một-Chơn Thành. Trong chiến lược phát triển đó, các vấn đề về vốn, đền bù GPMB và quản lý dự án cần được làm hiệu quả, quyết liệt.
- ❖ Bên cạnh đó, đối với khu vực Thành phố mới Bình Dương nói riêng các tiện ích, trường học, bệnh viện, điểm vui chơi, giải trí hiện nay vẫn còn khá ít để thu hút dân về ở trong khi mặt bằng giá đang khá cao. Ngoài đối tượng chuyên gia, chưa có nhiều động lực thật sự hấp dẫn để thu hút dân cư từ các khu vực khác của Bình Dương lựa chọn khu vực này để sinh sống. Những dự án tạo điểm nhấn như TTTM WTC Gateway vẫn còn đang nằm trên giấy và cần nhiều thời gian để triển khai.
- ❖ Thiếu những nhà phát triển BĐS lớn trong nước và quốc tế. Những dự án như Garden City của Becamex Tokyuu hay mới đây là dự án Sycamore của Capital land là một làn gió tích cực cho thị trường BĐS Bình Dương, tuy nhiên vẫn cần thêm nhiều nhà phát triển BĐS đến với Bình Dương với những triết lý đa dạng để thay đổi diện mạo của thành phố. Tất nhiên, điều này cũng quay lại câu chuyện đến từ nội tại, tiềm năng của khu vực này có đủ hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư hay không.

SOTP			Giá trị	Ghi chú
Lợi ích từ KCN	DCF		2,959	31% lợi ích từ cấu phần Khu công nghiệp tại KCN Đô thị Dịch Vụ Becamex Bình Phước
Bán đất KDC	DCF		6,691	Bao gồm 40ha đất thương phẩm nhà ở thấp tầng (26 ha tại thành phố mới và 14ha tại Bàu Bàng) và 95.000m2 thương phẩm của 2 chung cư.
Nhà hàng, khách sạn	P/E (8x)		320	LNST 2024F của BHI, BTI và WTC
Thu phí BOT	DCF		1,630	Giả định tốc độ tăng trưởng lưu lượng xe 3%/năm và lộ trình tăng giá thu phí thêm 1 lần vào năm 2030. Chúng tôi lưu ý đây là kịch bản tích cực vì chưa tính đến việc: (1) đầu tư QL13 và vành đai 4 (2) thay đổi lộ trình thu phí tới 2054 theo phương án hoàn vốn mới (3) Lưu lượng xe giảm khi các tuyến đường mới hình thành.
Tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn	BV		847	
Các khoản đầu tư	BV		484	Bất động sản đầu tư loại trừ giá trị của 4 tầng Becamex Tower do trùng lặp với định giá của mảng nhà hàng, khách sạn.
Nợ vay	BV		(1,072)	
SOTP value			11,858	
Số lượng cp	triệu		378	
Giá trị nội tại cp	VNĐ		31,396	
Giá hiện tại (09/07/2024)	VNĐ		15,600	
Upside			101.25%	

Định giá P/B cơ bản của IJC



Định giá P/E cơ bản của IJC



- Nếu xét về lịch sử đây không phải là vùng rẻ của cổ phiếu IJC, cộng thêm việc thanh khoản khá lớn vận động của cổ phiếu IJC trong ngắn hạn rất khó nắm bắt. Vùng giá được coi là an toàn với cổ phiếu IJC là 12.000 đồng/cp phản ánh tỷ suất cổ tức ~6%, P/B = 1 và cũng là vùng giá pha loãng sau đợt phát hành đầu năm nay.
- Tuy nhiên, với tầm nhìn 1-2 năm, cổ phiếu IJC tại vùng giá này vẫn rất hấp dẫn so với giá trị tài sản đang nắm giữ và triển vọng KQKD cải thiện. Chúng tôi khuyến nghị NĐT dài hạn có thể tích lũy cổ phiếu IJC qua các đợt điều chỉnh của thị trường tại các mức giá 14.000 – 15.000 đồng/cp, hạn chế mua đuổi.

Đợt phát hành 2011

Số vốn huy động	Mục đích sử dụng vốn
2.194 tỷ đồng	Nhận chuyển nhượng dự án KĐT IJC từ Becamex: ~2.200 tỷ đồng

Đợt phát hành 2020

Số vốn huy động	Mục đích
1.001 tỷ đồng	<ol style="list-style-type: none"> Thanh toán tiền sử dụng đất cho lô N7 + N8 (tức là dự án Sunflower 1): 771 tỷ đồng Thanh toán tiền sử dụng đất cho lô N5 (tức là dự án chung cư IJC Aroma): 230 tỷ đồng

Đợt phát hành 2024

Số vốn huy động	Mục đích
1.259 tỷ đồng	<ol style="list-style-type: none"> Mua cổ phần của CTCP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước: 366 tỷ Trả nợ vay và trái phiếu: 853 tỷ Bổ sung vốn lưu động: 40 tỷ

Một số dự án đầu tư thuộc Giai đoạn 1 (Khu B) Becamex Bình Phước



Hiện trạng 2 khu dân cư nằm 2 bên đường CT2





Khu A

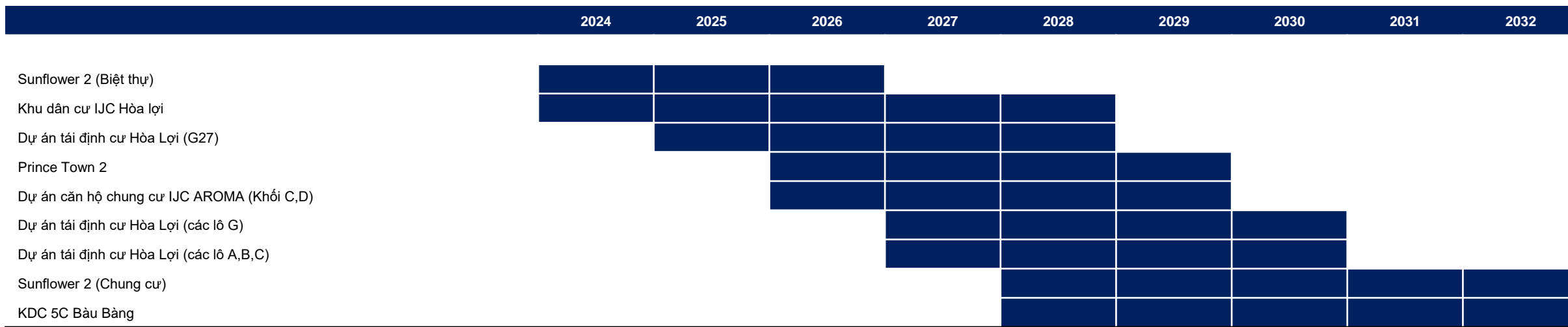
trong báo cáo ĐTM và bổ sung vào khu A-KCN Becamex Bình Phước	27/2018/QĐ-TTg Quyết định ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam	ngành
Công nghiệp điện máy, điện công nghiệp và gia dụng	Sản xuất thiết bị điện	27
Công nghiệp điện tử, tin học, thông tin truyền thông và viễn thông	Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học Sản xuất linh kiện điện tử	26 261
Công nghiệp chế tạo máy, ô tô, thiết bị phụ tùng	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	29
Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế, quang học	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng	325
Công nghiệp sản xuất dụng cụ thể dục thể thao, đồ chơi trẻ em	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao Sản xuất đồ chơi, trò chơi	323 324
Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm và nông lâm sản (không chế biến tinh bột mì)	Sản xuất, chế biến thực phẩm Giết mổ gia súc, gia cầm	10 10101
Công nghiệp Cơ khí chính xác, Cơ khí chính xác có xi mạ	Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)	25
Công nghiệp gốm sứ, thủy tinh, pha lê	Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác	23
	Sản xuất bê tông, các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
	Sản xuất sản phẩm từ sợi cacbon và sợi thủy tinh	23103
Công nghiệp sản xuất các loại khí công nghiệp	Sản xuất khí công nghiệp	20111
Công nghiệp sản xuất thép các loại (không luyện thép từ quặng và phế liệu)	Sản xuất sắt, thép, gang	241
Công nghiệp da, giả da, giày da (không thuộc da tươi)	Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan	15
Công nghiệp sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm, nông dược, thuốc thú y	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu Sản xuất mỹ phẩm	21 20231
Công nghiệp nhựa, cao su	Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic	22
Công nghiệp sản xuất gỗ, trang trí nội thất, vật liệu xây dựng	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tẻ bện	16
Công nghiệp bao bì chế biến, in ấn, giấy	Sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy	17
Công nghiệp sợi, dệt, may mặc (không tiếp nhận dự án chuyên nhuộm)	Sản xuất sợi, vải dệt thoi và hoàn thiện sản phẩm dệt	131
Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải, sản xuất công nghiệp	Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải	52
Các loại hình dịch vụ hỗ trợ cho chuyên gia và người lao động trong KCN	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	5510 7810
Công nghiệp sản xuất, tái chế ắc quy, pin các loại (không nhập khẩu ắc quy để tái chế)	Sản xuất pin và ắc quy	272
Hoạt động áp trùng và sản xuất giống	Hoạt động áp trùng và sản xuất giống gia	01461

Khu B

Ngành nghề đã được phê duyệt trong báo cáo ĐTM và điều chỉnh ĐTM khu B-KCN Sài Gòn – Bình Phước	Ngành nghề thay đổi theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg Quyết định ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam	Mã ngành (*)
Công nghiệp điện tử, tin học, thông tin truyền thông và viễn thông	Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học	26
Công nghiệp sản phẩm điện tử dân dụng	Sản xuất đồ điện dân dụng	275
Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm nông sản	Sản xuất, chế biến thực phẩm Giết mổ gia súc, gia cầm	10 10101
Công nghiệp lắp ráp	Ấp trùng và sản xuất giống gia cầm Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	01461 332
Công nghiệp chế tạo máy, ô tô, thiết bị, phụ tùng	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	29
Công nghiệp chế tạo sản phẩm phục vụ ngành GTVT	Sản xuất phương tiện vận tải khác	30
Công nghiệp cơ khí chế tạo và cơ khí chính xác có xi mạ, xử lý nhiệt	Sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn (trừ máy móc, thiết bị)	25
Công nghiệp sản xuất các loại thiết bị nâng chuyên	Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp	28160
Công nghiệp chế biến khoáng sản	Sản xuất than cốc, sản phẩm dầu mỏ tinh chế	19
Công nghiệp sản xuất gỗ, trang trí nội thất, vật liệu xây dựng	Chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rom, rạ và vật liệu tẻ bện	16
Công nghiệp sợi, dệt, may mặc có nhuộm (không tiếp nhận dự án chuyên nhuộm)	Sản xuất sợi, vải dệt thoi và hoàn thiện sản phẩm dệt	131
Công nghiệp da, giả da, giày da (không thuộc da tươi)	Sản xuất da và các sản phẩm có liên quan	15
Công nghiệp sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm, nông dược, thuốc thú y	Sản xuất hoá chất và sản phẩm hoá chất (trừ mã ngành 2011 và 2021) Sản xuất sản phẩm hoá chất khác chưa được phân vào đâu Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu	20 2029 21
Công nghiệp nhựa, sẫm lớp, cao su (không chế biến mũ cao su tươi)	Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic	22
Công nghiệp sản xuất các loại khí công nghiệp	Sản xuất khí công nghiệp	20111
Công nghiệp sản xuất các loại sơn công nghiệp	Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; sản xuất mực in và ma tít	2022
Công nghiệp sản xuất thép các loại (không luyện thép từ quặng và phế liệu)	Sản xuất sắt, thép, gang	241
Công nghiệp sản xuất dụng cụ y tế, quang học	Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng	325
Công nghiệp sản xuất thiết bị điện công	Sản xuất thiết bị điện	27

ngành, điện gia dụng		
Công nghiệp sản xuất dụng cụ thể thao, đồ chơi trẻ em	Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao Sản xuất đồ chơi, trò chơi	323 324
Công nghiệp bao bì, chế biến và in ấn giấy	Sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy	17
Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải, sản xuất công nghiệp	Kho bãi và các hoạt động hỗ trợ cho vận tải	52
Các loại hình dịch vụ hỗ trợ cho chuyên gia và người lao động trong KCN	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	5510 7810
Công nghiệp sản xuất, tái chế ắc quy, pin các loại (không nhập khẩu ắc quy để tái chế)	Sản xuất pin và ắc quy	272
Công nghiệp gốm sứ, thủy tinh, pha lê	Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác Sản xuất bê tông, các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	23 2395
Sản xuất các sản phẩm từ sợi carbon	Sản xuất sản phẩm từ sợi cacbon và sợi thủy tinh	23103

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Số lượt	21,215,109	21,851,562	22,507,109	23,182,322	23,877,792	24,594,126	25,331,949	26,091,908	26,874,665	27,680,905	28,511,332	29,366,672	30,247,672	31,155,102
% tăng số lượt	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Phí	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Doanh thu	303	312	321	331	341	351	397	409	422	434	447	461	475	489
COGS	66	69	71	74	76	79	88	91	94	98	101	105	109	113
Gross profit	236	243	250	257	264	272	310	319	328	337	346	356	366	376
GPM	78.1%	78.0%	77.8%	77.7%	77.5%	77.4%	78.0%	77.8%	77.7%	77.5%	77.4%	77.2%	77.1%	76.9%
SG&A	31	32	34	36	37	39	41	43	46	48	50	53	55	58
EBIT	205	211	216	221	227	232	269	275	282	289	296	303	310	318
D&A	45	47	48	50	51	53	60	61	63	65	67	69	71	73
EBITDA	251	257	264	271	278	285	328	337	345	354	363	372	382	391
PBT	205	211	216	221	227	232	269	275	282	289	296	303	310	318
Tax	41	42	43	44	45	46	54	55	56	58	59	61	62	64
NI	164	168	173	177	181	186	215	220	226	231	237	243	248	254
Maintenance CAPEX	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Variable cost	52	54	57	60	63	66	69	73	76	80	84	88	93	98
Net cashflows	211	217	224	231	238	245	282	291	300	309	318	327	337	347
PV	95	182	166	152	139	127	130	118	108	99	90	82	75	69
PV(FCF)	1,630													



	Lãi suất chiết khấu	NPV	Sở hữu của IJC	NPV thuộc về IJC
I Dân cư				
Dự án căn hộ chung cư IJC AROMA (Khối C,D)	12.8%	402	100%	402
Dự án KDC IJC Hòa Lợi	12.8%	907	100%	907
Dự án tái định cư Hòa Lợi	12.8%	1,334	100%	1,334
Prince Town 2	12.8%	1,191	100%	1,191
Sunflower 2 (Biệt thự)	12.8%	981	100%	981
Sunflower 2 (Chung cư)	12.8%	852	100%	852
KDC 5C Bàu Bàng	12.8%	1,024	100%	1,024
Tổng		6,691		6,691
II Khu công nghiệp				
KCN Becamex Bình Phước	12.8%	9,423	31%	2,959
Tổng				2,959

Số: 13./NQ-HĐQT

Bình Dương, ngày 26 tháng 05 năm 2023

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật số: 13./BB-HĐQT ngày 26./05./2023

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thống nhất thông qua việc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tham gia đầu tư góp vốn mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước với các nội dung cụ thể như sau:

- Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật hiện tại: 0%
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần đăng ký mua: 55.500.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật sau khi hoàn tất mua: 31,7% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
- Giá mua: 12.000 đồng/cổ phần (giá mua 12.000 đồng/cổ phần được xác định trên cơ sở làm tròn số giá trị sổ sách là 12.066 đồng/cổ phần)
- Tổng giá trị giao dịch dự kiến: 666.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi sáu tỷ đồng)
- Thời gian góp vốn:
- Lần 1: 200.000.000.000 đồng trước ngày 30/06/2023.
- Lần 2: 466.000.000.000 đồng trước ngày 31/10/2023
- Hình thức góp vốn: Bằng tiền mặt.

Điều 2. Giao cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật thực hiện các thủ tục tham gia đầu



tư góp vốn mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Các Ông (Bà) thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban công ty và các cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành, tổ chức triển khai Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VP.HĐQT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

ĐO QUANG NGÔN



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 810 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 22 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước thuê đất để thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (khu A - lần 4)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;
Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Công văn số 8607/BKHĐT-GSTĐĐT ngày 29/11/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc một số nội dung liên quan đến Khu công nghiệp và dân cư Becamex - Bình Phước, tỉnh Bình Phước;
Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 205/TT-STNMT ngày 16/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước thuê đất với diện tích 1.219.189,6 m² (Một triệu hai trăm mười chín nghìn một trăm tám mươi chín phẩy sáu mét vuông) để thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước (Khu A - lần 4) (đã trừ 6.489,0 m² đất hành lang bảo vệ đường điện), cụ thể:

1. Cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp với diện tích 177.993,5 m² (Một trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm chín mươi ba phẩy năm mét vuông), gồm: đất cây xanh cách ly 23.148,2 m², đất đường giao thông 150.155,5 m², đất thủy lợi (kênh, mương) 4.689,8 m².
2. Cho thuê đất để xây dựng nhà máy, xí nghiệp với diện tích 1.041.196,1 m² (Một triệu không trăm bốn mươi một nghìn một trăm chín mươi sáu phẩy một mét vuông).
3. Khu đất tọa lạc tại: phường Thành Tâm và phường Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
4. Vị trí, ranh giới khu đất: được xác định theo 04 tờ bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Chi nhánh Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Miền Nam - Xí nghiệp Trắc địa bản đồ 305 thực hiện ngày 10/4/2023, đã được Chi cục Quản lý Đất đai kiểm tra kỹ thuật ngày 26/4/2023.
5. Mục đích sử dụng: *có biểu chi tiết kèm theo.*
6. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 05/12/2072 (tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 05/12/2022).
7. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
8. Giá thuê đất: do cơ quan có thẩm quyền xác định.
9. Nguồn gốc đất: thuộc đất của các hộ gia đình, cá nhân, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo phương án đã được UBND huyện Chơn Thành phê duyệt (có xác nhận của Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Chơn Thành tại các Công văn số: 79/TTPTQĐ ngày 07/4/2021, 193/TTPTQĐ ngày 10/6/2021, 478/TTPTQĐ ngày 24/8/2021, 698/TTPTQĐ ngày 09/11/2021, 300/TTPTQĐ ngày 19/8/2022, 111/TTPTQĐ ngày 23/3/2023 và 150/TTPTQĐ ngày 18/4/2023).

(Biểu chi tiết kèm theo)

Điều 2. Sau khi có Quyết định, các cơ quan, đơn vị, tổ chức liên quan có trách nhiệm:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo:
 - a) Văn phòng Đăng ký đất đai: Lập hồ sơ xác định thông tin địa chính về thửa đất gửi đến cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính mà Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước phải nộp; Chính lý hồ sơ địa chính theo quy định.

b) Chi cục Quản lý đất đai phối hợp với các đơn vị có liên quan bàn giao đất ngoài thực địa.

2. Cục Thuế tỉnh Bình Phước phối hợp với các cơ quan có liên quan thông báo các khoản nghĩa vụ tài chính mà Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước phải nộp.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban Quản lý Khu kinh tế theo chức năng nhiệm vụ đơn đốc, theo dõi việc nộp tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

4. Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước:

- a) Chấp hành đúng các quy định về quản lý và sử dụng đất, đến Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất.
- b) Triển khai dự án theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.
- c) Nộp tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.
- d) Nộp tiền ký quỹ theo quy định tại Công văn số 2516/UBND-TH ngày 26/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh.
- đ) Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 và các quy định có liên quan.

5. Sở Thông tin và Truyền thông chỉ đạo đơn vị chuyên môn đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Thông tin và Truyền thông, Cục Thuế tỉnh Bình Phước, Chủ tịch UBND thị xã Chơn Thành, Chủ tịch UBND phường Thành Tâm, Chủ tịch UBND phường Minh Thành, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- LĐVP, Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT (Đ.Triều TNMT QĐ 69). 5K

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1334 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 18 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Khu A - 121,9 ha)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 19/6/2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 810/QĐ-UBND ngày 22/5/2023 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước thuê đất thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Khu A - lần 4);

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 396/TT-STNMT ngày 16/8/2023 và Công văn số 2079/STNMT-CCQLDD ngày 18/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước, cụ thể:

1. Mục đích xác định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật Becamex Bình Phước thực hiện dự án Khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Khu A - 121,9 ha).

2. Thông tin về khu đất cần xác định giá:

2.1. Vị trí khu đất tọa lạc tại phường Minh Thành và Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

2.2. Tổng diện tích khu đất: 1.219.189,6 m².

2.3. Thời điểm định giá: Tháng 5/2023.

2.4. Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp, đất cây xanh, đất giao thông, đất kênh mương, thủy lợi.

3. Kết quả xác định giá đất:

TT	Khu vực, vị trí, phạm vi	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đơn giá đất xác định theo đường Hồ Chí Minh (toàn tuyến)				
I	Phường Minh Thành	449.462,2		378.709.815.731
1	Đất Khu công nghiệp (SKK) Phạm vi 4	394.368,0	857.602	338.210.785.536
2	Đất cây xanh cách ly (DCK) Phạm vi 4	3.123,3	735.087	2.295.897.227
3	Đất giao thông (DGT) Phạm vi 4	48.775,9	735.087	35.854.530.003
4	Đất kênh mương, thủy lợi (DTL) Phạm vi 4	3.195,0	735.087	2.348.602.965
II	Phường Thành Tâm	769.727,4		645.062.749.955
1	Đất Khu công nghiệp (SKK) Phạm vi 4	646.828,1	857.602	554.721.072.216
2	Đất cây xanh cách ly (DCK) Phạm vi 4	20.024,9	735.087	14.720.043.666
3	Đất giao thông (DGT) Phạm vi 4	101.379,6	735.087	74.522.826.025
4	Đất kênh mương, thủy lợi (DTL) Phạm vi 4	1.494,8	735.087	1.098.808.048
	Tổng (I+II)	1.219.189,6		1.023.772.565.686
	Bằng chữ	Một nghìn không trăm hai mươi ba tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn, sáu trăm tám mươi sáu đồng		

Ghi chú: Đơn giá đất trên tính cho thời hạn sử dụng đất là 70 năm.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Bình Phước; Chủ tịch UBND thị xã Chơn Thành và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch;
- LDVP, Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT (đ. Thang TNMT QĐ 139).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Minh

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được cung cấp bởi TCSC dựa vào các nguồn thông tin mà TCSC coi là đáng tin cậy, có sẵn và mang tính hợp pháp. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo tính chính xác hay đầy đủ của các thông tin này.

Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này cần lưu ý rằng các nhận định trong báo cáo này mang tính chất chủ quan của chuyên viên phân tích TCSC. Nhà đầu tư sử dụng báo cáo này tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

TCSC có thể dựa vào các thông tin trong báo cáo này và các thông tin khác để ra quyết định đầu tư của mình mà không bị phụ thuộc vào bất kỳ ràng buộc nào về mặt pháp lý đối với các thông tin đưa ra.

Báo cáo này không được phép sao chép, tái tạo, phát hành và phân phối với bất kỳ mục đích nào nếu không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Công. Xin vui lòng ghi rõ nguồn trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này. Các thông tin có liên quan đến chứng khoán khác hoặc các thông tin chi tiết liên quan đến cổ phiếu này có thể được xem tại hoặc sẽ được cung cấp khi có yêu cầu chính thức.

TRUNG TÂM PHÂN TÍCH

PHẠM HOÀNG ÂN

Phó phòng phân tích

(028) 38 27 05 27, ext 8700

An.ph@tcsc.vn

PHẠM TIẾN THẮNG

Chuyên viên phân tích

Bán lẻ, F&B, Logistics & CNTT

(028) 38 27 05 27, ext 8702

Thang.pt@tcsc.vn

ĐINH KIẾN VƯƠNG

Chuyên viên phân tích

Ngân hàng & Kinh tế vĩ mô

(028) 38 27 05 27, ext 8705

Vuong.dk@tcsc.vn

NGUYỄN PHƯƠNG TIẾN PHÁT

Chuyên viên phân tích

Đệt may, Hóa chất, Gỗ & Thủy sản

(028) 38 27 05 27, ext 8701

Phat.npt@tcsc.vn

TRẦN MINH TIẾN

Chuyên viên phân tích

Bất động sản, Khu công nghiệp

(028) 38 27 05 27, ext 8662

tien.tm@tcam.com.vn

TRẦN MINH QUÂN

Nhân viên phân tích

Dầu khí

(028) 38 27 05 27, ext 8704

Quan.tm@tcsc.vn

TRẦN ANH KHOA

Nhân viên phân tích

Bán lẻ

(028) 38 27 05 27, ext 8706

Khoa.ta@tcsc.vn

TRẦN LỰC

Nhân viên phân tích

Vận tải, cảng biển & mía đường

(028) 38 27 05 27, ext 8703

Luc.t@tcsc.vn



THANK YOU