

Số: 288/2024/BC-HĐQT-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
("CII/Công Ty")

PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG

Năm 2023 tiếp tục là một năm mà CII đối diện với nhiều khó khăn thách thức. Tuy vậy, bằng nỗ lực tối đa, CII vẫn đạt được nhiều tiến triển tích cực trong lĩnh vực đầu tư và vận hành các dự án hạ tầng giao thông cũng như nhận được một số tiến triển khả quan về tiến độ pháp lý các dự án bất động sản. Cụ thể:

1. Đánh giá các mảng hoạt động chính:

a. Hạ tầng giao thông

- **Tăng trưởng doanh thu thu phí so với 2022:** Doanh thu thu phí giao thông năm 2023 của CII đạt khoảng 1.687 tỷ đồng (không bao gồm thuế VAT), tăng khoảng 17% so với cùng kỳ do tăng trưởng lưu lượng và hợp nhất dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận từ đầu Q4/2023. Nếu hợp nhất dự án Trung Lương – Mỹ Thuận từ đầu năm thì doanh thu thu phí 2023 sẽ khoảng 2.307 tỷ đồng, tăng gần 60% so với năm 2022.
- **Tăng giá vé 2 dự án trong danh mục:** Tháng 12/2023, Bộ Giao thông Vận tải đã phê duyệt việc tăng giá vé thu phí khoảng 18% cho 2 dự án BOT QL1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và cầu Cổ Chiên.
- **Hợp nhất dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận (TLMT):** Tháng 10/2023 đánh dấu việc CII hợp nhất dự án TLMT, dự án có quy mô đầu tư lớn nhất trong danh mục hiện tại, góp phần trọng yếu trong việc gia tăng tổng tài sản hợp nhất của CII từ 28.559 tỷ đồng lên khoảng 33.184 tỷ đồng.

b. Bất động sản

Đánh giá chung về thị trường bất động sản: Nhìn chung, 2023 là một năm nhiều khó khăn với các doanh nghiệp bất động sản, trong đó, vướng mắc lớn nhất vẫn là vấn đề pháp lý của các dự án. Mặc dù 3 bộ luật lớn (bao gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai) đã được sửa đổi, thông qua, nhưng thực tế cho thấy các cơ quan thực thi cần nhiều thời gian để ban hành các chính sách, quy định hướng dẫn cụ thể hơn để giải quyết các khó khăn về hồ sơ pháp lý và phục hồi thị trường bất động sản.

• **Tiến độ thực hiện các dự án đang triển khai:**

- Tính đến ngày 31/12/2023, giá trị hàng tồn kho tại các dự án bất động sản chỉ còn chiếm chưa tới 1% trên tổng tài sản hợp nhất của CII. Đây chủ yếu là các sản phẩm **đã hoàn tất việc kinh doanh** dự kiến sẽ hoàn thành việc bàn giao trong năm 2024.
- Đối với các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý: CII tiếp tục làm việc, trao đổi, bám sát các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để từng bước hoàn thiện pháp lý các dự án. Trong năm 2023, công ty NBB (một thành viên trong CII) đã hoàn thành bước pháp lý quan trọng cho dự án NBB3, là cơ sở để hoàn thành bước chấp thuận chủ trương đầu tư trong năm 2024.

2. Đánh giá công tác huy động và thu hồi vốn

a. Thành công tái cấu trúc nguồn vốn

Trong năm 2023, CII đã thành công trong việc hợp tác với các tổ chức tài chính tên tuổi trong và ngoài nước để thực hiện tái cấu trúc nguồn vốn với tổng giá trị hơn 13.900 tỷ đồng. Theo đó, các lợi ích của CII bao gồm: (i) thời hạn vay được kéo dài, phù hợp với thời gian vận hành thu phí của các dự án BOT; (ii) lãi suất vay giảm khoảng 2-3% so với trước đây, và (iii) dòng tiền ròng thu hồi từ các dự án được điều phối một cách hợp lý hơn.

b. Thực hiện chi trả cổ tức

Việc tái cấu trúc nguồn vốn nói trên đã tạo điều kiện để CII chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 trị giá khoảng 113 tỷ đồng vào tháng 1/2024. Ngày 15/3/2024, Công ty CII tiếp tục chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức đợt 2 năm 2022 với tổng giá trị thanh toán khoảng 127 tỷ đồng.

II. KẾT QUẢ TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2023

1. Tóm tắt bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: tỷ VNĐ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	31/12/2023	31/12/2022
Tổng tài sản	33.184	28.559
Tài sản ngắn hạn	6.911	7.227
+ Tiền và tương đương tiền	1.201	276
+ Các khoản đầu tư ngắn hạn	996	628
+ Các khoản phải thu ngắn hạn	4.060	4.619
+ Hàng tồn kho	582	1.617
+ Tài sản ngắn hạn khác	72	87
Tài sản dài hạn	26.273	21.332
+ Các khoản phải thu dài hạn	3.035	5.907
+ Tài sản cố định	16.400	8.524
+ Chi phí xây dựng dở dang	547	536
+ Bất động sản đầu tư	904	906
+ Đầu tư tài chính dài hạn	1.200	2.420
+ Tài sản dài hạn khác	4.187	3.039
Tổng nguồn vốn	33.184	28.559
+ Nợ ngắn hạn	8.144	9.570
+ Nợ dài hạn	16.535	10.688
+ Vốn chủ sở hữu	8.505	8.301

- Tăng trưởng tổng tài sản chủ yếu đến từ việc CII hợp nhất dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận từ Q4.2023
- Với nỗ lực tái cấu trúc nguồn vốn, tỷ trọng nợ dài hạn / tổng nguồn vốn đã tăng từ mức 37% (tại 31/12/2022) lên gần 50% (tại 31/12/2023); tương ứng, tỷ lệ nợ ngắn

hạn/tổng nguồn vốn đã giảm từ 34% xuống còn 25%. Các chỉ số này cho thấy sức khỏe tài chính của CII đã được cải thiện đáng kể so với năm ngoái.

2. Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ VNĐ

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	2023	2022
Tổng doanh thu	4.729	7.509
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.195	5.902
+ Doanh thu tài chính	1.525	1.522
+ Doanh thu khác	9	85
Tổng chi phí	4.302	6.468
+ Giảm trừ doanh thu	106	154
+ Giá vốn hàng bán	1.935	4.404
+ Chi phí tài chính	1.660	1.359
+ Chi phí bán hàng và QLDN	548	539
+ Khác	53	12
Lợi nhuận trước thuế	427	1.041
Lợi nhuận sau thuế	370	860
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	178	695
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	392	930

a. Doanh thu năm 2023 đạt khoảng 4.729 tỷ đồng, trong đó chủ yếu đến từ:

- **Doanh thu từ thu phí giao thông**: đạt khoảng 1.687 tỷ đồng, đóng góp khoảng 36% tổng doanh thu năm 2023 (tăng so với mức 19% cùng kỳ năm ngoái). Sự tăng trưởng chủ yếu đến từ việc tăng trưởng lưu lượng hàng năm của các dự án đang trong giai đoạn vận hành và hợp nhất dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận từ tháng 10/2023.
- **Doanh thu tài chính**: đạt khoảng 1.525 tỷ đồng (chiếm tỷ trọng 32% tổng doanh thu), tương đương giá trị năm 2022.

- b. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2023 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 392 tỷ đồng.

PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

Trước những lo ngại về suy thoái kinh tế thế giới, năm 2024 dự kiến tiếp tục là một năm đầy thách thức cho các doanh nghiệp. Do đó, CII cần tập trung vào các công việc sau:

- Duy trì vận hành ổn định các dự án BOT cầu đường, đảm bảo nguồn thu ổn định, tăng trưởng đều đặn cho doanh nghiệp.
- Tiếp tục tái cấu trúc và huy động nguồn vốn mới để tối ưu hóa hiệu quả sử dụng dòng tiền từ các dự án BOT.
- Tập trung thu hồi vốn và lợi nhuận các khoản đầu tư theo nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị và Đại Hội Đồng Cổ Đông.
- Tiếp tục nghiên cứu các dự án hạ tầng mới và đánh giá cơ hội đầu tư phù hợp để mở rộng quy mô hoạt động của Công Ty.

II. CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ TRONG NĂM 2024

1. Hoạt động đầu tư, triển khai dự án

a. Hạ tầng cầu đường

- Kế hoạch doanh thu thu phí cho năm 2024 dự kiến đạt khoảng 2.441 tỷ đồng, tăng gần 45% so với năm 2023. Yếu tố tăng trưởng chủ yếu đến từ việc (i) tăng giá vé thu phí của dự án mở rộng QL1 tỉnh Ninh Thuận và Cầu Cổ Chiên và (ii) hợp nhất doanh thu của dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận từ đầu năm.
- Đảm bảo công tác vận hành ổn định các dự án.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác nghiên cứu các dự án hạ tầng giao thông mới, đặc biệt trong bối cảnh Nghị quyết 98 được ban hành giúp tạo cơ chế đặc thù cho riêng cho các dự án PPP tại Thành phố Hồ Chí Minh.

b. Mảng bất động sản:

- Tiếp tục vận hành ổn định và đẩy mạnh công tác kinh doanh, cho thuê văn phòng và các diện tích thương mại.
- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án

2. Hoạt động IR và thu hút nhà đầu tư

Trong năm 2024, CII sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác IR thông qua việc tham dự các buổi tiếp xúc các nhà đầu tư trong và ngoài nước, qua đó cung cấp cho các nhà đầu tư những

cái nhìn tổng thể và đầy đủ hơn về CII và giúp các nhà đầu tư có thêm cơ sở để đánh giá và đưa ra quyết định đầu tư.

3. Các giao dịch với các bên liên quan

Đối với giao dịch với các bên liên quan, CII tiếp tục tuân thủ thực hiện theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty.

III. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

1. Kế hoạch kinh doanh 2024

- Tổng doanh thu	4.194 tỷ VNĐ
- Tổng chi phí (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	3.394 tỷ VNĐ
- Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	370 tỷ VNĐ
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ CII (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	430 tỷ VNĐ

2. Kết luận

Để có thể thực hiện được các mục tiêu đã đề ra cho năm 2024 và chuẩn bị cho các năm tới, CII sẽ cần tập trung vào các công việc như:

- Đảm bảo công tác vận hành các dự án BOT đang trong quá trình thu phí
- Đẩy mạnh công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án bất động sản
- Tiếp tục gia tăng nguồn vốn chủ sở hữu: thông qua việc tái cấu trúc nguồn vốn theo các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị;
- Nâng cao sức khỏe tài chính: tập trung thanh toán các khoản vay đến hạn và trước hạn để tiết giảm chi phí lãi vay. Nhu cầu góp thêm vốn chủ sở hữu vào các dự án đang triển khai sẽ không còn nhiều như giai đoạn trước, dẫn đến việc CII sẽ có thặng dư nguồn vốn lớn, là cơ sở để CII có thể nhanh chóng hoàn trả toàn bộ các khoản nợ tài chính tại công ty mẹ;
- Tích cực nghiên cứu các cơ hội đầu tư mới và kết hợp với các đối tác trong và ngoài nước để mở rộng quy mô doanh nghiệp.

Việc gia tăng vốn chủ và giảm nợ tài chính nói trên cũng là bước chuẩn bị năng lực tài chính cần thiết và quan trọng để CII có thể tham gia đầu tư vào các dự án mới với quy mô lớn, từ 10.000 tỷ đồng đến 30.000 tỷ đồng, trong giai đoạn sau năm 2024, và là tiền đề quan trọng để CII duy trì được sự phát triển bền vững và lâu dài.

Trân trọng kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2023 thông qua báo cáo tổng kết hoạt động năm 2023, kế hoạch hoạt động 2024 .

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ VŨ HOÀNG

Nơi gửi:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT;
- BKS;
- Ban Điều Hành; và
- Lưu VP.

