



Số: 263/2025/BC-BKS-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2024

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

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2024

1. Về hoạt động nội bộ của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2024, Ban Kiểm Soát của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“CII”) đã tiến hành các công việc cụ thể như sau:

- Xây dựng kế hoạch kiểm soát và phân công nhiệm vụ cụ thể cho mỗi thành viên Ban kiểm soát;
- Thực hiện kiểm tra, đánh giá và rà soát lại tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của CII và các báo cáo tài chính năm 2024 của CII theo quý và theo năm;
- Tổ chức các cuộc họp định kỳ để đánh giá Hội Đồng Quản Trị và ban lãnh đạo của CII trong việc triển khai thực hiện các nghị quyết mà Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị đã ban hành trong năm 2024;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật về công bố thông tin của CII;
- Thực hiện kiểm tra và rà soát báo cáo kết quả thực hiện các nhiệm vụ của năm 2024 và các nhiệm vụ kế hoạch năm 2025 của Hội Đồng Quản Trị trước khi trình Đại Hội Đồng Cổ Đông; và
- Giám sát trình tự và thủ tục tổ chức Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024.

Ban Kiểm Soát gồm 03 (ba) thành viên và được phân công như sau:

- Ông Đoàn Minh Thư: phụ trách chung và hoạt động thu phí;
- Bà Trần Thị Tuất: giám sát hoạt động tài chính và tuân thủ pháp luật; và

- Bà Trịnh Thị Ngọc Anh: giám sát hoạt động đầu tư, xây dựng và bất động sản.

Các thành viên của Ban Kiểm Soát đã phối hợp và hỗ trợ nhau để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, và chấp hành theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát.

2. Hoạt động giám sát đối với Hội Đồng Quản Trị và Tổng Giám Đốc

Trong năm, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và toàn thể cán bộ và nhân viên của CII để thực hiện giám sát các hoạt động của CII, với các kết quả như sau:

- Các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị đã được ban hành phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII, và các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị đã bám sát tình hình thị trường, tình hình thực tế doanh nghiệp và có tác dụng thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh của CII;
- Hội Đồng Quản Trị đã chủ động trong việc giám sát và đưa ra những quyết sách cụ thể trong hoạt động của CII;
- Ban Điều Hành đã triển khai thực hiện đầy đủ các nghị quyết và quyết định của Hội Đồng Quản Trị và Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị; và
- Ban Điều Hành đã thực hiện việc quản lý, điều hành CII, tuyển dụng nhân sự góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.

Nhìn chung, trong năm, Ban Kiểm Soát đã thực hiện giám sát, đóng góp nhiều ý kiến thiết thực, đúng trách nhiệm và quyền hạn mà Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CII đã quy định.

3. Hoạt động phối hợp giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị, Tổng Giám Đốc và các cổ đông

- Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm Soát đã phối hợp với Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành và các bộ phận khác của CII để thực hiện giám sát, đóng góp ý kiến, kiểm tra các nhiệm vụ đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua nhưng vẫn đảm bảo duy trì sự độc lập.
- Trong năm 2024, Ban Kiểm Soát cũng thống nhất với các báo cáo tài chính được lập theo quý và theo năm. Ngoài ra, Ban Kiểm Soát luôn nhận được sự giúp đỡ, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi từ Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành trong việc cung cấp đầy đủ thông tin và tài liệu liên quan để Ban Kiểm Soát thực hiện nhiệm vụ của mình. Đây là các yếu tố quyết định việc hoàn thành nhiệm vụ năm 2024 của Ban Kiểm Soát.

4. Các giao dịch với người có liên quan của CII

Trong năm 2024, việc thực hiện các giao dịch giữa CII với người có liên quan như sau:

- Có giao dịch giữa CII với người có liên quan của CII, hoặc giao dịch giữa CII với người nội bộ trong năm 2024 (tính tại thời điểm lập báo cáo). Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024.
- Giao dịch giữa người nội bộ của CII và người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do CII nắm quyền kiểm soát: **Không có**.
- Có giao dịch giữa CII với các đối tượng khác: giao dịch giữa CII với công ty con, công ty liên kết mà thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám Đốc/Tổng Giám Đốc điều hành trong năm 2024 (tính tại thời điểm lập báo cáo): Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024.
- Giao dịch giữa CII với công ty mà người có liên quan của thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc là thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám Đốc/Tổng Giám Đốc điều hành: **Không có**.
- Các giao dịch khác của CII (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên Hội Đồng Quản Trị, thành viên Ban Kiểm Soát, Tổng Giám Đốc: **Không có**.

Tóm lại các giao dịch nêu trên (nếu có) đều đã được thực hiện công khai, minh bạch đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về chứng khoán, đặc biệt là các giao dịch giữa công ty mẹ và các công ty thành viên đã đem lại hiệu quả cao về sử dụng và điều tiết vốn.

II. BÁO CÁO KIỂM SOÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2024

1. Đánh giá chung về tình hình hoạt động

(a) **Mảng hạ tầng giao thông cầu đường**

Hoạt động thu phí năm 2024 của CII đạt doanh thu khoảng 2.560 tỷ đồng, tăng khoảng 52% so với cùng kỳ, chủ yếu là do:

- **Tăng giá vé và lưu lượng xe:** cuối tháng 12/2023, Bộ Giao thông Vận tải đã phê duyệt việc tăng giá vé thu phí khoảng 18% cho 2 dự án BOT mở rộng QL1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và cầu Cổ Chiên. Bên cạnh đó, dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận có tăng trưởng lưu lượng xe khoảng 28% so với cùng kỳ.

- **Ghi nhận doanh thu thu phí giao thông trọn năm đối với dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận:** được hợp nhất vào hoạt động công ty từ Q4/2023, đây là dự án có quy mô đầu tư lớn nhất trong danh mục hiện tại, đóng góp hơn 42% tổng doanh thu thu phí năm 2024 của CII.

(b) Mảng phát triển và kinh doanh bất động sản

- **Đánh giá chung về thị trường bất động sản:**

Năm 2024 đánh dấu một cột mốc quan trọng đối với lĩnh vực bất động sản khi cơ quan nhà nước đã ban hành và sửa đổi nhiều bộ luật, và quy định liên quan. Trong đó 3 bộ luật lớn (bao gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Đất đai) lần lượt được ban hành và có hiệu lực sớm (từ tháng 8/2024). Các biện pháp này được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt trong pháp lý, tạo dựng lòng tin cho nhà đầu tư, từ đó góp phần giải quyết vấn đề thanh khoản của toàn thị trường bất động sản. Tuy nhiên, các cơ quan thực thi cần nhiều thời gian để cải tiến quy trình và bộ máy nhân sự phù hợp với các chính sách, quy định mới. Theo lộ trình hiện tại, các dự án bất động sản cần thời gian chờ ban hành các chính sách, quy định hướng dẫn cụ thể nhằm tháo gỡ các khó khăn về pháp lý và hỗ trợ thị trường phục hồi.

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

Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“NBB”) – công ty con của CII - đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời, được chọn là nhà đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM (tên thương mại là “Jasari”) với tổng mức đầu tư dự kiến gần 4.500 tỷ đồng.

Đây là bước tiến quan trọng để Công ty NBB đẩy nhanh các thủ tục pháp lý cũng như triển khai công tác xây dựng và bán hàng trong thời gian tới.

2. Đánh giá kết quả tài chính hợp nhất

(a) Đánh giá kết quả kinh doanh

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2024 đạt khoảng 3.182 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các mảng chính như sau:
 - (i) **Mảng thu phí giao thông:** đạt khoảng 2.560 tỷ đồng, tăng 52% so với năm 2023, chiếm 80% doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

(ii) Mảng bất động sản: đạt khoảng 325 tỷ đồng, giảm 71% so với năm 2023 do phần lớn các dự án đang triển khai đã được bàn giao từ các năm trước.

- Doanh thu tài chính ghi nhận gần 1.133 tỷ đồng, giảm 26% so với năm 2023, nguyên nhân chính là do khi hợp nhất dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, công ty không còn ghi nhận “thu nhập từ công ty liên kết” mà chuyển sang ghi nhận “doanh thu từ hoạt động thu phí” từ dự án này.
- Kết thúc năm tài chính 2024, tổng doanh thu hợp nhất của CII (bao gồm doanh thu từ hoạt động kinh doanh, doanh thu tài chính và doanh thu khác) đạt hơn 4.174 tỷ đồng, bằng 91% so với năm 2023.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2024 (trước chi phí lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 535 tỷ đồng.

(b) Đánh giá các chỉ tiêu tài sản và nguồn vốn

- Tính đến ngày 31/12/2024, tổng tài sản của CII đạt 36.671 tỷ đồng, tăng 11% (tương đương 3.500 tỷ đồng) so với đầu năm, chủ yếu đến từ việc hợp nhất công ty con NBB.
- Tổng dư nợ của CII năm 2024 là 27.547 tỷ đồng, tăng 11,6% so với năm 2023, trong đó, dư nợ tài chính phải trả là 20.346 tỷ đồng, tăng hơn 1.460 tỷ đồng chủ yếu cũng đến từ hợp nhất công ty con NBB.

(c) Đánh giá các chỉ số thanh toán

- Tỷ lệ nợ tài chính/vốn chủ sở hữu giữ tại mức 2,2 lần so với đầu năm.
- Chỉ số thanh toán ngắn hạn (Tổng tài sản ngắn hạn/Tổng phải trả ngắn hạn) của CII trong năm 2024 là 0,95. Chỉ số thanh toán tài chính ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn có thanh khoản cao/Tổng nợ tài chính ngắn hạn) trong năm 2024 là 1,25. Các chỉ số này đều cho thấy CII có thể đảm bảo được khả năng trả nợ trong ngắn hạn.
- Chỉ số nợ tài chính ngắn hạn/tổng nợ tài chính hiện là 0,24 tại cuối năm 2024, giảm từ mức 0,72 tại cuối năm 2018, cho thấy tỷ trọng nợ tài chính ngắn hạn của CII đang ở mức an toàn hơn rất nhiều qua các năm.

3. Đánh giá tình hình tuân thủ pháp luật và các quy định của CII

- Chế độ hạch toán kế toán tuân thủ theo chuẩn mực kế toán hiện hành, lập và nộp báo cáo kế toán kịp thời cho các cấp thẩm quyền. Đến nay, CII đã hoàn thành kê khai đầy đủ thuế với Cục thuế Thành Phố Hồ Chí Minh và đã phát hành báo cáo kiểm toán năm 2024.

- CII đã thực hiện đầy đủ chế độ công bố thông tin đối với công ty niêm yết theo đúng quy định của Nhà Nước.
- Việc giải ngân góp vốn vào các công ty và các dự án đảm bảo đúng theo kế hoạch tài chính đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua.

III. KIẾN NGHỊ

Trong thời gian tới, Ban Kiểm Soát kiến nghị:

(a) **Đối với việc quản lý các công ty con**

- Tiếp tục triển khai kế hoạch đánh giá lại toàn bộ nhân lực tại các công ty, trên cơ sở đó xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực cho 5 năm tới.
- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát các công ty con về tình hình tài chính và việc tuân thủ các chỉ đạo, các quy định của công ty, quan tâm công tác đánh giá hiệu quả sử dụng vốn tại các công ty con.

(b) **Về hoạt động đầu tư và huy động vốn**

- Tập trung đẩy mạnh công tác nghiên cứu, tham gia đấu thầu và phát triển các dự án trọng điểm gồm: Dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51, Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh (sau đây gọi tắt là dự án TOD Hàng Xanh)
- Có kế hoạch kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án, kịp thời điều chỉnh, bổ sung các giải pháp có hiệu quả.
- Xây dựng và hoàn thiện các quy trình kiểm tra chất lượng nhằm nâng cao chất lượng thi công các công trình.
- Cần tiếp tục tìm kiếm thêm những nguồn vốn có chi phí sử dụng vốn thấp hơn để nâng cao hiệu quả đầu tư.
- Tiếp tục quản lý chặt chẽ công tác giải ngân vốn đầu tư cho các dự án đảm bảo đúng quy định và có hiệu quả.
- Quan tâm công tác xúc tiến đầu tư thông qua việc tổ chức thường xuyên các hội nghị kêu gọi đầu tư, đẩy mạnh kênh duy trì thông tin với các tổ chức tín dụng có uy tín, quan tâm nghiên cứu các cơ hội đầu tư trực tiếp.

- Quan tâm xây dựng kế hoạch nhận diện, quản trị và hạn chế rủi ro trong tình hình kinh tế vĩ mô có thể sẽ gặp khó khăn và đặc biệt khi Nhà Nước đã và đang ban hành nhiều chính sách, quy định pháp luật mới về quản lý đầu tư, xây dựng, quy hoạch và đất đai.

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu VP.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐOÀN MINH THƯ

...
C.P.
...