

## BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

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

### PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2024

#### I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG

Năm 2024, dù đối mặt với không ít thách thức, CII vẫn ghi dấu ấn mạnh mẽ với những bước tiến vững chắc trong đầu tư và vận hành các dự án hạ tầng giao thông. Đồng thời, công ty đã đạt được những cột mốc quan trọng, mang tính đột phá trong quá trình hoàn thiện pháp lý cho các dự án bất động sản, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển bứt phá trong tương lai. Cụ thể:

##### 1) Đánh giá các mảng hoạt động chính:

###### a. Hạ tầng giao thông:

Doanh thu thu phí giao thông năm 2024 của CII đã tăng khoảng 52% so với cùng kỳ, đạt hơn 2.560 tỷ đồng (không bao gồm thuế VAT). Mức tăng trưởng này chủ yếu đến từ các yếu tố sau:

- Tăng giá vé cho 2 dự án BOT: 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.
- Hợp nhất toàn năm dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận: 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. Trong khi đó, cùng kỳ năm trước, dự án này chỉ bắt đầu được hợp nhất từ Q4.2023. Đồng thời, dự án này cũng ghi nhận **tăng trưởng lưu lượng xe mạnh mẽ nhất trong danh mục**, đạt khoảng 28% so với cùng kỳ, góp phần quan trọng vào mức tăng doanh thu thu phí của CII.



## **b. Bất động sản**

### **i) Đánh giá chung về thị trường bất động sản:**

Năm 2024 đánh dấu bước ngoặt quan trọng đối với thị trường bất động sản khi Nhà nước ban hành và sửa đổi hàng loạt quy định pháp lý. Đặc biệt, ba bộ luật then chốt—Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai—được thông qua và có hiệu lực sớm từ tháng 8/2024. Những thay đổi này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ các nút thắt pháp lý, củng cố niềm tin của nhà đầu tư, qua đó cải thiện thanh khoản và khơi thông dòng vốn cho toàn thị trường.

Tuy nhiên, trên thực tế, quá trình thực thi vẫn cần thời gian để các cơ quan quản lý điều chỉnh quy trình và bộ máy nhân sự phù hợp với chính sách mới. Vì vậy, thị trường vẫn sẽ tiếp tục có những tiến triển chậm trong khi chờ các cơ quan có thẩm quyền tiếp tục ban hành các hướng dẫn chi tiết, đảm bảo khung pháp lý rõ ràng nhằm thúc đẩy sự phục hồi bền vững của thị trường.

### **ii) Tiến độ thực hiện các dự án đang triển khai:**

Năm 2024 đánh dấu cột mốc quan trọng sau những nỗ lực bền bỉ khi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“NBB”) – công ty con của CII – đã chính thức nhận được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM. Dự án, với tên thương mại “Jasari”, có tổng mức đầu tư gần 4.500 tỷ đồng, khẳng định năng lực và uy tín của NBB trong việc phát triển các dự án bất động sản quy mô lớn.

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. Thành công này cũng tạo động lực mạnh mẽ để CII tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng, thúc đẩy tiến trình pháp lý cho các dự án chiến lược khác, góp phần vào sự phát triển bền vững của doanh nghiệp và thị trường.

## **2) Đánh giá công tác huy động và thu hồi vốn**

Năm 2024 không chỉ ghi dấu những bước tiến quan trọng của CII trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, mà còn đánh dấu những thành công nổi bật trong công tác huy động và tái cấu trúc nguồn vốn. Với chiến lược tài chính linh hoạt và tầm nhìn dài hạn, CII đã chủ động mở rộng các kênh huy động vốn, tối ưu hóa cấu trúc tài chính, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

### **a. Tái cấu trúc nguồn vốn**

Từ năm 2023, CII đã chủ động tái cấu trúc nguồn vốn với 3 mục tiêu trọng tâm: kéo dài thời hạn vay phù hợp với thời gian vận hành thu phí của các dự án BOT, giảm chi phí lãi vay và tối ưu dòng tiền ròng thu hồi từ các dự án.



Trong giai đoạn 2023-2024, tổng giá trị tái cấu trúc đã đạt gần 18.000 tỷ đồng. Kết quả này không chỉ khẳng định năng lực quản trị tài chính hiệu quả của CII trong lĩnh vực hạ tầng giao thông mà còn phản ánh sự tin tưởng của nhà đầu tư và cổ đông vào chiến lược phát triển của công ty.

**b. Thực hiện chi trả cổ tức**

Thành công trong tái cấu trúc nguồn vốn đã giúp CII đảm bảo nguồn lực chi trả cổ tức cho cổ đông. Cụ thể, trong năm 2024, CII đã chi trả 3 đợt cổ tức với tổng giá trị khoảng **368 tỷ đồng**, tương đương tỷ lệ chi trả **12%** trên vốn điều lệ. Việc duy trì chi trả cổ tức đều đặn không chỉ thể hiện sự ổn định trong hoạt động tài chính mà còn củng cố niềm tin của cổ đông vào chiến lược phát triển bền vững của công ty.

## II. KẾT QUẢ TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2024

### 1) Tóm tắt bảng cân đối kế toán hợp nhất

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	31/12/2024	31/12/2023
<b>Tổng tài sản</b>	<b>36.671</b>	<b>33.184</b>
+ Tài sản ngắn hạn	8.549	6.911
+ Tài sản dài hạn	28.122	26.273
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>36.671</b>	<b>33.184</b>
+ Nợ phải trả, trong đó:	27.547	24.679
- Nợ ngắn hạn	8.961	8.144
- Nợ dài hạn	18.586	16.535
+ Vốn chủ sở hữu, trong đó:	9.124	8.505
- VCSH của CII Group	6.027	6.316
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	3.097	2.189

- Tại 31/12/2024, tổng tài sản của CII Group đạt khoảng 36.671 tỷ đồng, tăng gần 3.500 tỷ đồng (tương đương +11%) so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu đến từ việc hợp nhất công ty NBB.
- Nhờ chiến lược tái cấu trúc, CII tiếp tục duy trì tỷ lệ nợ ngắn hạn/tổng nguồn vốn ở mức thấp, khoảng 24% trong năm 2024, tương đương năm 2023, so với 34% trước tái cấu trúc cuối năm 2022. Kết quả này cho thấy năng lực quản trị tài chính hiệu quả và sự ổn định trong cơ cấu vốn của CII.



## 2) Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ đồng

<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.328</b>	<b>4.729</b>
+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.182	3.195
+ Doanh thu tài chính	1.133	1.525
+ Doanh thu khác	13	9
<b>Tổng chi phí</b>	<b>3.735</b>	<b>4.302</b>
+ Giảm trừ doanh thu	155	106
+ Giá vốn hàng bán	1.364	1.935
+ Chi phí tài chính	1.530	1.660
+ Chi phí bán hàng và QLDN	626	548
+ Khác	60	53
Lợi nhuận trước thuế	593	427
Lợi nhuận sau thuế	618	370
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	257	178
<b>Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)</b>	<b>535</b>	<b>392</b>

- **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** năm 2024 đạt khoảng 3.182 tỷ đồng, chủ yếu đến từ:
  - Mạng thu phí giao thông: đạt khoảng 2.560 tỷ đồng, tăng khoảng 52% so với năm 2024, chiếm hơn 59% tổng doanh thu, phần lớn đến từ các yếu tố đã nêu tại Mục I, Phần A của Báo cáo này.
  - Mạng bất động sản: đạt khoảng 325 tỷ đồng, giảm khoảng 71% do phần lớn các dự án đang triển khai đã được bàn giao từ các năm trước.
- **Doanh thu tài chính năm 2024:** đạt 1.133 tỷ đồng, giảm 26% so với cùng kỳ năm ngoái. 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.
- **Lợi nhuận sau thuế hợp nhất** của cổ đông công ty CII mẹ năm 2024 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 535 tỷ đồng, tăng 36% so với năm 2023.

## PHẦN B: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025



### III. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Năm 2025 không chỉ là một năm đầy thách thức mà còn mang ý nghĩa bản lề đối với CII. Đây là thời điểm quan trọng, khi công ty đứng trước cơ hội chưa từng có để đầu tư vào các dự án hạ tầng giao thông với quy mô gần 50.000 tỷ đồng – mức đầu tư lớn nhất trong lịch sử của CII nói riêng và hầu hết các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng tư nhân tại Việt Nam nói chung. Nếu triển khai thành công, những dự án này sẽ thay đổi hoàn toàn vị thế của CII: từ quy mô tài sản, danh tiếng trên thị trường, đến hệ số tín nhiệm trong mắt các tổ chức tài chính. Đặc biệt, khả năng tiếp cận vốn từ các ngân hàng sẽ được củng cố mạnh mẽ, tạo ra nền tảng vững chắc để CII mở rộng hơn nữa trong tương lai.

Tuy nhiên, quy mô lớn cũng đồng nghĩa với những thách thức không nhỏ. Công tác chuẩn bị đầu tư, đặc biệt là thu xếp nguồn vốn, đòi hỏi sự tập trung cao độ và chiến lược rõ ràng. Năm rõ nhu cầu vốn cũng như tầm quan trọng sống còn trong công tác thu xếp vốn, ngay từ đầu năm 2025, với nhiều nỗ lực không ngừng nghỉ, CII đã đạt được một bước tiến quan trọng khi được các ngân hàng lớn chấp thuận chủ trương cấp tín dụng với tổng giá trị lên đến 44.600 tỷ đồng cho dự án Mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận. Đây sẽ là một trong những dự án trọng điểm, mang tính quyết định đến sự phát triển của CII trong 20 năm tới.

Ban lãnh đạo CII cũng đánh giá rằng giai đoạn 2025-2035 sẽ là “thời kỳ vàng” cho phát triển hạ tầng, khi Việt Nam ngày càng khẳng định vị thế trên trường quốc tế và nhu cầu hạ tầng trở nên cấp bách hơn bao giờ hết. Năm bắt cơ hội này, CII tiếp tục đẩy mạnh nghiên cứu và triển khai các dự án hạ tầng mới, tận dụng tối đa các yếu tố thiên thời – địa lợi – nhân hòa trong tham gia phát triển hạ tầng giao thông, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của đất nước và đem lại lợi ích tối đa cho cổ đông.

Bên cạnh đó, công ty tiếp tục tập trung vào những nhiệm vụ cốt lõi để duy trì sự phát triển bền vững, bao gồm:

- **Duy trì vận hành ổn định** các dự án BOT cầu đường, đảm bảo nguồn thu vững chắc và tăng trưởng đều đặn.
- **Tiếp tục tái cấu trúc và huy động vốn**, tối ưu hóa dòng tiền từ các dự án BOT.
- **Đẩy nhanh tiến độ pháp lý** của các dự án bất động sản, đảm bảo triển khai đúng kế hoạch.
- **Tập trung thu hồi vốn và lợi nhuận** từ các khoản đầu tư theo nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị và Đại Hội Đồng Cổ Đông.



#### IV. CÁC HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ TRONG NĂM 2025

##### 1) Đầu tư, triển khai, vận hành các dự án trong danh mục hiện hữu

###### a. Hạ tầng cầu đường

- CII đặt mục tiêu doanh thu thu phí năm 2025 đạt khoảng 2.712 tỷ đồng, tăng 6% so với năm 2024, chủ yếu nhờ tăng trưởng lưu lượng giao thông tại các dự án.
- Đảm bảo vận hành các dự án ổn định và hiệu quả.

###### b. Mảng bất động sản:

- Duy trì vận hành ổn định và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, cho thuê văn phòng và diện tích thương mại.
- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án, bao gồm:
  - Tháo gỡ vướng mắc pháp lý các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm
  - Hoàn thiện hồ sơ pháp lý để triển khai thi công dự án NBB3
  - Đạt được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án NBB2

##### 2) Hoạt động IR và thu hút nhà đầu tư

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và địa chính trị đang có những biến động khó lường, dòng vốn đầu tư quốc tế sẽ có xu hướng dịch chuyển sang các thị trường tiềm năng và ổn định. Việt Nam, với nền kinh tế tăng trưởng ổn định và cam kết mạnh mẽ trong cải thiện môi trường đầu tư, đang trở thành điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài. Đây là cơ hội quan trọng để CII thu hút nguồn vốn, đẩy nhanh tiến độ các dự án và mở rộng quy mô đầu tư.

Trong năm 2025, CII sẽ đẩy mạnh công tác IR thông qua các buổi gặp gỡ nhà đầu tư trong và ngoài nước, cung cấp thông tin toàn diện để hỗ trợ họ trong quá trình đánh giá và quyết định đầu tư.

##### 3) Hoạt động nghiên cứu và phát triển các dự án mới:

Nhằm nắm bắt cơ hội nhanh chóng và duy trì danh mục đầu tư hấp dẫn, CII quyết liệt đẩy mạnh công tác nghiên cứu, tham gia đấu thầu và phát triển các dự án trọng điểm sau:

###### a. Dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận:

- Thông tin sơ bộ về dự án:

Hạng mục	Thông tin
Vị trí dự án	TP.HCM, tỉnh Long An và Tiền Giang
Quy mô dự án	Dài 95km, rộng 32-41m, 6-12 làn xe, vận tốc 100-120km/h



Tổng mức đầu tư (tỷ VND)	39.800
Thời gian chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án	2024 – 2028
Cơ cấu VCSH tối thiểu/Vốn vay	15% / 85%

- Dự án mở rộng đường cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận có tổng mức đầu tư 39.800 tỷ đồng, gấp 1,8 lần quy mô BOT hiện hữu của CII. Đây là dự án trọng điểm mà CII và các đối tác đã nghiên cứu từ năm 2024. Hiện nay, dự án đã được Bộ GTVT phê duyệt chủ trương đầu tư theo phương thức PPP, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để triển khai.
- Những năm qua, lưu lượng giao thông trên tuyến cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận liên tục tăng, thường xuyên ùn tắc, đặc biệt vào cao điểm, cho thấy sự cấp thiết của việc mở rộng tuyến đường và tính khả thi của dự án. Với lợi thế đang vận hành tuyến cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, CII sở hữu nguồn doanh thu ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đánh giá hiệu quả đầu tư mở rộng. Các ngân hàng lớn như Vietcombank, Vietinbank, VPBank, TPBank đánh giá cao năng lực tài chính của CII và tiềm năng dự án, thể hiện qua việc chấp thuận tài trợ vốn 44.600 tỷ đồng, vượt 54% so với nhu cầu tín dụng cần thiết.
- Việc đầu tư nâng cấp, mở rộng tuyến đường không chỉ tối ưu hóa việc khai thác toàn tuyến mà còn củng cố vị thế của CII, đảm bảo nền tảng phát triển bền vững trong hơn 20 năm tới, đồng thời góp phần quan trọng vào việc hoàn thiện hạ tầng giao thông trong khu vực.

**b. Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51:**

- Thông tin sơ bộ về dự án:

Hạng mục	Thông tin
Vị trí dự án	Tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	Dài 5,5km, rộng 27m, 6 làn xe, vận tốc 80km/h
Tổng mức đầu tư (tỷ VND)	14.000
Thời gian xây dựng dự án	2026 – 2028
Cơ cấu VCSH tối thiểu/Vốn vay	15% / 85%

- Dự án xây dựng đường trên cao dọc tuyến Quốc lộ 51 có tổng mức đầu tư khoảng 14.000 tỷ đồng. Đây là dự án trọng điểm mà CII đã chủ động nghiên cứu và đề xuất với tỉnh Đồng Nai từ cuối năm 2024 dựa trên các quan sát và đánh giá của CII về tiềm năng khai thác mà dự án mang lại.



- Hiện nay, vận tải hàng hóa và hành khách trên hành lang TP.HCM – Vũng Tàu phụ thuộc chủ yếu vào Quốc lộ 51, nhưng nhiều đoạn đã quá tải, thường xuyên ùn tắc. Khi sân bay quốc tế Long Thành đi vào hoạt động, áp lực giao thông sẽ càng gia tăng. Việc triển khai tuyến đường trên cao dọc Quốc lộ 51 do đó được kỳ vọng sẽ giải quyết triệt để tình trạng ùn tắc, đặc biệt tại các nút giao trọng điểm như ngã tư Vũng Tàu và Công 11, đồng thời tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội toàn khu vực.

**c. Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh (gọi tắt là dự án TOD Hàng Xanh)**

- Thông tin sơ bộ về dự án:

Hạng mục	Thông tin
Vị trí	Khu vực ngã tư Hàng Xanh, quận Bình Thạnh, TP.HCM (có tuyến metro số 3A và metro số 5 cùng với một số tuyến giao thông công cộng khác)
Tổng mức đầu tư (tỷ VND)	216.000
Thời gian đầu tư dự án	2026 – 2028
Cơ cấu VCSH tối thiểu/Vốn vay và vốn huy động khác	10% / 90%
Diện tích dự án	51,4 ha

- Các mục tiêu chính của dự án:
  - Chính trang đô thị, tái định cư tại chỗ cho người dân bị ảnh hưởng, nâng cấp hạ tầng và cải thiện chất lượng sống.
  - Giải quyết triệt để tình trạng ùn tắc giao thông, tăng cường kết nối tại các khu vực trọng điểm như Hàng Xanh, ngã 5 Đài Liệt Sỹ, cầu Bình Triệu.
  - Ứng dụng giao thông xanh và giao thông số nhằm tối ưu hóa việc di chuyển và giảm thiểu tác động môi trường, triển khai phương tiện vận chuyển không người lái để phục vụ giao thông và kết nối với giao thông công cộng, tạo ra một môi trường sống hiện đại, tiện nghi, giúp cư dân cảm thấy thoải mái và thuận lợi khi sinh sống tại khu vực dự án TOD Hàng Xanh.
  - Xây dựng các công trình điểm nhấn, chung cư cao tầng, mảng xanh và các công trình công cộng nhằm nâng cao tính thẩm mỹ và tiện ích đô thị.
  - Phát triển không gian đô thị ngầm, khai thác tối đa tiềm năng phát triển để tạo lập trung tâm vận chuyển công cộng, đồng thời kết nối giao thông công cộng (bao gồm tuyến Metro theo quy hoạch) và phát triển các khu vực văn hóa, thể thao, y tế, giáo dục, trung tâm thương mại, dịch vụ.



- Tháng 3/2025, CII đã ký kết với Arup—tập đoàn tư vấn hàng đầu thế giới—để lập quy hoạch ý tưởng cho dự án. Với bề dày kinh nghiệm trong các công trình hạ tầng và TOD mang tầm cỡ quốc tế, CII kỳ vọng Arup sẽ mang đến những giải pháp thiết kế tối ưu, giúp dự án không chỉ đảm bảo tính khả thi mà còn đạt tiêu chuẩn hiện đại, bền vững, giúp khẳng định uy tín và năng lực của CII trong việc triển khai các công trình trọng điểm.

**d. Các dự án hạ tầng tiềm năng khác được triển khai theo Nghị quyết 98**

- Theo văn bản 9465/SGTVT-KH của Sở GTVT về đề xuất danh mục dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng và hiện đại hóa các công trình đường bộ hiện hữu theo hình thức hợp đồng BOT dựa trên Nghị quyết 98/2023/QH15, TP.HCM đang tập trung đẩy nhanh các dự án trọng điểm nhằm giảm ùn tắc giao thông. Đây là cơ hội lớn để một doanh nghiệp có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông tại Thành phố Hồ Chí Minh như CII tham gia đầu tư.
- Hiện nay, CII đang nghiên cứu một số dự án quan trọng tại khu vực Đông Nam và Tây Bắc của Thành phố – những khu vực cửa ngõ có lưu lượng giao thông dày đặc, thường xuyên xuất hiện các điểm thắt cổ chai gây ùn tắc. Nổi bật trong số này là hai dự án mang tính chiến lược: Dự án mở rộng trục đường Bắc – Nam từ Nguyễn Văn Linh đến nút giao Cầu Bà Chiêm và Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 22. Tuy nhiên, tiến độ các dự án này phụ thuộc vào thủ tục pháp lý từ cơ quan nhà nước. Trước mắt, CII xem hai dự án này là tiềm năng, tiếp tục theo dõi và hợp tác với cơ CQNN có thẩm quyền để tìm cơ hội đầu tư.

**e. Các dự án bất động sản mới**

Bên cạnh các dự án bất động sản hiện hữu, CII cũng đang tích cực nghiên cứu các dự án bất động sản mới, đáp ứng các tiêu chí như sau:

- Có vị trí chiến lược**, nằm trong cùng khu vực với các dự án hạ tầng mà công ty đã, đang và sẽ triển khai. Việc phát triển bất động sản gắn liền với hạ tầng giao thông không chỉ tối ưu hóa hiệu quả đầu tư mà còn gia tăng giá trị bền vững cho doanh nghiệp, tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường.
- Thuộc các khu vực phát triển kinh tế trọng điểm**, nơi có tốc độ đô thị hóa cao, nhu cầu về nhà ở, văn phòng và dịch vụ thương mại lớn. Điều này đảm bảo tiềm năng khai thác dài hạn cũng như khả năng tăng trưởng giá trị bất động sản trong tương lai.
- Kết nối thuận lợi với các thành phố lớn**, đặc biệt là các trung tâm kinh tế, công nghiệp và logistics. Hạ tầng giao thông đồng bộ giúp gia tăng khả năng tiếp cận, thu hút dân cư và doanh nghiệp, từ đó nâng cao hiệu quả khai thác và tính thanh khoản của dự án.



- **Hướng tới phát triển bền vững**, với các yếu tố quy hoạch thông minh, thân thiện với môi trường, tích hợp không gian xanh, tiện ích hiện đại và hệ thống giao thông công cộng, tạo ra môi trường sống chất lượng cao cho cư dân và doanh nghiệp.

Với chiến lược này, CII không chỉ tận dụng lợi thế từ danh mục đầu tư hạ tầng giao thông mà còn mở rộng quy mô trong lĩnh vực bất động sản, nâng cao giá trị doanh nghiệp và đóng góp vào sự phát triển đô thị bền vững.

## V. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

### 1) Kế hoạch kinh doanh 2025

- Tổng doanh thu	3.888	tỷ VNĐ
- Tổng chi phí (trước lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	3.253	tỷ VNĐ
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ CII (trước chi phí lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	335	tỷ VNĐ

### 2) Một số giải thích về việc lập kế hoạch lợi nhuận 2025

#### a. Kế hoạch lợi nhuận 2025 chưa thể phản ánh toàn bộ lợi nhuận của CII:

Sự khác biệt giữa chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và chuẩn mực quốc tế (IFRS) ảnh hưởng đáng kể đến cách ghi nhận lợi nhuận, đặc biệt đối với các dự án hạ tầng giao thông BOT và bất động sản.

Một trong những khác biệt lớn là cách xác định giá trị tài sản và lợi nhuận từ các dự án này. Mặc dù CII sở hữu nhiều tài sản có giá trị và tiềm năng sinh lợi cao, nhưng do quy định kế toán hiện hành, lợi nhuận thực tế từ các dự án chưa được phản ánh đầy đủ trên báo cáo tài chính. Điều này dẫn đến sự chênh lệch giữa giá trị nội tại của doanh nghiệp và số liệu kế toán, khiến kế hoạch lợi nhuận 2025 chưa thể hiện hết tiềm năng thực sự của CII.

Để làm rõ, dưới đây là các yếu tố chính mà chuẩn mực kế toán ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận 2025 của CII:

#### i) Quy định về ghi nhận lợi nhuận của dự án nhà ở thương mại

- Chu trình thực hiện một dự án nhà ở thương mại thường kéo dài nhiều năm và phải trải qua nhiều giai đoạn khác nhau, cụ thể:

Giai đoạn phát triển	Công việc cần thực hiện
Giai đoạn 1: Chuẩn bị & Hoàn thiện pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghiên cứu khả thi</li> <li>- Đền bù, giải phóng mặt bằng</li> </ul>



	- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý: Chấp thuận chủ trương đầu tư, Quy hoạch 1/500, Nộp tiền sử dụng đất, Giấy phép xây dựng
<u>Giai đoạn 2:</u> Thiết kế & Xây dựng	- Thiết kế: từ bước quy hoạch đến bản vẽ thi công - Xây dựng: phần hầm, phần thô, và hoàn thiện
<u>Giai đoạn 3</u> Kinh doanh & Bàn giao	- Bán hàng: thường bắt đầu khi dự án đã nghiệm thu cọc, móng - Bàn giao nhà: sau khi dự án hoàn thành xây dựng và nghiệm thu

- Theo quy định kế toán hiện hành, doanh thu và lợi nhuận từ các dự án bất động sản chỉ được ghi nhận khi dự án hoàn thành và bàn giao cho khách hàng (giai đoạn 3). Điều này tạo ra sự bất hợp lý trong hạch toán, khi doanh nghiệp phải đầu tư nguồn lực lớn trong nhiều năm triển khai nhưng không thể ghi nhận bất kỳ khoản lợi nhuận nào trong suốt quá trình đó. Hệ quả là lợi nhuận không phản ánh đúng thực trạng kinh doanh, dẫn đến sự biến động lớn trên báo cáo tài chính—tăng đột biến vào thời điểm bàn giao, nhưng trước đó lại không thể hiện được giá trị tích lũy từ dự án.
- Với cách thức hạch toán như trên, trong năm 2025, CII chưa thể ghi nhận lợi nhuận từ các dự án bất động sản đang trong giai đoạn triển khai.

## ii) Chuẩn mực về hạch toán giá trị tài sản đầu tư

- Theo VAS, doanh nghiệp phải ghi nhận giá trị tài sản đầu tư theo giá gốc thay vì giá thị trường, dẫn đến sự chênh lệch đáng kể giữa giá trị sổ sách và giá trị thực tế của khoản đầu tư.
- Ví dụ, CII hiện đang nắm giữ cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (mã: LGC), với giá giao dịch trên thị trường khoảng 60.000 đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên, trên báo cáo tài chính năm 2024, khoản đầu tư này vẫn được ghi nhận theo giá vốn 12.210 đồng/cổ phiếu. Giả định sử dụng cổ phiếu này để thế chấp vay vốn, các ngân hàng thường định giá khoản thế chấp ở mức 50% giá thị trường, tức khoảng 30.000 đồng/cổ phiếu. Như vậy, nếu được định giá lại theo giá trị thế chấp hoặc giá trị thị trường, CII có thể ghi nhận lợi nhuận tương ứng khoảng từ 1.778 tỷ đồng đến 4.777 tỷ đồng, tùy theo phương thức xác định.
- Một ví dụ khác là giá trị các quỹ đất của CII hiện vẫn được ghi nhận theo giá vốn, trong khi giá thị trường của các khu đất tương tự đã tăng đáng kể. Tuy nhiên, theo VAS, CII không thể điều chỉnh giá trị quỹ đất này theo giá thị trường.

## iii) Quy định hạch toán đối với các doanh nghiệp dự án BOT (“DNDA BOT”)

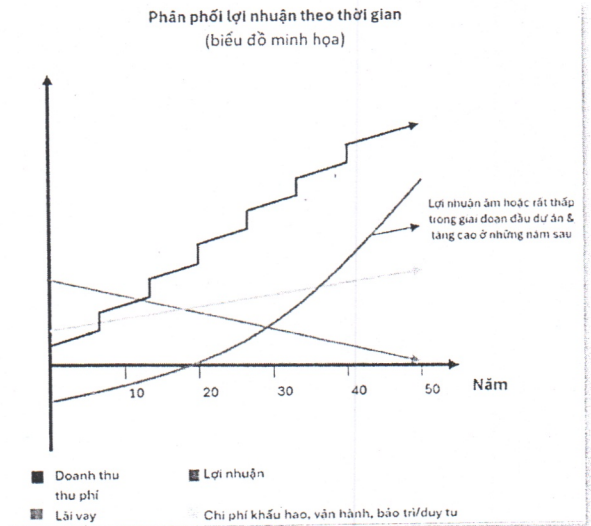
- Đặc thù của dự án BOT:



- Tổng mức đầu tư lớn, tỷ trọng vốn vay cao (từ 70-80%) dẫn đến lãi vay phát sinh trong các năm đầu là rất lớn và giảm dần đều đến cuối vòng đời khi số dư nợ gốc giảm dần.

- Thời gian thu hồi vốn đầu tư dài

- Doanh thu dự án thường thấp ở những năm đầu đi vào khai thác nhưng sẽ tăng cao ở những năm về sau do ảnh hưởng của 2 yếu tố: (1) tốc độ tăng trưởng lưu lượng xe, (2) mức giá thu phí được điều chỉnh tăng theo quy định tại Hợp đồng BOT



- Quy định hạch toán kế toán hiện hành:

- Doanh thu thu phí hạch toán theo số tiền thu phí thực tế.
- Chi phí khấu hao được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu thu phí.
- Chi phí khai thác vận hành, bảo trì/trung tu và chi phí lãi vay phân bổ theo thực tế phát sinh.

- Việc phân bổ doanh thu/chi phí đối với DNDA BOT theo cách trên dẫn đến tình trạng "**Lỗ giả, lợi thật**" trên BCTC của doanh nghiệp, cụ thể:

- Giai đoạn đầu khai thác: Lưu lượng xe thấp, doanh thu chưa cao trong khi chi phí lãi vay lớn, dẫn đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh **ghi nhận lỗ**.
- Giai đoạn sau: Lưu lượng xe và giá vé điều chỉnh tăng theo thời gian dẫn đến doanh thu tăng, chi phí lãi vay giảm (thậm chí chi phí lãi vay sẽ bằng không vào các năm cuối, những năm có doanh thu thu phí cao nhất). Doanh nghiệp bắt đầu ghi lợi nhuận và lợi nhuận ngày càng tăng theo thời gian, đặc biệt lợi nhuận sẽ rất lớn trong những năm cuối của dự án.

#### b. Kiến nghị Bộ Tài chính cho phép áp dụng cơ chế đặc thù:

Để khắc phục một phần những vấn đề trên, CII đang trong quá trình kiến nghị Bộ Tài chính cho phép áp dụng cơ chế đặc thù đối với DNDA BOT. Cụ thể, sau khi lập báo cáo tài chính theo phương pháp phân bổ doanh thu/chi phí thực tế vào cuối mỗi năm tài chính, DNDA BOT sẽ xác định lại giá trị còn được thu hồi ước tính từ dự án BOT (theo phương pháp chiết khấu dòng tiền) cho các năm thu phí còn lại của dự án. Trên cơ sở đó:

- Nếu giá trị còn được thu hồi ước tính vào cuối năm lớn hơn giá trị còn được thu hồi và giá trị tài sản còn lại (sau khi trừ khấu hao), thì phần chênh lệch tăng sẽ



được ghi nhận như một khoản thu nhập tiềm năng trên Báo cáo tài chính của DNDA BOT.

- Nếu giá trị còn được thu hồi ước tính vào cuối năm nhỏ hơn giá trị còn được thu hồi và giá trị tài sản còn lại (sau khi trừ khấu hao), thì phần chênh lệch giảm sẽ được phân bổ vào chi phí tiềm tàng trên Báo cáo tài chính của DNDA BOT.
- Với đặc điểm là thu nhập tiềm năng (hoặc chi phí tiềm tàng) chưa phát sinh thực tế, nên không đưa vào thu nhập chịu thuế (cũng như khấu trừ chi phí tính thuế) khi quyết toán thuế TNDN phải nộp của DNDA BOT. Việc quyết toán thuế TNDN được tính trên doanh thu/chi phí thực tế của DNDA BOT.

Trường hợp được Bộ Tài chính chấp thuận, lợi nhuận của CII sẽ được phản ánh đầy đủ hơn.

### 3) KẾT LUẬN

Bước vào năm 2025, CII sẽ tiếp tục phát huy những kết quả đã đạt được trong năm 2024, đồng thời 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;
- Tập trung đầu tư vào các dự án hạ tầng chiến lược, tạo động lực tăng trưởng lợi nhuận trong dài hạn. Đây không chỉ là cơ hội mở rộng quy mô mà còn là bước đi quan trọng để khẳng định vị thế doanh nghiệp trong ngành.
- Nỗ lực kiến nghị Bộ Tài chính áp dụng cơ chế đặc thù đối với các dự án BOT để có thể thể hiện rõ nét lợi nhuận của Công ty trong năm.

Trân trọng kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2024 thông qua báo cáo tổng kết hoạt động năm 2024, kế hoạch hoạt động 2025.

Nơi gửi:

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



LÊ VŨ HOÀNG