CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: .213../2026/BC-HĐQT-CII

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

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 2025

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG

Năm 2025 đánh dấu những cột mốc mang tính đột phá trong quá trình thực hiện chiến lược đầu tư dài hạn mà CII đã kiên trì xây dựng và triển khai trong nhiều năm qua. Kể từ năm 2023, Công ty đã chủ động và liên tục tích lũy các nguồn lực then chốt nhằm củng cố nền tảng tài chính, hoàn thiện các yếu tố pháp lý và nâng cao năng lực tổ chức, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án trọng điểm trong lĩnh vực hạ tầng giao thông và bất động sản. Trong bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế còn nhiều biến động và thách thức, CII vẫn hoàn thành các mục tiêu đã đề ra và hiện đã sẵn sàng bước vào giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng các dự án.

1. Các mảng hoạt động chính

1.1. Hạ tầng giao thông

a) Về hoạt động thu phí giao thông

Doanh thu thu phí giao thông năm 2025 của CII tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng ổn định, đạt hơn 2.603 tỷ đồng (không bao gồm thuế VAT), tăng khoảng 2% so với cùng kỳ. Kết quả này chủ yếu đến từ sự gia tăng lưu lượng phương tiện tại các dự án đang khai thác, cùng với việc điều chỉnh giá vé tại dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, qua đó tiếp tục củng cố nguồn thu bền vững từ hoạt động hạ tầng giao thông của CII.

b) Về nghiên cứu phát triển dự án mới

Song song với việc vận hành hiệu quả các dự án hiện hữu, CII cũng ghi nhận nhiều bước tiến quan trọng trong công tác phát triển các dự án mới:

- Ký kết hợp đồng BOT và khởi công Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư (PPP), với tổng mức đầu tư lên đến gần 37,000 tỷ. Dự án là một cấu phần quan trọng của trục cao tốc Bắc – Nam, giữ vai trò then chốt trong việc kết nối TP.HCM với miền Tây Nam bộ, góp phần rút ngắn thời gian di chuyển và tiết giảm chi phí nhiên liệu so với tuyến Quốc lộ 1.

- Được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận là Liên danh Nhà đầu tư lập đề xuất Dự án đường trên cao dọc Quốc lộ 51 từ Ngã tư Vũng Tàu đến nút giao đường Võ Nguyên Giáp với cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu theo phương thức đối tác công tư. Dự án sẽ giải quyết tình trạng quá tải tại các nút giao trọng điểm trên trục Quốc lộ 51, đồng thời tăng cường khả năng kết nối khu vực TP.HCM và tỉnh Bình Dương với Cảng hàng không quốc tế Long Thành, nâng cao năng lực vận tải và liên kết vùng.

- Ký kết biên bản ghi nhớ với Công ty đầu tư tài chính nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh về việc hợp tác nghiên cứu tính khả thi đầu tư Dự án Tăng cường năng lực thông hành tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ cầu Sài Gòn đến nút giao Tân Vạn theo phương thức đối tác công tư (PPP) và các dự án tiềm năng khác.

- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu Dự án phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh, phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh: Hiện tại, phương án đề xuất của CII đã được các Sở, ban ngành đánh giá cao về chất lượng chuyên môn và phù hợp với định hướng phát triển giao thông thông minh và đô thị bền vững của Thành phố.

- Tập trung thẩm định tính khả thi các dự án hạ tầng giao thông mới, được triển khai theo Nghị quyết 98: Dự án mở rộng đường Bắc – Nam (đoạn Nguyễn Văn Linh đến cầu Bà Chiêm) và Dự án nâng cấp Quốc lộ 22.

1.2. Bất động sản

a) Các dự án thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB")

Trong năm 2025, NBB đã đạt được những bước tiến then chốt trong công tác pháp lý đối với các dự án trọng điểm, cụ thể:

- Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II ("NBB2") tại xã Tân Nhựt, TP.HCM, với tổng mức đầu tư hơn 4.000 tỷ đồng đã chính thức được chấp thuận chủ trương đầu tư. NBB2 có diện tích đất khoảng 7,9ha, dự kiến cung cấp hơn 1.500 sản phẩm.

- Dự án Khu dân cư NBB Garden III ("NBB3") tại phường Phú Định, TP.HCM đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. NBB3 có diện tích đất khoảng 5,3ha, với quy mô gần 2.800 sản phẩm.

Những kết quả này đánh dấu bước chuyển quan trọng của NBB từ giai đoạn hoàn thiện pháp lý sang giai đoạn triển khai dự án, tạo tiền đề để Công ty đẩy nhanh tiến độ xây dựng và bán hàng trong các năm tới, qua đó từng bước hình thành nguồn doanh thu và dòng tiền ổn định, làm nền tảng cho tăng trưởng bền vững của NBB.

b) Dự án Khu dân cư phía Bắc và hạ tầng trục Bắc - Nam ("Thủ Thiêm")

Việc Chính phủ ban hành Nghị định 91/2025/NĐ-CP và Nghị quyết 206/2025/QH15 đã góp phần làm rõ cơ chế xác định nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất thanh toán cho các dự án BT chuyển tiếp, bao gồm cả các dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, qua đó khơi thông nút thắt pháp lý tồn tại trong nhiều năm.

c) Dự án cao ốc văn phòng CII Tower

Trong năm 2025, dự án tiếp tục duy trì hoạt động vận hành ổn định và đạt được kết quả kinh doanh tích cực. Tổng doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng và diện tích thương mại đạt gần 138,5 tỷ đồng, tăng trưởng 29% so với năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức rất cao, xấp xỉ 99%, phản ánh sức hấp dẫn của dự án cũng như chất lượng dịch vụ vận hành. Những kết quả này không chỉ khẳng định vị thế của CII Tower trên thị trường văn phòng cho thuê, mà còn đóng góp nguồn thu ổn định và bền vững cho CII trong bối cảnh thị trường văn phòng ngày càng cạnh tranh.

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

2.1 Huy động vốn

Năm 2025 ghi nhận những kết quả ấn tượng trong công tác thu xếp vốn của CII:

a) Hạ tầng giao thông

CII đã cơ bản hoàn tất công tác thu xếp vốn với tổ hợp 06 ngân hàng thương mại hợp vốn, cấp hạn mức tín dụng 27.000 tỷ đồng cho dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận. Đây là khoản tín dụng có quy mô lớn nhất từng được huy động cho một dự án BOT trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, là minh chứng rõ nét về năng lực triển khai các dự án quy mô lớn cũng như uy tín của CII trên thị trường tài chính.

b) **Bất động sản**

Trong bối cảnh các ngân hàng dần kiểm soát chặt chẽ hạn mức cho vay bất động sản, CII vẫn chứng minh được uy tín và vị thế thông qua việc được cấp hạn mức tín dụng khoảng 4.510 tỷ đồng để triển khai các dự án NBB2 và NBB3.

2.2 Tái cấu trúc vốn

Kế hoạch tái cấu trúc nguồn vốn được CII triển khai từ năm 2023 đã đạt được nhiều thành quả ấn tượng, bám sát 03 mục tiêu chiến lược: (1) kéo dài thời hạn vay phù hợp với vòng đời vận hành các dự án BOT; (2) giảm áp lực chi phí lãi vay; và (3) tối ưu hóa dòng tiền ròng thu hồi từ dự án. Tính đến hết giai đoạn 2023-2025, tổng giá trị tái cấu trúc lũy kế đã đạt gần 20.800 tỷ đồng.

Điểm nhấn của công tác tài chính năm 2025 không chỉ nằm ở quy mô mà còn ở bước chuyển biến tích cực trong cơ cấu nguồn vốn. Cụ thể, đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 2.000 tỷ đồng ra công chúng đã nhận được sự hưởng ứng mạnh mẽ với khối lượng đăng ký mua đạt khoảng 2.600 tỷ đồng (tương đương 1,3 lần quy mô chào bán). Kết quả này là minh chứng rõ nét cho niềm tin của thị trường chứng khoán đối với triển vọng tăng trưởng của CII, đồng thời giúp Công ty đa dạng hóa nguồn huy động và giảm bớt tỷ trọng nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, CII đã thực hiện tái cấu trúc thành công nguồn vốn tại các dự án BOT trọng điểm với quy mô khoảng 800 tỷ đồng, qua đó giúp cân đối dòng tiền linh hoạt hơn và phù hợp với thực tế khai thác các dự án hạ tầng của CII.

II. KẾT QUẢ TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2025

1. Tóm tắt bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: tỷ đồng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	31/12/2025	31/12/2024
Tổng tài sản	**37.525**	**36.722**
+ Tài sản ngắn hạn	11.401	8.630
+ Tài sản dài hạn	26.124	28.092
Tổng nguồn vốn	**37.525**	**36.722**
+ Nợ phải trả, trong đó:	25.568	27.563
- Nợ ngắn hạn	*7.345*	*8.961*
- Nợ dài hạn	*18.223*	*18.602*
+ Vốn chủ sở hữu, trong đó:	11.957	9.159
- VCSH của CII	*8.926*	*6.030*
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	*3.031*	*3.129*

Tổng tài sản của CII (31/12/2025) đạt khoảng 37.525 tỷ đồng, tăng khoảng 803 tỷ đồng (tương đương +2,2%) so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu đến từ việc giải ngân vốn đầu tư vào các dự án trọng điểm như NBB3, và dự án mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận.

CII tiếp tục cải thiện tỷ lệ nợ ngắn hạn/tổng nguồn vốn xuống dưới 20% trong năm 2025, giảm so với mức 24% năm 2024. 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH	2025	2024
Tổng doanh thu	**3.914**	**4.328**
+ Doanh thu thu phí	2.603	2.560
+ Doanh thu doanh thu tài chính, doanh thu bất động sản, doanh thu khác	1.311	1.786
Tổng chi phí	**3.518**	**3.733**
+ Giảm trừ doanh thu	103	155
+ Giá vốn hàng bán	1.298	1.364
+ Chi phí tài chính	1.438	1.530
+ Chi phí bán hàng và QLDN	573	624
+ Khác	106	60
Lợi nhuận trước thuế	397	596
Lợi nhuận sau thuế	368	621
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII	124	260
Lợi nhuận cổ đông công ty mẹ CII (loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	**341**	**535**

Doanh thu khác (phần lớn là doanh thu tài chính và doanh thu bất động sản): đạt khoảng 1.311 tỷ đồng, giảm khoảng 475 tỷ đồng so với 2024, chủ yếu do các dự án bất động sản đã được bàn giao và ghi nhận từ các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2025 (loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt khoảng 341 tỷ đồng, giảm 36% so với năm 2024, chủ yếu do doanh thu từ mảng bất động sản thấp hơn so với năm ngoái (như giải thích ở đoạn trên).

PHẦN B
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

I. ĐỊNH HƯỚNG VÀ TRỌNG TÂM TRIỂN KHAI NĂM 2026

1. Hạ tầng kỹ thuật, giao thông

Trong năm 2026, CII định hướng duy trì thế "kiềng ba chân" trong chiến lược phát triển gồm: (1) vận hành hiệu quả các dự án hiện hữu nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định; (2) đẩy nhanh tiến độ triển khai và xây dựng các dự án trọng điểm; và (3) chủ động tìm kiếm và mở rộng các cơ hội đầu tư mới.

1.1 Dự án đang vận hành thu phí

a) Vận hành ổn định

Đảm bảo nguồn thu vững chắc với mục tiêu doanh thu thu phí đạt hơn **2.800 tỷ đồng,** tăng khoảng 9% so với 2025. Đây là nền tảng tài chính cốt lõi để CII đáp ứng đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ tài chính, đồng thời đảm bảo nguồn vốn lưu động ổn định cho cả hệ thống.

b) Tái cấu trúc nguồn vốn

Tiếp tục triển khai các phương án tối ưu hóa dòng tiền từ các dự án BOT hiện hữu nhằm tạo ra nguồn lực tài chính sẵn sàng tái đầu tư vào các dự án mới.

1.2 Dự án trọng điểm đang trong giai đoạn xây dựng

Nhiệm vụ trọng tâm hàng đầu của CII trong 3 năm tới là tập trung tối đa nguồn lực tài chính và nhân sự để triển khai xây dựng dự án "Mở rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận" với tổng mức đầu tư gần 37.000 tỷ đồng. Đây là dự án có quy mô đầu tư tương đương toàn bộ danh mục BOT hiện hữu của Công ty. Do đó, khi hoàn thành, dự án được kỳ vọng sẽ giúp nâng gấp đôi quy mô doanh thu và lợi nhuận nền tảng của CII. Công ty đặt mục tiêu đưa dự án vào vận hành khai thác từ năm 2029, qua đó tạo động lực tăng trưởng vượt trội cho giai đoạn tới.

1.3 Dự án tiềm năng mới

Tiếp tục tích cực nghiên cứu và tham gia đấu thầu các dự án BOT tiềm năng, góp phần mở rộng danh mục và củng cố vững chắc vị thế dẫn đầu của CII trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng giao thông trên cả nước.

Một số dự án tiềm năng mà Công ty đang nghiên cứu bao gồm:

a) Dự án xây dựng đường trên cao dọc Quốc Lộ 51

HẠNG MỤC	THÔNG TIN SƠ BỘ
Vị trí dự án	Tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	Dài 5,5km, 6 làn xe, vận tốc 80km/h

Tổng mức đầu tư	16.300 tỷ đồng
Thời gian xây dựng dự án	2027 – 2029

b) Các dự án hạ tầng tiềm năng khác được triển khai theo Nghị quyết 98/2023/QH15 ngày 24/06/2023

CII cũng 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. Các dự án này hiện đã bước vào giai đoạn phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và dự kiến sớm được tổ chức đấu thầu. CII sẽ tiếp tục theo sát quá trình triển khai, và chủ động chuẩn bị cho công tác đấu thầu nhằm đạt kết quả tốt nhất.

c) Dự án Tăng cường năng lực thông hành tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ cầu Sài Gòn đến nút giao Tân Vạn ("Dự án XLHN 2")

Đầu năm 2026, CII tiếp tục mở rộng danh mục dự án hạ tầng giao thông với Dự án XLHN 2. Ngày 26/3/2026, Liên danh CII – HFIC đã được UBND TP.HCM chấp thuận giao làm nhà đầu tư lập đề xuất dự án.

Dự án XLHN 2 có chiều dài khoảng 15,4 km, tập trung cải tạo 05 nút giao trọng điểm trên tuyến Võ Nguyên Giáp – Xa lộ Hà Nội – Quốc lộ 1, với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.500 tỷ đồng. Khi hoàn thành, dự án được kỳ vọng sẽ góp phần tháo gỡ các điểm nghẽn giao thông, nâng cao năng lực khai thác tuyến cửa ngõ phía Đông Thành phố và tăng cường kết nối với khu vực Đồng Nai, Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu.

Việc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao cùng đối tác nghiên cứu dự án tiếp tục khẳng định năng lực, kinh nghiệm và uy tín của CII trong lĩnh vực đầu tư, phát triển hạ tầng giao thông.

2. Bất động sản

2.1 Dự án hiện hữu

- Duy trì vận hành ổn định và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, cho thuê văn phòng.
- Triển khai công tác thi công và kinh doanh dự án NBB3.
- Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án, bao gồm:
  - Hoàn tất các bước thủ tục tiếp theo để triển khai dự án Thủ Thiêm
  - Hoàn thiện hồ sơ pháp lý để triển khai thi công dự án NBB2

2.2 Dự án tiềm năng: Dự án phát triển đô thị theo mô hình TOD tại khu vực ngã tư Hàng Xanh, TP. Hồ Chí Minh ("TOD Hàng Xanh")

HẠNG MỤC	THÔNG TIN SƠ BỘ
Vị trí	Khu vực Hàng Xanh – cách UBND TP.HCM khoảng 3 km; và trong ranh dự án có 3 nhà ga của tuyến Metro số 3B và số 5 theo quy hoạch
Tổng mức đầu tư	Khoảng 486.622 tỷ đồng
Diện tích dự án	108,4 ha
Tổng diện tích sàn xây dựng bất động sản (ước tính)	7.3 triệu m2
Tổng diện tích sàn kinh doanh bất động sản (ước tính)	5.1 triệu m2

Tháng 1/2026, CII đã chính thức trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xin chấp thuận chủ trương lập đề xuất dự án. Hiện tại, Công ty đang tập trung nguồn lực để triển khai nghiên cứu chi tiết và hoàn thiện hồ sơ đề xuất dự án theo đúng lộ trình đã đề ra.

Dự án TOD Hàng Xanh được kỳ vọng là mô hình TOD kiểu mẫu thông qua việc tái thiết diện mạo cửa ngõ phía Đông TP.HCM. Bằng cách kết nối đồng bộ với mạng lưới Metro và tách biệt luồng giao thông liên vùng - nội đô, dự án không chỉ giải quyết triệt để tình trạng ùn tắc mà còn giải phóng quỹ đất để kiến tạo một hành lang xanh bền vững, đồng thời phát triển thêm các công trình công cộng, gia tăng tối đa giá trị sống cho cộng đồng. Chính sự tối ưu hóa về hạ tầng này đã tạo điều kiện thuận lợi để triển khai chiến lược tái định cư tại chỗ, giúp ổn định an sinh xã hội và trở thành tiền đề thực tiễn quan trọng để nhân rộng mô hình đô thị thông minh trên phạm vi toàn Thành phố.

2.3 Hoạt động IR và thu hút nhà đầu tư

Trong bối cảnh kinh tế và địa chính trị thế giới 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 tốc độ tăng trưởng kinh tế ấn tượng và cam kết mạnh mẽ của chính phủ 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.

Các hoạt động cụ thể của CII trong năm 2026:

- Tổ chức định kỳ các hội nghị 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 ra quyết định đầu tư.

- Chủ động tiếp xúc và làm việc với các quỹ đầu tư trong khu vực nhằm giới thiệu cơ hội đầu tư, hướng tới việc thu hút các đối tác chiến lược đồng hành cùng CII trong giai đoạn triển khai những dự án quy mô lớn, có ý nghĩa then chốt đối với chiến lược phát triển của công ty.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

1. Kế hoạch kinh doanh 2026:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Tổng doanh thu	3.720
Tổng chi phí (trước chi phí lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) và lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát	3.352
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ CII (trước chi phí lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)	225

2. Một số giải thích về việc lập kế hoạch lợi nhuận 2026

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 và bất động sản. Đây là vấn đề mang tính hệ thống đã được CII đề cập nhiều lần trước đây nhưng đến nay vẫn chưa có cơ chế xử lý.

Cụ thể, những rào cản từ quy định kế toán hiện hành khiến việc xác định giá trị tài sản và lợi nhuận chưa thể đồng nhất với hiệu quả đầu tư thực tế. 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 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 của CII:

2.1 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	- Nghiên cứu khả thi - Đền bù, giải phóng mặt bằng - 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
GIAI ĐOẠN 2: Thiết kế & Xây dựng	- Thiết kế: từ bước quy hoạch đến bản vẽ thi công - Xây dựng: phần hầm, phần thô, và hoàn thiện
GIAI ĐOẠN 3: 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 tập trung nguồn lực tài chính lớn trong nhiều năm nhưng không được ghi nhận bất kỳ khoản lợi nhuận nào, dù giá trị tài sản đang tích lũy tăng dần. 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 cơ chế hạch toán nêu trên, kế hoạch lợi nhuận năm 2026 của CII chưa thể phản ánh kết quả từ các dự án bất động sản, mặc dù đang trong giai đoạn triển khai mạnh mẽ.

2.2 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 cuối năm, khoản đầu tư này vẫn được ghi nhận theo giá vốn khoảng 12.000 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

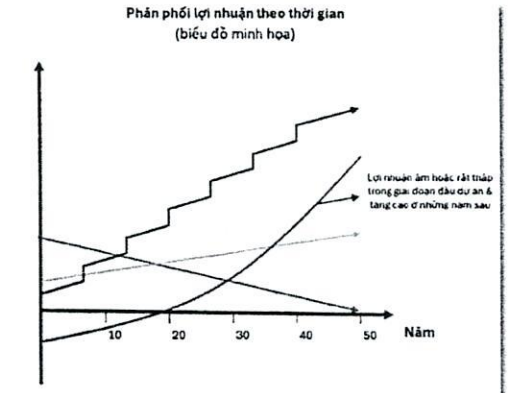
30.000 đồng/cổ phiếu. Như vậy, nếu được định giá lại theo giá trị thế chấp hoặc giá trị thị trường, CII có thể ghi nhận lợi nhuận tương ứng khoảng từ 1.821 tỷ đồng đến 4.864 tỷ đồng, tùy theo phương thức xác định.

- 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. Theo VAS, CII không thể điều chỉnh giá trị quỹ đất này theo giá thị trường.

2.3 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, lời 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.

- Các bất cập nêu trên đã kéo dài và được CII kiến nghị sửa đổi đến Bộ Tài Chính trong năm 2025 nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết triệt để.

III. KẾT LUẬN

Bước vào năm 2026, CII sẽ tiếp tục phát huy những kết quả đã đạt được trong năm 2025, 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;
- Tập trung công tác xây dựng các dự án trọng điểm theo đúng kế hoạch
- 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.

Trân trọng kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua báo cáo tổng kết hoạt động năm 2025, kế hoạch hoạt động 2026.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LÊ VŨ HOÀNG

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