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

Số: 27/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 CỦA BAN KIỂM SOÁT
VỀ KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2025

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")

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025

1. Về hoạt động nội bộ của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2025, 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 2025 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 2025;
- 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 2025 và các nhiệm vụ kế hoạch năm 2026 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 2025.

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, 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, 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, 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 2025, 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 2025 của Ban Kiểm Soát.

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

Trong năm 2025, 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 2025 (tính tại thời điểm lập báo cáo). Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

- 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 2025 (tính tại thời điểm lập báo cáo): Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

- 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 2025

1. Đánh giá chung về tình hình hoạt động

1.1. Mảng hạ tầng giao thông cầu đường

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 Công ty.

b) Về hoạt động phát triển dự án hạ tầng 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 hạ tầng giao thông mới, tiêu biểu như: 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 hơn 36.000 tỷ; UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận là Liên danh Nhà đầu tư (bao gồm CII, CII Service, IMIC và FIDECO) 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; 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, TP. Hồ Chí Minh; Tập trung thẩm định tính khả thi các dự án hạ tầng giao thông mới, được triển khai theo Nghị quyết 98.

1.2. Mảng phát triển và kinh doanh 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 được chấp thuận chủ trương đầu tư; 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 và hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất.

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 BT Xây dựng hạ tầng Khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện trục Bắc - Nam (Thủ Thiêm):

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. Trên cơ sở đó, Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) đã làm việc với các cơ quan chức năng và được Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức chấp thuận điều chỉnh thời gian và tiến độ

thực hiện đối với một số lô đất, tạo điều kiện để Công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục cần thiết và chuẩn bị triển khai đầu tư xây dựng trong giai đoạn tiếp theo.

2. Đánh giá kết quả tài chính hợp nhất

2.1 Đánh giá kết quả kinh doanh

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt khoảng 3.063 tỷ đồng, chủ yếu đến từ các mảng chính như sau:
    - **Mảng thu phí giao thông:** Đạt khoảng 2.603 tỷ đồng, tăng 1.71% so với năm 2024, chiếm 85% doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.
    - **Mảng bất động sản:** Đạt khoảng 145 tỷ đồng, giảm 55% so với năm 2024 do phần lớn các dự án đang triển khai đã được bàn giao từ các năm trước.
- Doanh thu tài chính ghi nhận gần 830 tỷ đồng, biến động so với mức 1.133 tỷ năm 2024 chủ yếu là do năm 2024 ghi nhận doanh thu tài chính từ giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy khi nắm quyền kiểm soát.
- Kết thúc năm tài chính 2025, 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 3.812 tỷ đồng, bằng 91% so với năm 2024.
- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty CII mẹ năm 2025 (trước chi phí lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất) đạt 341 tỷ đồng.

2.2 Đánh giá các chỉ tiêu tài sản và nguồn vốn

- Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản của CII đạt 37.525 tỷ đồng, tăng 2,2% (tương đương 802 tỷ đồng) so với đầu năm, 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.
- Tổng dư nợ của CII tính đến 31/12/2025 là 25.568 tỷ đồng, giảm 7% so với đầu năm.

2.3 Đánh giá các chỉ số thanh toán

- Tỷ lệ nợ tài chính/vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 1.82, giảm so với mức 2,53 lần của đầu năm.

- Chỉ số thanh toán ngắn hạn (Tổng tài sản ngắn hạn/Tổng nợ phải trả ngắn hạn) của CII cuối năm 2025 là 1.55. Chỉ số thanh toán tài chính ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn có thanh khoản cao/Tổng nợ tài chính ngắn hạn) trong năm 2025 là 1.63. 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 0.18 tại cuối năm 2025, 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 Thuế Thành Phố Hồ Chí Minh và đã phát hành báo cáo kiểm toán năm 2025.

- 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:

1. 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.

2. Về hoạt động đầu tư và huy động vốn

- Tập trung công tác quản lý, xây lắp, đáp ứng tiến độ tổng thể của dự án Mở rộng cao tốc Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận; đẩy mạnh công tác nghiên cứu, tham gia đấu thầu và phát triển các dự án trọng điểm gồm: 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. Phát huy công tác huy động vốn, đảm bảo đáp ứng yêu cầu huy động vốn cho các dự án, đặc biệt đối với các dự án bất động sản trong bối cảnh các ngân hàng dần kiểm soát chặt chẽ hạn mức cho vay bất động sản.

- 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.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

ĐOÀN MINH THƯ

Nơi gửi:
- Như trên
- Lưu VP.