

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

## **BẢN CÁO BẠCH**



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

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302483177 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001, được sửa đổi lần thứ 26 ngày 8 tháng 6 năm 2020)*

### **NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**

### **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*(Quyết định đăng ký niêm yết số: \_\_\_\_\_/QĐ-SGDHN do Sở Giao Dịch Thành Phố Hà Nội cấp ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm 2021)*

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

**TECHCOMSECURITIES** 

*BeSpoke*

*Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:*

### **TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*Địa chỉ: 3A Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh*

*Điện thoại: +84 28 3622 1025 Fax: +84 28 3636 7100*

*Website: <http://cii.com.vn>*

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

*Địa chỉ: Tầng 10 và Tầng 12, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội*

*Điện thoại: +84 24 3944 6368 Fax: +84 24 3944 6583*

*Website: [www.tcbs.com.vn](http://www.tcbs.com.vn)*

### **Phụ trách công bố thông tin:**

*Họ tên: Lê Quốc Bình*

*Chức vụ: Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Niêm Yết*

*Số điện thoại: +84 28 3914 1905*



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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302483177 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001, được sửa đổi lần thứ 26 ngày 8 tháng 6 năm 2020)

**Trụ sở chính:** 3A Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**Điện thoại:** +84 28 3622 1025 ; **Fax:** +84 28 3636 7100 ; **Website:** <http://cii.com.vn>

### NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

<b>Tên Trái Phiếu</b>	:	Trái Phiếu CIIB2024009 (“ <b>Trái Phiếu</b> ”)
<b>Mã Chứng Khoán</b>	:	<b>CIIB20018</b>
<b>Loại Trái Phiếu</b>	:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyên đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Niêm Yết.
<b>Ngày Phát Hành</b>	:	28/12/2020
<b>Ngày Đáo Hạn</b>	:	28/06/2024
<b>Phương thức thanh toán Gốc và Lãi</b>	:	(a) Khoản nợ gốc của trái phiếu sẽ được thanh toán một lần vào (i) ngày đáo hạn, hoặc (ii) ngày thanh toán trước hạn, hoặc (iii) ngày mà các Trái Phiếu đến hạn thanh toán do bị thu hồi nợ trước hạn hoặc do nguyên nhân khác; và (b) Lãi của các Trái Phiếu sẽ được thanh toán (i) mỗi 3 (ba) tháng kể từ ngày phát hành, hoặc (ii) vào ngày thanh toán khoản nợ gốc như quy định tại đoạn (a) nêu trên.
<b>Lãi Suất</b>	:	(i) Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định 10,3%/năm (mười phẩy ba phần trăm một năm); và (ii) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất thả nổi bằng tổng của 4,025%/năm (bốn phẩy không trăm hai mươi lăm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.  “ <b>Lãi Suất Tham Chiếu</b> ” có nghĩa, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam và Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
<b>Mệnh Giá</b>	:	100.000 VND (một trăm nghìn Đồng)/ trái phiếu
<b>Tổng Số Lượng Niêm Yết</b>	:	5.000.000 (năm triệu) Trái Phiếu
<b>Tổng Giá Trị Niêm Yết (Theo Mệnh Giá)</b>	:	500.000.000.000 VND (năm trăm tỷ Đồng)



**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Địa chỉ : Tầng 10 và Tầng 12, Tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 3944 6368  
Fax : (84-4) 3944 6583  
Website : [www.tcbs.com.vn](http://www.tcbs.com.vn)

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIỆT NAM**

(kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ 2019)

Địa chỉ : Tầng 8, Số 235 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.  
Điện thoại : (84.24) 3783 2121  
Fax : (84.24) 3783 2122  
Website : <http://cpvietnam.vn/>

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ - CHI NHÁNH SÀI GÒN**

(kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2020)

Địa chỉ : Lầu 4, tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường 4, Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.28) 7303 2007  
Fax : (84.28) 3547 2579  
Website : <https://icpa.vn/>

## MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>6</b>
1. Rủi Ro Về Kinh Tế:.....	6
2. Rủi Ro Về Luật Pháp:.....	9
3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Hoạt Động Của Tổ Chức Niêm Yết:.....	10
4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu Niêm Yết.....	12
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>14</b>
1. Tổ Chức Niêm Yết .....	14
2. Tổ Chức Tư Vấn .....	14
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>15</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....</b>	<b>18</b>
1. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Niêm Yết: .....	18
2. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Niêm Yết .....	22
3. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Niêm Yết .....	23
4. Danh Sách Cổ Đông.....	27
5. Danh Sách Những Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Đang Nắm Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối, Những Công Ty Nắm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	28
6. Hoạt Động Kinh Doanh .....	31
Các Dự Án Đã Và Đang Triển Khai Của Tổ Chức Niêm Yết .....	31
7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh .....	47
8. Vị Thế Của Tổ Chức Niêm Yết So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành .....	51
9. Chính Sách Đối Với Người Lao Động.....	54
10. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Niêm Yết.....	55
11. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính .....	55
12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Tiểu Ban Kiểm Toán, Kế Toán Trưởng.....	61
13. Tài Sản.....	76
14. Kế Hoạch Sản Xuất Kinh Doanh, Lợi Nhuận Trong Các Năm Tiếp Theo .....	77
15. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức .....	78
16. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	79



17. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Kiến Tụng Liên Quan Tới Công Ty Mà Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Chứng Khoán Niêm Yết.....	81
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>81</b>
1. Loại Trái Phiếu: .....	81
2. Ngày Phát Hành:.....	81
3. Ngày Đáo Hạn: .....	81
4. Thời Hạn Trái Phiếu:.....	81
5. Mệnh Giá: .....	81
6. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết:.....	81
7. Lãi Suất: .....	81
8. Kỳ Trả Lãi: .....	82
9. Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Niêm Yết:.....	82
10. Xếp Hạng Tín Nhiệm: .....	82
11. Phương Pháp Tính Giá .....	82
12. Tính Lợi Suất Đáo Hạn.....	84
13. Phương Pháp Thực Hiện Quyền .....	85
14. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết.....	90
15. Cam Kết Về Tỷ Lệ Đảm Bảo: .....	91
16. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành) .....	92
17. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu.....	93
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>97</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Ngoài những thông tin có tại các phần khác của Bản Báo Bạch này, nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro dưới đây trước khi mua Trái Phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết và có thể ảnh hưởng đến khả năng Tổ Chức Niêm Yết thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái Phiếu, Ngoài ra, có thể có những vấn đề cần quan tâm và những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến khoản đầu tư vào Trái Phiếu nhưng Tổ Chức Niêm Yết hiện nay chưa biết đến hoặc được cho là không trọng yếu.

**1. Rủi Ro Về Kinh Tế:**

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Chính vì vậy, Tổ Chức Niêm Yết là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của những nhân tố đó.

***Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Niêm Yết***

Phần lớn doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết đều xuất phát từ và nằm trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam mà các điều kiện đó khác biệt so với điều kiện ở các nước có nền kinh tế phát triển hơn xét trên các khía cạnh quan trọng, bao gồm cả mức độ can thiệp của nhà nước, trình độ phát triển, tốc độ tăng trưởng, quản lý ngoại hối, kiểm soát lương và giá cả, và hạn chế đối với hàng hóa nhập khẩu. Công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của CII có thể bị ảnh hưởng bất lợi bởi những thay đổi chính sách và biện pháp đó.

Nhà nước có thể can thiệp vào nền kinh tế Việt Nam và đôi lúc tạo ra những thay đổi quan trọng về chính sách, bao gồm cả thay đổi cơ chế kiểm soát lương và giá cả, quản lý vốn và ngoại hối, hạn chế đối với hàng hóa xuất khẩu và/hoặc nhập khẩu, thay đổi về thuế hoặc việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (“NHNN”) tăng lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Niêm Yết. Thêm vào đó, tình hình kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết. Điển hình như việc thực thi các biện pháp giãn cách xã hội do đại dịch COVID-19 gần đây, biến động tỷ giá, tỷ lệ lạm phát cao, các sự kiện thiên tai bất khả kháng, khủng hoảng kinh tế toàn cầu và/hoặc các xu hướng kinh tế tại Việt Nam hoặc thế giới đều có thể dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán nói chung và đến các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết nói riêng.

Tổ Chức Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Niêm Yết. Tuy nhiên, Tổ Chức Niêm Yết luôn cam kết nỗ lực tối đa trong việc kiểm soát và nhận diện sớm các rủi ro có thể xảy ra và xây dựng các biện pháp khắc phục phù hợp nhất.

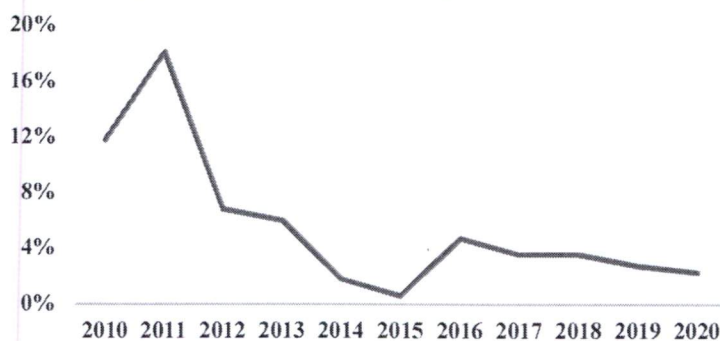
***Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết***

Theo số liệu của Tổng Cục thống kê (“GSO”), mức lạm phát bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với cùng

kỳ năm 2018, là mức thấp và nằm trong kiểm soát so với mục tiêu 4% được đề ra trước đó. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 2,31% so với bình quân của năm liền trước, tiếp tục đạt mục tiêu Quốc hội đề ra dưới 4%. Mặc dù tỷ lệ lạm phát đã được Chính Phủ duy trì ở mức ổn định trong các năm trở lại đây, Tổ Chức Niêm Yết không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao (như giai đoạn từ năm 2011 trở về trước) trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi giá dầu có xu hướng tăng dần trở lại và nền kinh tế được dự báo tiếp tục tăng trưởng nhanh.

Trong trường hợp lạm phát của Việt Nam tăng cao trở lại thì chi phí hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết, bao gồm cả chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và các chi phí quản lý khác dự kiến cũng sẽ tăng theo tương ứng. Nếu CII không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá dịch vụ cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của CII. Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát và mức lãi suất cho vay cao có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và hành vi tiêu dùng của khách hàng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, và kết quả hoạt động kinh doanh của CII.

### Lạm Phát Việt Nam Qua Các Năm



Nguồn: GSO

### **Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam (tăng trưởng GDP) suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết**

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng phản ánh khả năng tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế.

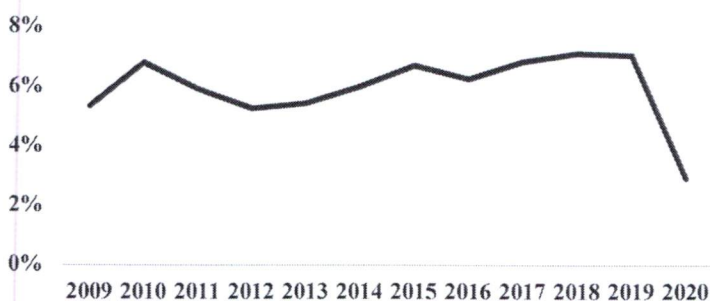
Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vòng 10 năm trở lại đây tương đối khả quan và ổn định, tăng bình quân từ 6%-7% mỗi năm. Năm 2019, GDP Việt Nam tăng 7,02%, vượt mục tiêu 6,6%-6,8% Chính Phủ đề ra, trong bối cảnh kinh tế thế giới gặp nhiều khó khăn, cạnh tranh chiến lược trong khu vực và trên thế giới gia tăng. Đây là dấu hiệu cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện và hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Tuy nhiên, CII không thể đảm bảo điều kiện kinh tế Việt Nam, bao gồm tốc độ tăng trưởng GDP, có thể duy trì sự ổn định và tốc độ tăng trưởng hiện có. Một đợt suy thoái kinh tế toàn cầu hoặc một diễn biến

kinh tế bất lợi có thể xảy ra trong tương lai và gây ra những tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng GDP và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, bao gồm cả CII.

Diễn hình như GDP năm 2020 tăng 2,91% (lần lượt tăng 3,68%, 0,39%, 2,69% và 4,48% vào các Quý I, II, III và IV cùng năm), mức thấp nhất trong các năm giai đoạn từ 2011-2020 do ảnh hưởng của dịch COVID-19 với nhiều diễn biến phức tạp. Tuy nhiên, đây cũng đã là mức tăng ấn tượng khi xem xét mức tăng của các nền kinh tế khác trên thế giới và là thành công lớn của Chính phủ Việt Nam. Mặc dù dịch bệnh đã phần nào được kiểm soát tại Việt Nam nhưng vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp trên phạm vi toàn cầu, ảnh hưởng tiêu cực tới các lĩnh vực kinh tế-xã hội. Vì lý do đó, Việt Nam tuy là một điểm sáng trong bức tranh tăng trưởng kinh tế toàn cầu nhưng Tổ Chức Niêm Yết không thể đảm bảo tốc độ tăng trưởng GDP có thể quay trở lại ổn định như thời kỳ trước dịch trong tương lai gần.

**Tăng Trưởng GDP Qua Các Năm**



Nguồn: GSO, Worldbank

### **Diễn biến lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vận hành của Tổ Chức Niêm Yết**

Lãi suất luôn đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Các biến động về lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vay vốn và từ đó tác động chi phí vận hành và kết quả hoạt động của doanh nghiệp, bao gồm cả Tổ Chức Niêm Yết.

Tính đến thời điểm cuối năm 2019, chi phí lãi vay bằng tiền Đồng của Tổ Chức Niêm Yết rơi vào khoảng bình quân 11%/năm. Mọi biến động đối với lãi suất vay cũng sẽ tác động đến chi phí vận hành và từ đó ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết. Mặc dù từ đầu năm 2020 đến nay, NHNN đã nhiều lần hạ mặt bằng lãi suất so với mức bình quân 9%-11% vào thời điểm cuối năm 2019. Tuy nhiên, đây được xem là động thái của NHNN nhằm hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sau các ảnh hưởng từ dịch bệnh COVID-19 cũng như giúp kích thích nền kinh tế hoạt động sôi nổi trở lại. Tổ Chức Niêm Yết không thể cam kết rằng các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng sẽ không tăng lãi suất cũng như việc NHNN sẽ không tăng lãi suất trung tâm trong thời gian tới. Bất kỳ sự gia tăng lãi suất nào trong thời gian tới cũng có thể ảnh hưởng đến chi phí vay và do đó ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả của hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.



***Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi***

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của nhà nước cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

***Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến khả năng huy động vốn của Tổ Chức Niêm Yết***

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ hạ xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc hạ xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Niêm Yết, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Niêm Yết.

**2. Rủi Ro Về Luật Pháp:*****Những thay đổi cơ bản đối với các quy định pháp luật của Việt Nam có thể tác động không tích cực đến hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết***

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

Tổ Chức Niêm Yết hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, các quy định liên quan đến đất đai, môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh chủ chốt của Tổ Chức Niêm Yết là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng bao gồm các dự án cầu đường, nhà máy nước, bất động sản; do đó Tổ Chức Niêm Yết không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi Tổ Chức Niêm Yết phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc gia tăng chi phí, ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính của mình.

***Pháp luật thuế Việt Nam có thể thay đổi***

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã được ban hành và được sửa đổi, bổ sung

trong quá trình thi hành, áp dụng và sử dụng để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế có thể được tiếp tục điều chỉnh hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết và làm tăng nghĩa vụ thuế mà Tổ Chức Niêm Yết phải chịu.

### **3. Rủi Ro Đặc Thù Liên Quan Đến Hoạt Động Của Tổ Chức Niêm Yết:**

#### ***Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết đòi hỏi vốn đầu tư lớn, tính sẵn có của nguồn vốn đó có thể bị hạn chế***

Đặc thù đầu tư cơ sở hạ tầng đòi hỏi nguồn vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau, do đó CII cần nguồn vốn bổ sung lớn để tài trợ cho các dự án mà Tổ Chức Niêm Yết đang có kế hoạch mua và/hoặc đầu tư và phát triển.

Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố không nằm trong khả năng kiểm soát của Tổ Chức Niêm Yết, điển hình như:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung như lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các thay đổi trong quy định của pháp luật liên quan đến các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Niêm Yết; và
- Diễn biến tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Tổ Chức Niêm Yết không thể bảo đảm sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Niêm Yết sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản, dự án B.T và B.O.T và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các hoạt động hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Nếu Tổ Chức Niêm Yết không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án, khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết.

#### ***Tổ Chức Niêm Yết có thể gặp phải các rủi ro do các yếu tố ngẫu nhiên tác động từ bên ngoài***

Rủi ro do các yếu tố tự nhiên như môi trường, điều kiện tự nhiên, khí hậu: Do đặc điểm của ngành xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chủ yếu là sản xuất ngoài trời trong thời gian dài nên các yếu tố thời tiết, khí hậu và điều kiện tự nhiên (bao gồm kết cấu địa chất, địa hình thi công) có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án.

Rủi ro do những biến động bất ngờ của thị trường: Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng là một trong những ngành kinh tế quan trọng và chiếm một lượng vốn đầu tư rất lớn của nền kinh tế quốc dân. Những biến động lớn và bất ngờ của thị trường trong và ngoài nước ảnh hưởng rất lớn đến các dự án xây dựng, đặc biệt là các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng. Các biến động này đem theo các rủi ro về mặt tài chính đối với dự án đồng thời ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

#### ***Tổ Chức Niêm Yết có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên***

***vật liệu***

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Niêm Yết.

***Thành công của mỗi lĩnh vực kinh doanh phụ thuộc vào khả năng tiếp tục tuyển dụng hay giữ được nhân sự có kỹ năng thích hợp cho các vị trí quản lý then chốt***

Thành công của Tổ Chức Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Niêm Yết, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. Tổ Chức Niêm Yết phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu Tổ Chức Niêm Yết mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và mỗi công ty con của Tổ Chức Niêm Yết có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Niêm Yết cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Tổ Chức Niêm Yết.

***Sự thành công của bất kỳ liên doanh hoặc hoạt động hợp tác kinh doanh nào do Tổ Chức Niêm Yết ký kết trong tương lai có thể phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của các đối tác***

Tổ Chức Niêm Yết có kế hoạch tham gia hợp tác kinh doanh với các đối tác để triển khai một số dự án tiềm năng, vừa để phát huy khả năng của các đối tác và vừa để phân tán rủi ro và phân chia lợi nhuận của các dự án do Tổ Chức Niêm Yết hoặc các đối tác đó phát triển. Sự thành công của các hoạt động hợp tác này có thể phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện nghĩa vụ của họ (bao gồm cả những quy định nội bộ ràng buộc của chính đối tác cũng như các tác động khác mà Tổ Chức Niêm Yết không thể kiểm soát được).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Niêm Yết không thực hiện được các nghĩa vụ của mình, thì hoạt động hợp tác có thể không được thực hiện như đã cam kết hoặc những mục tiêu hướng tới của hoạt động hợp tác có thể sẽ không đạt được như mong muốn. Trong các trường hợp này, Tổ Chức Niêm Yết có thể phải đầu tư thêm để có thể hoàn thành các mục tiêu như đã cam kết hoặc Tổ Chức Niêm Yết có thể phải tìm kiếm và thực hiện hợp tác với các đối tác khác. Việc này có thể làm giảm lợi nhuận của Tổ Chức Niêm Yết hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Niêm Yết.

***Tổ Chức Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và Bất động sản***

Tổ Chức Niêm Yết phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thời gian thi công thường kéo dài, tiến độ thực hiện chịu sự tác động của nhiều phía;
- Thời gian quyết toán, thu hồi vốn các công trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành thường diễn ra chậm;



- Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về bán hoặc cho thuê bất động sản, dẫn đến tăng hàng tồn kho hoặc mất bằng trống, giảm giá bán/giá thuê hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- Không thể thu tiền hoặc không thể thu tiền từ các hoạt động kinh doanh đúng hạn vì lý do khách hàng bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

***Dòng tiền, doanh thu và kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thi công và thời điểm hoàn thành dự án***

Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án mà Tổ Chức Niêm Yết đang dự định thực hiện và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Niêm Yết từ việc nghiệm thu các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Niêm Yết. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết.

***Tổ Chức Niêm Yết có thể không nhận được mức cổ tức như kỳ vọng trong tương lai từ các công ty con, công ty liên kết***

Tổ Chức Niêm Yết là công ty hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng và đồng thời thực hiện một số hoạt động kinh doanh trọng yếu khác thông qua các công ty con, công ty liên kết. Khả năng Tổ Chức Niêm Yết hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo Trái Phiếu sẽ phụ thuộc một phần vào số cổ tức mà Tổ Chức Niêm Yết nhận được từ công ty con, công ty liên kết. Cổ tức của Tổ Chức Niêm Yết phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế, tỷ lệ chi trả cổ tức của các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết tại các công ty con, công ty liên kết. Tỷ lệ chi trả cổ tức của các công ty con, công ty liên kết có thể bị ảnh hưởng bởi các cam kết mà các công ty liên kết đó đã ký kết. Việc các công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Niêm Yết không có khả năng chi trả cổ tức có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả và thanh toán khoản gốc, lãi và các khoản khác theo Trái Phiếu.

#### **4. Rủi Ro Liên Quan Đến Trái Phiếu Niêm Yết**

##### ***Tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp***

Mặc dù Trái Phiếu sẽ được thực hiện niêm yết, tuy nhiên Tổ Chức Niêm Yết không thể đảm bảo rằng sẽ



có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu, cũng như không thể bảo đảm được tính thanh khoản của các Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp đó. Giả thiết có thị trường giao dịch cho Trái Phiếu thì Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu tùy thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

***Quyền đối với Trái Phiếu của người sở hữu trái phiếu có thể bị hạn chế***

Theo quy định tại các văn kiện Trái Phiếu có liên quan, khi xảy ra một sự kiện vi phạm, người sở hữu trái phiếu phải thực hiện quyền của mình đối với Trái Phiếu thông qua Đại diện người sở hữu trái phiếu chứ không được tự mình chủ động thực hiện quyền.

Việc Đại diện người sở hữu trái phiếu thực hiện các quyền này cũng phụ thuộc vào các điều kiện khác, như Đại diện người sở hữu trái phiếu chỉ được tuyên bố xảy ra sự kiện vi phạm và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu nếu có nghị quyết chấp thuận của các người sở hữu trái phiếu hoặc chỉ được tiến hành các thủ tục tố tụng đối với Tổ Chức Phát Hành sau khi Tổ Chức Phát Hành không đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ mua lại của mình.

Đây là những quy định chặt chẽ, có thể ảnh hưởng đến quyền tự quyết của người sở hữu trái phiếu. Vì thế Tổ Chức Phát Hành khuyến nghị nhà đầu tư nên tham khảo ý kiến tư vấn đầy đủ trước khi đầu tư vào Trái Phiếu.

**5. Rủi Ro Khác**

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết còn chịu ảnh hưởng của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh, v.v... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của Tổ Chức Niêm Yết. Mặc dù Tổ Chức Niêm Yết đã mua bảo hiểm rủi ro tài sản cho các tài sản của mình, các rủi ro này, nếu xảy ra, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.

**DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.**



**II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**1. Tổ Chức Niêm Yết**

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

Ông Lê Vũ Hoàng

Chức vụ: Chủ Tịch HĐQT

Ông Lê Quốc Bình

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Bà Mai Thị Thu Phương

Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Ông Đoàn Minh Thư

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm Soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

**2. Tổ Chức Tư Vấn**

**Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“TCBS”)**

Ông Nguyễn Xuân Minh

Chức vụ: Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị và Người Đại Diện Theo Pháp Luật

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

Chức vụ: Tổng Giám Đốc (văn bản ủy quyền số 010/2018/UQ-CT ngày 14/08/2018 của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị)

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do TCBS tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn chào bán trái phiếu ra công chúng, bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh cung cấp.



### III. CÁC KHÁI NIỆM

Bản Báo Bạch:	Bản báo bạch này
BCTC:	Báo cáo tài chính
BKS:	Ban Kiểm soát
BOT:	Xây dựng – kinh doanh – chuyển giao
BOO:	Xây dựng – kinh doanh – sở hữu
BT:	Xây dựng – chuyển giao
CMND/CCCD:	Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân
CN:	Chi nhánh
CII/Công Ty/Tổ Chức Niêm Yết/Tổ Chức Phát Hành:	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
Cổ Phần CEE:	Cổ phần phổ thông của Công Ty Cổ Phần Xây Dựng hạ Tầng CII, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304200346 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 1 năm 2006, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm và có địa chỉ đăng ký tại số 156 Hoa Lan, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Cổ Phần LGC:	Cổ phần phổ thông của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300482241 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 03 năm 2000, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm và có địa chỉ đăng ký tại số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Cổ Phần NBB:	Cổ phần phổ thông của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303885305 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 1 năm 2006, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm và có trụ sở chính đặt tại Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh



Cổ Phần SII:	Cổ phần phổ thông của Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn, có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303476454 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 08 năm 2004, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm và có địa chỉ đăng ký tại tầng 5, 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam
CP:	Cổ phần
CTCP:	Công ty cổ phần
DHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKDN:	Đăng ký doanh nghiệp
DTT:	Doanh thu thuần
GSO:	Tổng Cục thống kê
GTGT:	Giá trị gia tăng
HDQT:	Hội đồng Quản trị
HOSE:	Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
Luật Doanh Nghiệp:	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020
NHNN:	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
Nghị Định 155:	Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán
Nghị Quyết 250:	Nghị Quyết số 250/2020/NQ-HDQT ngày 21 tháng 10 năm 2020 của HDQT của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt phương án phát hành Trái Phiếu, phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu và phương án trả nợ Trái Phiếu.
Người Sở Hữu Trái Phiếu:	Chủ sở hữu của Trái Phiếu và là tổ chức/cá nhân có thông tin được ghi trong Sổ Đăng Ký. Để tránh nhầm lẫn, nếu Trái Phiếu đã được đăng ký với VSD, việc xác định “Người Sở Hữu Trái Phiếu” phải tuân theo quy định của các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan, và các quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán (nếu áp dụng).





Sổ Đăng Ký:	Có nghĩa là một sổ đăng ký Người Sở Hữu Trái Phiếu do tổ chức thực hiện việc đăng ký và quản lý chuyên nhượng đối với Trái Phiếu lập và lưu giữ theo ủy quyền của Tổ Chức Phát Hành
Sở Giao Dịch Chứng Khoán:	Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con nơi Trái Phiếu được niêm yết và/hoặc giao dịch tập trung
TCBS:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương
TGD:	Tổng Giám đốc
Thuế GTGT:	Thuế giá trị gia tăng
Thuế TNDN/ TTNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
Worldbank:	Ngân hàng thế giới
Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật:	có nghĩa là bất kỳ văn bản nào được liệt kê tại các Điều 2, 4, 172.2 và 172.4 của Luật Ban Hành Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật số 80/2015/QH13 được Quốc Hội Việt Nam thông qua vào ngày 22 tháng 6 năm 2015, (như được sửa đổi tại từng thời điểm), và trong trường hợp các Điều trên được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, thì sẽ bao gồm cả bất kỳ văn bản nào mà sau đó được định nghĩa là một văn bản quy phạm pháp luật theo quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của các Điều đó.
VND/Đồng/Đồng Việt Nam:	Tiền Đồng Việt Nam
VSD:	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam


Các từ ngữ, khái niệm khác được sử dụng trong Bản Cáo Bạch này nhưng không được giải thích/định nghĩa trong mục này sẽ có nghĩa như được giải thích/định nghĩa trong các mục khác của Bản Cáo Bạch này hoặc trong các điều kiện và điều khoản Trái Phiếu.



#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

##### 1. Tóm Tắt Quá Trình Hình Thành Và Phát Triển Của Tổ Chức Niêm Yết:

##### 1.1 Giới Thiệu Chung Về Tổ Chức Niêm Yết

Tên công ty	:	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
Tên Tiếng Anh	:	Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt	:	CII
Logo	:	
Trụ sở	:	3A Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại	:	+84-(28)-3622 1025
Fax	:	+84-(28)-3636 7100
Website	:	<a href="http://www.cii.com.vn">www.cii.com.vn</a>
Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302483177 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 8 tháng 6 năm 2020
Vốn điều lệ đăng ký	:	2.831.681.520.000 VND
Vốn điều lệ thực góp	:	2.831.681.520.000 VND
Người đại diện theo pháp luật	:	Ông Lê Quốc Bình – Tổng Giám đốc
Ngành nghề kinh doanh	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: đầu tư xây dựng các công trình theo hình thức hợp đồng: xây dựng - kinh doanh - chuyển giao công trình B.O.T, xây dựng - chuyển giao công trình BT, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư</i></li> <li>- Sản xuất khác chưa được phân vào đầu <i>Chi tiết: Sản xuất các thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)</i></li> <li>- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác <i>Chi tiết: Mua bán các thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng</i></li> <li>- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu <i>Chi tiết: - Dịch vụ thu phí giao thông - Kinh doanh nhà vệ sinh công cộng, nhà vệ sinh lưu động.</i></li> <li>- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu <i>Chi tiết: - Tư vấn đầu tư - Tư vấn tài chính.</i></li> <li>- Chuẩn bị mặt bằng</li> </ul>



*Chi tiết: San lấp mặt bằng.*

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

*Chi tiết: Dịch vụ thiết kế, trồng, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, hòn non bộ.*

- Thu gom rác thải độc hại

*Chi tiết: Thu gom rác thải (không hoạt động tại trụ sở).*
















## 1.2 Quá Trình Hình Thành, Phát Triển Của Tổ Chức Niêm Yết

Trước nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật ngày càng gia tăng của Thành Phố Hồ Chí Minh trong khi nguồn vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn tín dụng vẫn còn hạn chế, cuối năm 2001, CII đã được thành lập với ba cổ đông sáng lập là (i) Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh (HIFU), nay là Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh, (ii) Công Ty Sản Xuất Kinh Doanh Thương Mại và Dịch Vụ Xuất Nhập Khẩu Thanh Niên Xung Phong Thành Phố Hồ Chí Minh (VYC) và (iii) Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Dịch Vụ Thành Phố Hồ Chí Minh (Invesco).

Với tư cách là một tổ chức đầu tư tài chính, hoạt động theo mô hình Công ty đại chúng, sự ra đời của CII đã góp phần thực hiện chủ trương xã hội hoá đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của nhà nước thông qua việc hình thành một kênh huy động vốn trung và dài hạn của các tổ chức tài chính cũng như vốn nhân rồi trong dân và các thành phần kinh tế khác.

Để mở rộng khả năng huy động vốn, ngày 18 tháng 05 năm 2006, Tổ Chức Niêm Yết đã niêm yết 30 triệu cổ phiếu lần đầu tiên trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã chứng khoán là CII. Tổ Chức Niêm Yết trở thành một trong những công ty tiên phong trong việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán để đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng.

Năm 2013, với tốc độ tăng trưởng cao và hàng loạt các dự án đầu tư được triển khai, mô hình quản trị ban đầu không còn phù hợp, Tổ Chức Niêm Yết quyết định tiến hành quá trình tái cấu trúc, phân chia lại hoạt động tập trung vào 5 mảng chính bao gồm: Cầu đường, Nước, Bất động sản, Xây dựng và Dịch vụ.

 <p><b>CII CẦU ĐƯỜNG</b></p> <p>Mã cổ phiếu: LGC Vốn điều lệ: 1.929 tỷ đồng Vốn hóa thị trường: 3.995 tỷ đồng</p> <p>CII B&amp;R (thành lập năm 2000) tiền thân là công ty thi công lắp đặt hệ thống chiếu sáng. Sau đó CII mua lại và tái cấu trúc thành CII B&amp;R vào năm 2014.</p> <p><b>CỔ ĐÔNG LỚN</b></p>   <p>54%      45%</p>	 <p><b>SAIGON WATER</b></p> <p>Mã cổ phiếu: SH Vốn điều lệ: 645 tỷ đồng Vốn hóa thị trường: 1.347 tỷ đồng</p> <p>SII được thành lập vào năm 2004 với tên Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành. Sau đó CII mua lại và tái cấu trúc thành Saigon Water vào năm 2013.</p> <p><b>CỔ ĐÔNG LỚN</b></p>    <p>51%      36%      12%</p>	 <p><b>KHU BẮC THỦ THIÊM</b></p> <p>Vốn điều lệ: 1.500 tỷ đồng</p> <p>Phát triển các dự án xây dựng hạ tầng &amp; bất động sản cao cấp tại khu đô thị mới Thủ Thiêm</p> <p><b>CỔ ĐÔNG LỚN</b></p>  <p>100%</p> <p> <b>NĂM BẢY BẢY</b></p> <p>Vốn điều lệ: 1.005 tỷ đồng</p> <p>Phát triển các dự án bất động sản trung cấp tại khu vực TP. HCM và các tỉnh</p> <p><b>CỔ ĐÔNG LỚN</b></p>  <p>70%</p>	 <p><b>CII XÂY DỰNG HẠ TẦNG</b></p> <p>Vốn điều lệ: 413 tỷ đồng</p> <p>Xây dựng các dự án hạ tầng và bất động sản cho CII Group</p> <p><b>CỔ ĐÔNG LỚN</b></p>  <p>67%</p> <p> <b>CH SERVICE</b></p> <p><b>CII DỊCH VỤ HẠ TẦNG</b></p> <p>Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng</p> <p>Dịch vụ thu phí, duy tu sửa chữa, và chăm sóc cây xanh cho các dự án của CII Group</p> <p><b>CỔ ĐÔNG LỚN</b></p>  <p>100%</p>
--	---	---	---

Từ năm 2014, CII đẩy mạnh công tác quan hệ nhà đầu tư thông qua các buổi tiếp xúc, gặp gỡ, làm việc



với các công ty chứng khoán, quỹ đầu tư, định chế tài chính trong và ngoài nước cũng như liên tục tổ chức các buổi roadshow tiếp xúc với các nhà đầu tư ở khắp nơi trên thế giới để giới thiệu về Tổ Chức Niêm Yết cũng như tiềm năng phát triển của Tổ Chức Niêm Yết. Qua đó, thương hiệu của CII được biết đến và nhận được sự quan tâm lớn từ cộng đồng nhà đầu tư. Tính đến cuối năm 2019, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Tổ Chức Niêm Yết là 51,08% so với 33,61% năm 2012.

Tính đến cuối năm 2020, CII đang tham gia góp vốn vào 12 công ty chủ yếu đều thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng và bất động sản. Tổng số vốn mà Tổ Chức Niêm Yết đã tham gia góp vốn, đầu tư vào các công ty trực thuộc lên tới hơn 5.300 tỷ Đồng. Song song đó, Tổ Chức Niêm Yết đã huy động được một khối lượng lớn số vốn từ thị trường tài chính trong và ngoài nước để đầu tư vào các dự án bằng nhiều hình thức như: phát hành cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, vay vốn ngân hàng. Tổng vốn đầu tư dự kiến sẽ thực hiện trong 3 năm tới lên đến trên 18.000 tỷ Đồng.

Sau hơn 19 năm hoạt động, CII đã khẳng định được thương hiệu là nhà đầu tư tài chính có tiềm lực tài chính mạnh và uy tín trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng bao gồm: cầu đường giao thông, hạ tầng khu dân cư, hạ tầng khu công nghiệp, sản xuất và cung ứng nước sạch, dịch vụ thu phí giao thông.

### 1.3 Quá Trình Tăng Vốn Điều Lệ Của Tổ Chức Niêm Yết

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập ngày 24/12/2001. Tổ Chức Niêm Yết được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0302483177 ngày 24/12/2001, thay đổi lần thứ 26 ngày 08/06/2020. Đến nay Tổ Chức Niêm Yết đã trải qua các đợt tăng vốn như sau:

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Giá trị VDL đăng ký	Hình thức tăng	Đối tượng phát hành
18/05/2006: Tổ Chức Phát Hành chính thức niêm yết 30.000.000 cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh. Tương đương 300 tỷ Đồng vốn điều lệ tại thời điểm năm 2006.				
Năm 2006:	100.000	300.000	Phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng (đến 2009 đã chuyển đổi toàn bộ sang cổ phiếu)	Phát hành nội bộ 11.500 trái phiếu, phát hành cho cổ đông hiện hữu 75.000 trái phiếu và 45.000 trái phiếu cho nhà đầu tư chiến lược
Năm 2007:	100.000	400.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng	Phát hành 10 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và trái chủ
Tháng 1/2008:	1.000	400.200	Phát hành 20.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2006	Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP
Tháng 4/2008:	1.000	400.600	Phát hành 40.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP 2006, 2007	Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP



Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Giá trị VDL đăng ký	Hình thức tăng	Đối tượng phát hành
Năm 2009:	1.000	500.540	Chuyển đổi trái phiếu năm 2006 thành cổ phiếu (tăng 99.940 triệu đồng)	
Năm 2010:	250.870	751.410	Phát hành cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 2:1 (25.027.000 CP) và phát hành riêng lẻ (60.000 cổ phiếu ESOP)	Phát hành cho cổ đông hiện hữu và phát hành theo chương trình ESOP
Năm 2011:		751.410	Phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ	Phát hành 40 triệu USD cho Goldman Sachs; Phát hành 71.079 triệu đồng cho HFIC
Năm 2012:	376.600	1.128.015	Phát hành riêng lẻ 60.000 cổ phiếu và Phát hành cổ phiếu thưởng 2:1 (37.600.500 cổ phiếu)	Phát hành theo chương trình ESOP và phát hành cho cổ đông hiện hữu
Năm 2013:	600	1.128.615	Phát hành riêng lẻ	Phát hành 60 ngàn cổ phiếu ESOP 2006, 2007 và 2008
Năm 2014:	738.934	1.867.549	Phát hành 40.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP Phát hành 73.853.404 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	Phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động Phát hành cho trái chủ để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu
Năm 2015	413.091	2.280.640	Phát hành 40.283.134 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu Phát hành 1.026.000 cổ phiếu ESOP	Phát hành cho Goldman Sachs nhằm thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu năm 2015. Phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu CII41401. Phát hành theo chương trình ESOP cho người lao động
Năm 2016	467.641	2.748.282	Phát hành 43.648.199 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Phát hành 1.000.000 cổ phiếu ESOP	Phát hành cho HFIC ngày 26/02/2016 Phát hành cho Goldman Sachs ngày 26/01/2016 Phát hành theo chương trình ESOP



Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Giá trị VDL đăng ký	Hình thức tăng	Đối tượng phát hành
Năm 2017	49.781	2.789.064	Phát hành 4.978.178 cổ phiếu thực hiện quyền chuyển đổi giá trị trái phiếu.	Phát hành cổ phiếu nhằm thực hiện chuyển đổi trái phiếu CII41401 thành cổ phiếu
Năm 2018	2.398	2.830.432	Phát hành 236.858 cổ phiếu thực hiện quyền chuyển đổi giá trị trái phiếu. Phát thành 30.000.000 cổ phiếu ESOP	Phát hành cổ phiếu nhằm thực hiện chuyển đổi trái phiếu CII41401 thành cổ phiếu Phát hành theo chương trình ESOP
Năm 2019	1.248	2.831.681	Phát hành 124.879 cổ phiếu thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.	Phát hành cổ phiếu nhằm thực hiện chuyển đổi trái phiếu CII41401 thành cổ phiếu.

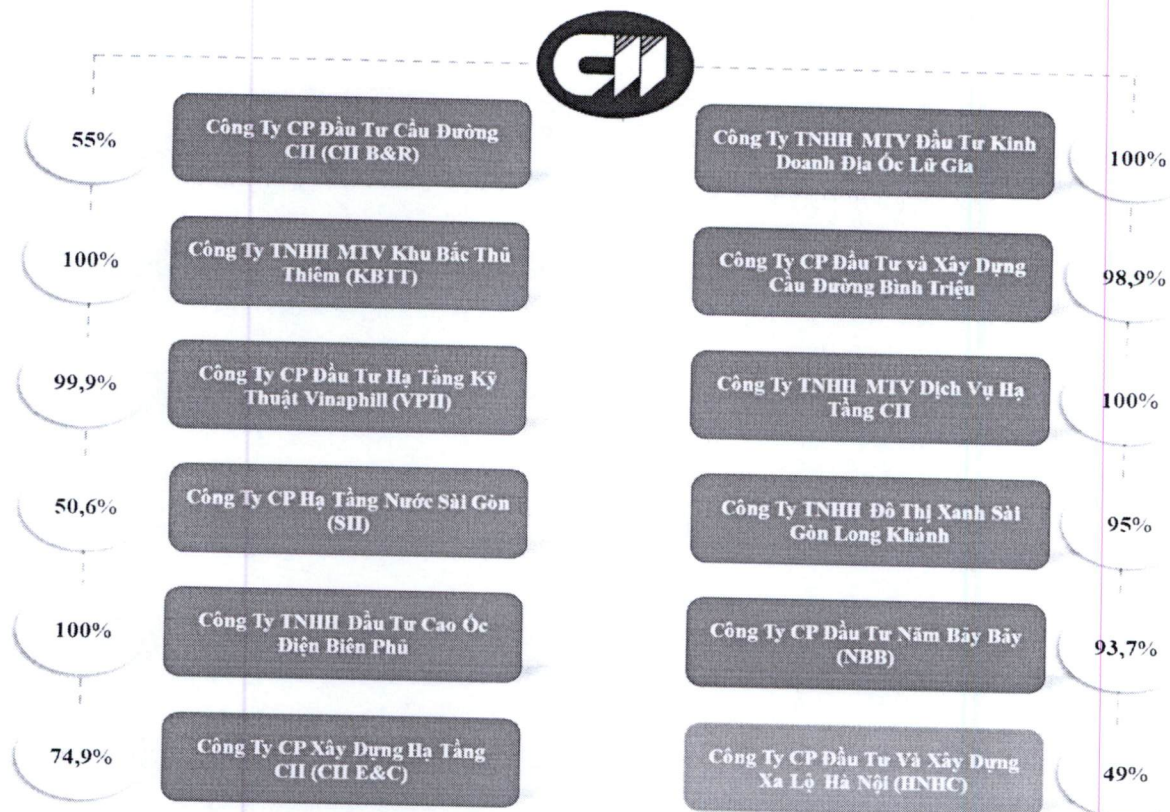
Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

## 2. Cơ Cấu Tổ Chức Của Tổ Chức Niêm Yết



Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 Tổ Chức Niêm Yết có 11 (mười một) công ty con và 1 (một) công ty liên kết.

SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY

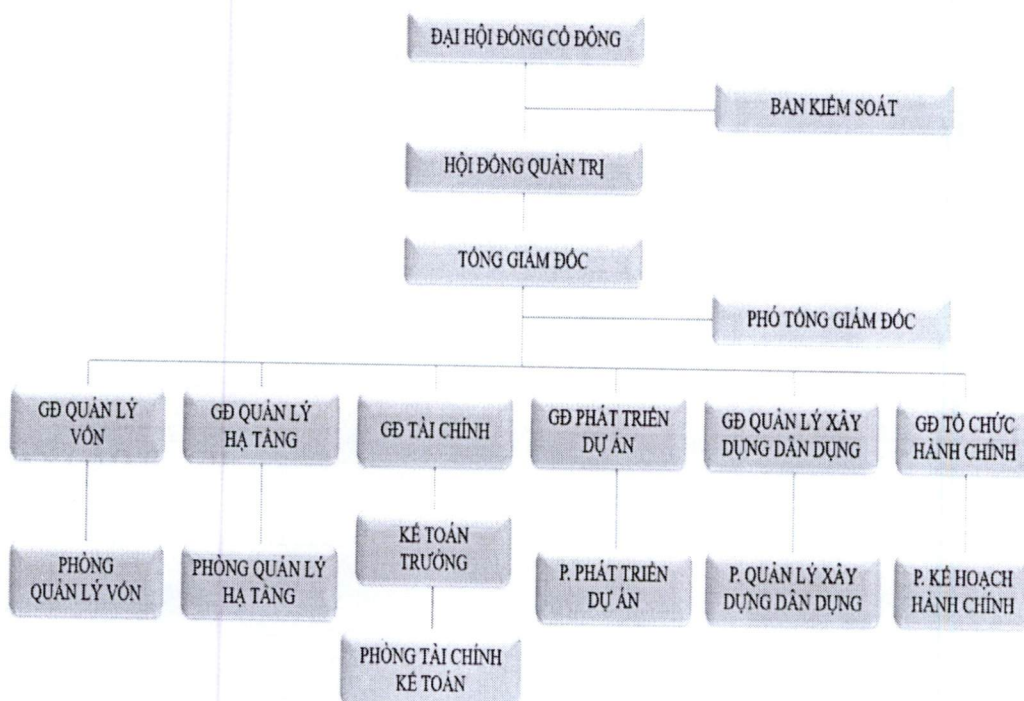


Nguồn: CII

3. Cơ Cấu Quản Trị Và Bộ Máy Quản Lý Của Tổ Chức Niêm Yết

Tính đến ngày lập Bản Báo Bạch này, cơ cấu quản lý của Tổ Chức Niêm Yết như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác.



*Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết*

### 3.1. Đại Hội Đồng Cổ Đông

Đại Hội Đồng Cổ Đông (“**ĐHDCĐ**”) bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Tổ Chức Niêm Yết. Các quyền và nhiệm vụ của ĐHDCĐ Tổ Chức Niêm Yết theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết bao gồm:

- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại ĐHDCĐ;
- Số lượng thành viên HDQT và Ban kiểm soát;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên HDQT và Ban kiểm soát;
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên HDQT và Báo cáo tiền thù lao của HDQT;
- Bổ sung và sửa đổi Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết;
- Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần, và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba năm đầu kể từ ngày thành lập;
- Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Tổ Chức Niêm Yết;
- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Tổ Chức Niêm Yết và chỉ định người thanh lý;





- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của HĐQT hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Tổ Chức Niêm Yết và các cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết;
- Quyết định giao dịch bán tài sản Tổ Chức Niêm Yết hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 20% trở lên tổng giá trị tài sản của Tổ Chức Niêm Yết và các chi nhánh của Tổ Chức Niêm Yết được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
- Tổ Chức Niêm Yết mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;
- Việc Tổng Giám Đốc điều hành đồng thời làm chủ tịch HĐQT;
- Tổ Chức Niêm Yết hoặc các chi nhánh của Tổ Chức Niêm Yết ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Điều 162.1 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Tổ Chức Niêm Yết và các chi nhánh của Tổ Chức Niêm Yết được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
- Quyết định việc Tổ Chức Niêm Yết phát hành trái phiếu chuyển đổi hoặc trái phiếu kèm chứng quyền; và
- Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Tổ Chức Niêm Yết.

### **3.2. Hội Đồng Quản Trị**

HĐQT là cơ quan quản lý của Tổ Chức Niêm Yết, có toàn quyền nhân danh Tổ Chức Niêm Yết để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổ Chức Niêm Yết không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ.

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết, HĐQT Tổ Chức Niêm Yết có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được ĐHCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý của Tổ Chức Niêm Yết theo đề nghị của Tổng Giám Đốc và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Niêm Yết;
- Giải quyết các khiếu nại của Tổ Chức Niêm Yết đối với cán bộ quản lý của Tổ Chức Niêm Yết cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Tổ Chức Niêm Yết để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với cán bộ quản lý đó;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước; quyết định việc phát hành các loại trái phiếu khác;
- Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi trong trường hợp được ĐHCĐ ủy quyền;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng với Tổng Giám Đốc và quyết định lương và lợi ích của Tổng Giám Đốc; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng với các bộ quản lý khác của Tổ Chức Niêm Yết;

- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Tổ Chức Niêm Yết;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm chủ tịch HĐQT;
- Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia hội đồng thành viên hoặc đại hội đồng cổ đông ở công ty khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến đề ĐNĐCĐ thông qua quyết định;
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị của Tổ Chức Niêm Yết lên ĐHĐCĐ;
- Báo cáo ĐHĐCĐ việc HĐQT bổ nhiệm Tổng Giám Đốc.

HĐQT do ĐHĐCĐ Tổ Chức Niêm Yết bầu ra. HĐQT hiện tại gồm chín (09) thành viên, trong đó có một thành viên là chủ tịch HĐQT.

### **3.3. Ban Kiểm Soát**

Ban Kiểm Soát có những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài Tổ Chức Niêm Yết với kinh nghiệm và trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của Tổ Chức Niêm Yết nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình HĐQT;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý Tổ Chức Niêm Yết;
- Xem xét báo cáo của Tổ Chức Niêm Yết về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT chấp thuận; và
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

### **3.4. Tổng Giám Đốc**

Tổng Giám Đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Tổ Chức Niêm Yết đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của HĐQT, bao gồm việc thay mặt Tổ Chức Niêm Yết ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất



kinh doanh thường nhật của Tổ Chức Niêm Yết theo những thông lệ quản lý tốt nhất;

- Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà Tổ Chức Niêm Yết cần thuê để HĐQT bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do HĐQT đề xuất, tư vấn để HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý của Tổ Chức Niêm Yết;
- Tham khảo ý kiến của HĐQT để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hoạt động lao động của họ;
- Vào ngày 20 tháng 12 hàng năm, Tổng Giám đốc phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được ĐHCĐ và HĐQT thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Tổ Chức Niêm Yết;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Tổ Chức Niêm Yết (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Tổ Chức Niêm Yết theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để HĐQT thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Tổ Chức Niêm Yết;
- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Tổ Chức Niêm Yết, các nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của Tổng Giám đốc và pháp luật.

### **3.5. Chức Năng, Nhiệm Vụ Chính Của Các Phòng Ban**

Tổ Chức Niêm Yết có 6 (sáu) phòng nghiệp vụ chính là phòng Tổ Chức - Hành chính, phòng Kế toán - Tài chính, phòng Quản lý vốn, phòng Phát triển dự án, phòng Quản lý hạ tầng và phòng Quản lý xây dựng dân dụng.

- Phòng Tổ chức - Hành chính: triển khai, thực hiện các công việc hành chính, nhân sự, kế hoạch của Tổ Chức Niêm Yết;
- Phòng Kế toán - Tài chính: triển khai, thực hiện các công tác tài chính và kế toán của Tổ Chức Niêm Yết.
- Phòng Quản lý vốn, phòng Phát triển dự án, phòng Quản lý hạ tầng và phòng Quản lý xây dựng dân dụng: Triển khai các công tác xúc tiến dự án mới và quản lý theo dõi các danh mục đầu tư của Tổ Chức Niêm Yết.

## **4. Danh Sách Cổ Đông**

**4.1 Danh Sách Cổ Đông Sáng Lập Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng:** Không có

**4.2 Danh Sách Cổ Đông Lớn Nắm Giữ Từ 5% Trở Lên Tổng Số Cổ Phiếu Đang Lưu Hành Có Quyền Biểu Quyết**

Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% trở lên tổng số cổ phiếu đang lưu hành có quyền biểu quyết của Tổ Chức Niêm Yết tính đến thời điểm ngày 30/03/2021 như sau:



STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD/Mã số giao dịch chứng khoán	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Quỹ VIAC (No.1) Limited Partnership	T10LP0056H	9 Raffles Place #26-01 Republic Plaza Singapore (048619)	25.194.821	8,90%
2	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh	300535140	33-39 đường Pasteur, quận 1, phường Nguyễn Thái Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	24.049.215	8,49%
<b>Tổng cộng</b>				<b>49.244.036</b>	<b>17,39%</b>

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

#### 4.3 Cơ Cấu Cổ Đông

Cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết tính đến thời điểm 30/03/2021 như sau:

Chỉ tiêu	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Nhà đầu tư trong nước	8.804	149.491.344	52,79%
Tổ chức	72	67.378.200	23,79%
Cá nhân	8.732	82.113.144	29,00%
2. Nhà đầu tư nước ngoài	695	89.346.938	31,55%
Tổ chức	59	87.536.462	30,91%
Cá nhân	636	1.810.476	0,64%
3. Cổ phiếu quỹ	1	44.329.870	15,65%
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.500</b>	<b>283.168.152</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

5. **Danh Sách Những Công Ty Mẹ Và Công Ty Con Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Những Công Ty Mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Đang Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối, Những Công Ty Nằm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**
  - 5.1 **Công Ty Mẹ Nằm Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần Chi Phối Đối Với Tổ Chức Niêm Yết:**  
Không có
  - 5.2 **Danh Sách Các Công Ty Con Mà Tổ Chức Niêm Yết Đang Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối**

Danh Sách Các Công Ty Con Mà Tổ Chức Niêm Yết Đang Giữ Quyền Kiểm Soát Hoặc Cổ Phần/Phần Vốn Góp Chi Phối của Tổ Chức Niêm Yết tính đến thời điểm 31/03/2021 như sau:



1.	<b>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 70 Lữ Gia, P.15, Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300482241</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư các dự án cầu đường</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 1.928.547.650.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 1.056.495.420.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 54,78%</li> </ul>
2.	<b>Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 3A Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0313596380</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; kinh doanh bất động sản</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 1.500.000.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 1.500.000.000.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 100%</li> </ul>
3.	<b>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 3A Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0312020805</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 5.000.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 4.999.980.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 99,99%</li> </ul>
4.	<b>Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 115/7P Nguyễn Kiệm, Phường 3, Quận Gò Vấp</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303476454</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng nước môi trường</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 645.221.040.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 326.547.500.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 50,61%</li> </ul>
5.	<b>Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 3A Nguyễn Văn Thủ, Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0309132548</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 970.020.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 970.020.000.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 100%</li> </ul>
6.	<b>Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII</b>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: Số 156 Hoa Lan, Phường 02, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0304200346</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 415.000.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 295.907.820.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 74,91%</li> </ul>
7.	<p><b>Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Lữ Gia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 70 Lữ Gia, P.15, Quận 11, Tp. Hồ Chí Minh</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0312919832</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Cho thuê văn phòng</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 751.300.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 751.300.000.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 100%</li> </ul>
8.	<p><b>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Cầu Đường Bình Triệu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 00.22 - 00.23, Tầng trệt, Thủ Thiêm Lakeview 1, Số 19, Đường ven hồ Trung Tâm (R2), Phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0308672420</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng dự án B.O.T cầu Bình Triệu</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 49.120.260.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 48.604.500.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 98,85%</li> </ul>
9.	<p><b>Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 3A Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0312270481</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Cung cấp các dịch vụ thu phí giao thông, dịch vụ hạ tầng</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 10.000.000.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 100%</li> </ul>
10.	<p><b>Công Ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 00.22-00.23, Tầng trệt, Thủ Thiêm Lake View 1, số 19 đường Ven Hồ Trung Tâm (R2), Phường An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0315628599</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 65.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 65.000.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 95%</li> </ul>
11.	<p><b>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bẩy Bẩy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: Tòa nhà Carina Plaza, 1640 Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0303885305</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 1.004.756.560.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 733.166.670.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 93,7%</li> </ul>



<b>12.</b>	<p><b>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Địa chỉ: 3A Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam</li> <li>• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0309132587</li> <li>• Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội</li> <li>• Vốn điều lệ đăng ký: 1.850.000.000.000 VND</li> <li>• Vốn điều lệ thực góp: 906.480.000.000 VND</li> <li>• Tỷ lệ sở hữu: 51%*</li> </ul>
------------	--

\*thông qua sở hữu trực tiếp và gián tiếp

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

**6. Hoạt Động Kinh Doanh**

Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực chính như sau:

Mảng kinh doanh chính	Cầu đường	Bất động sản	Nước sạch	Xây dựng và dịch vụ thu phí giao thông
<b>Chiến lược</b>	“Nền Tảng Vững Chắc”	“Tăng Trưởng Trung Hạn”	“Đầu Tư Dài Hạn”	“Giá Trị Gia Tăng”
<b>Thông tin chi tiết</b>	Đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng về cầu đường giao thông chủ yếu theo hình thức BOT, đảm bảo lợi nhuận bảo toàn vốn chủ sở hữu	Phát triển và kinh doanh bất động sản thương mại và nhà ở	Phát triển, sở hữu, và vận hành các dự án cơ sở hạ tầng nước, bao gồm xử lý nước sạch và phân phối	Cung cấp dịch vụ cầu đường để tiết kiệm chi phí và quản lý chất lượng

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

**Các Dự Án Đã Và Đang Triển Khai Của Tổ Chức Niêm Yết**

▪ **Các dự án mảng cầu đường:**

**Các dự án đang thu phí hoặc đang trong giai đoạn hoàn vốn:**

Tổng doanh thu thu phí năm 2019 đạt khoảng 722 tỷ Đồng, tăng 113,94 tỷ Đồng, tương đương tăng 18,97% so với năm 2018, chủ yếu do (i) tăng trưởng doanh thu thuần của các dự án đang khai thác hoàn vốn như Dự án DT741 Bình Dương, dự án Ninh Thuận 1&2, Dự án cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60, và (ii) bắt đầu hợp nhất doanh thu dự án Cổ Chiên từ năm 2019.

STT	Tên dự án	Doanh thu 2019 (tỷ Đồng)	Ghi chú
1	Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội (XLHN)	226	Doanh thu tăng 10,78% so với năm 2018.
2	Tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm.	253	Doanh thu tăng 7,65% so với năm 2018 (Ghi chú: Tổ Chức Niêm Yết sử dụng 1 trạm thu

3	Mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận.		phí để thu phí hoàn vốn đồng thời cho 2 dự án này).
4	DT741	161	Doanh thu tăng 8,78% so với năm 2018.
5	Cầu Cổ Chiên	81	Doanh thu tăng 16,26% so với năm 2018.
<b>Tổng cộng</b>		<b>722</b>	Doanh thu tăng 18,97% so với năm 2018



**Dự án BOT cầu Rạch Miếu:**

Cầu Rạch Miếu là cây cầu quan trọng nằm trên tuyến đường huyết mạch thông thương từ các tỉnh miền Tây Nam Bộ về Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện dự án đang trong giai đoạn thu phí để hoàn vốn. Năm 2019, dự án đã được duy tu, bảo trì các hạng mục cầu, đường, cây xanh, điện chiếu sáng, đồng thời, sửa chữa khe co giãn cầu Rạch Chuối. Dự án đạt doanh thu phí năm 2019 tăng 11% so với năm 2018.



**Dự án mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận**

Dự án đã hoàn thành công tác quyết toán, kiểm toán giá trị công trình. Đang thực hiện công tác thu phí hoàn vốn dự án, thời gian thu phí dự kiến là 10 năm 7 tháng.





**Dự án BOT đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận**

Từ ngày 01/04/2017, trạm thu phí Cà Ná đã chính thức đi vào hoạt động để thu phí hoàn vốn đồng thời cho dự án BOT đầu tư mở rộng quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận và dự án mở rộng tuyến tránh quốc lộ 1A đoạn qua tuyến tránh Phan Rang- Tháp Chàm.



**Dự án DT 741**

Đây là dự án nâng cấp mở rộng DT 741 trải dài từ Ngã 4 Sở Sao tỉnh Bình Dương đến giáp ranh tỉnh Bình Phước. Đây là tuyến giao thông quan trọng từ các tỉnh Tây Nguyên về Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án hiện đang trong giai đoạn thu phí hoàn vốn.

**Các dự án đang trong quá trình thi công:**

STT	Tên dự án	Tiến độ đầu tư
1	Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội (XLHN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khối lượng thực hiện tại thời điểm 31/12/2020 đạt khoảng 75% của dự án, tiến độ thi công và giải ngân đạt yêu cầu với tình hình mặt bằng thực tế.</li> <li>• Năm 2021, dự án sẽ đi vào thu phí từ ngày 01/04/2021</li> <li>• Đồng thời, tiếp tục phối hợp với các cấp có thẩm quyền trong công tác bàn giao mặt bằng và triển khai thi công các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên</li> </ul>
2	Trung Lương- Mỹ Thuận	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án đã được khai thông về nguồn vốn đầu tư (vốn ngân sách nhà nước đã được phê duyệt, Hợp đồng tín dụng đã được ký kết).</li> <li>• Dự án đang được tích cực triển khai thi công, dự kiến sẽ thông tuyến vào tháng 12/2020 và khánh thành đưa vào thu phí đầu quý 4/2021.</li> </ul>
3	Dự án BT Thủ Thiêm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đối với phần mặt bằng đã được bàn giao, Tổ Chức Niêm Yết đã cơ bản hoàn thành đúng tiến độ và hiện đang đưa vào sử dụng. Tổ Chức Niêm Yết đang tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường vừa được bàn giao mặt bằng.</li> </ul>

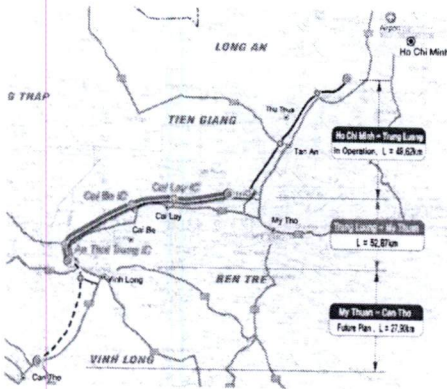


**Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Xa lộ Hà Nội**

Ngày 25/05/2018, Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh cho dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Ngày 09/07/2018, các bên đã ký phụ lục Hợp đồng BOT dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Khối lượng thực hiện tại thời điểm 31/12/2019 đạt khoảng 75% của dự án, tiến độ thi công và giải ngân (đạt yêu cầu với tình hình mặt bằng thực tế).



**Dự án BOT cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận**

Ngày 08/08/2018, các bên đã ký Phụ lục Hợp đồng dự án Đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức BOT. Theo đó, tổng mức đầu tư của Dự án điều chỉnh là: 9.668 tỷ đồng (bao gồm chi phí lãi vay và thuế GTGT). Ngày 15/6/2018, hợp đồng tín dụng của dự án đã được ký kết giữa Tổ Chức Niêm Yết và các ngân hàng đồng tài trợ. Đến năm 2019, tổng mức đầu tư của Dự án tiếp tục được điều chỉnh tăng lên 12.668 tỷ Đồng (bao gồm chi phí lãi vay và thuế GTGT) trong đó vốn ngân sách nhà nước hỗ trợ lên đến 2.186 tỷ Đồng.



**Dự Án BT Thủ Thiêm**

Tổng mức đầu tư của Dự Án BT Thủ Thiêm là 2.642 tỷ đồng. Dự án bao gồm việc xây dựng đường trục Bắc –Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) dài khoảng 1,1 km, đường nội bộ trong phạm vi khu chức năng số 3 và số 4 với tổng chiều dài khoảng 8,3 km (không bao gồm đường Đại lộ Vòng cung – R1, đường Ven hồ Trung tâm – R2), và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với xây dựng đường.

▪ Các dự án mảng nước:

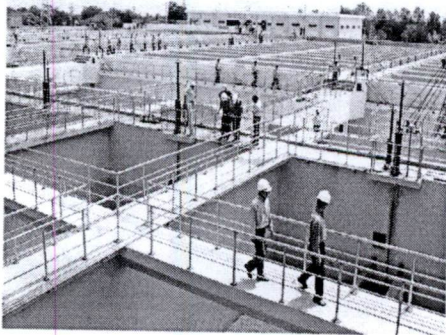
STT	Tên dự án	Hiện trạng hoạt động
1	Nhà máy xử lý nước Tân Hiệp 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp nước sạch cho Waseco theo hợp đồng cung ứng nước sạch;</li> <li>Công suất hiện tại đạt 250.000m<sup>3</sup>/ngày tương ứng 83,33% công suất thiết kế;</li> </ul>
2	Củ Chi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đã lắp đặt và cung cấp dịch vụ nước sạch cho hơn 86.000 hộ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tỷ lệ sử dụng đạt 75%.</li> </ul>
3	Saigon - An Khê	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp nước sạch cho hơn 7.426 hộ tại địa bàn huyện An Khê – tỉnh Gia Lai.</li> <li>Tỷ lệ sử dụng đạt gần 91%;</li> <li>Công suất hiện tại đạt 4.171m<sup>3</sup>/ngày tương ứng 43,91% công suất thiết kế.</li> </ul>
4	Saigon – Pleiku	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp nước sạch cho Công ty Cấp nước Gia Lai theo hợp đồng cung ứng nước sạch;</li> <li>Công suất hiện tại đạt: 6.506m<sup>3</sup>/ngày tương ứng 21,69% công suất thiết kế.</li> </ul>
5	Công ty CP Cấp Nước Gia Lai	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp nước sạch cho hơn 30.894 hộ tại địa bàn Tỉnh Gia Lai.</li> <li>Sản lượng tiêu thụ thực tế: 20.420 m<sup>3</sup>/ngày</li> </ul>
6	Saigon – Dankia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cung cấp nước sạch cho Công ty Cấp nước Lâm Đồng theo hợp đồng cung ứng nước sạch;</li> <li>Công suất hiện tại đạt: 27.000 m<sup>3</sup>/ngày tương ứng 90% công suất thiết kế.</li> </ul>



**Dự án xã hội hoá đầu tư phát triển, quản lý hệ thống cấp nước và phân phối nước sạch trên địa bàn huyện Củ Chi**

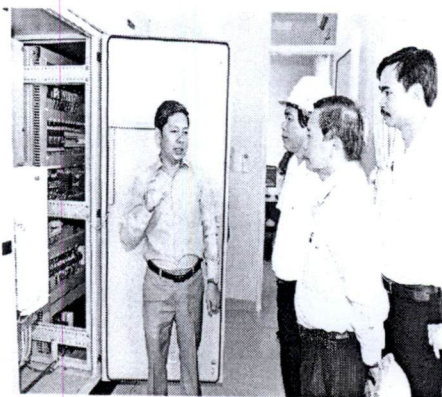
Tổng số đầu nối của dự án đến nay là 83.286 đầu nối. Số lượng đồng hồ tiêu thụ: 53.049 đồng hồ (chiếm 63,7%)



**Dự án nhà máy nước Tân Hiệp 2**

Nhà máy nước Tân hiệp 2 đã được khánh thành vào ngày 22/11/2016. Và ngày 18/01/2017, Nhà máy nước Tân hiệp 2 đã chính thức phát nước thương mại cho Waseco.

Tại thời điểm 31/12/2019, sản lượng nước tiêu thụ mỗi ngày là 250.000 m3.. Dự kiến trong những năm tiếp theo công suất đạt tối đa 300.000 m3/ ngày.



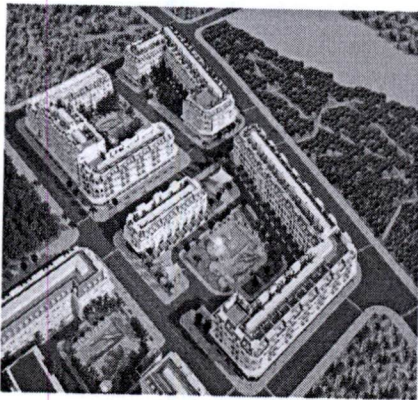
**Dự án nhà máy nước Pleiku**

Dự án xây dựng mới hệ thống cấp nước tại xã Biên Hồ, công suất giai đoạn đầu là 30.000 m3/ngày, giai đoạn đến năm 2020 là 40.000 m3/ngày, tổng vốn đầu tư trên 231,5 tỷ đồng do Công ty cổ phần Cấp nước Sài Gòn-Pleiku làm Chủ đầu tư chính thức khởi công ngày 8-3-2014. Dự án đã hoàn thành đưa vào vận hành vào tháng 5/2015. Hiện nay, đang cung cấp nước sạch cho Công ty cấp nước Gia Lai.

▪ Các dự án mảng bất động sản:

STT	Tên dự án	Hiện trạng đầu tư
1	Lakeview 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã bàn giao nhà năm 2018</li> </ul>
2	Lakeview 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã bàn giao nhà năm 2018</li> </ul>
3	Lakeview 3 (D'Verano)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã hoàn tất xây dựng phần móng. Dự kiến quý II/2021 sẽ hoàn tất thi công và bàn giao nhà cho khách hàng</li> </ul>
4	Lakeview 4 và 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã hoàn tất thiết kế</li> </ul>
5	The River Thủ Thiêm (Lô 3.15 và lô 3.16)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lô 3.15 đã ký hợp đồng hợp tác với Công Ty Cổ Phần City Garden, hoàn tất thi công hầm, đang xây dựng phần thân.</li> <li>• Lô 3.16 đang hoàn thiện thủ tục pháp lý</li> </ul>

STT	Tên dự án	Hiện trạng đầu tư
6	Dự án Diamond Riverside	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã thi công xong phần thân và đang thi công hoàn thiện. Dự án đã hoàn thành công tác kinh doanh.</li> </ul>
7	Dự án NBB Garden (NBB III)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiện dự án đang tiến hành xây cọc thử.</li> </ul>
8	Dự án khu dân cư Sơn Tịnh	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đang triển khai thi công hạ tầng và tiếp tục bàn giao chủ quyền sở hữu đất cho khách hàng.</li> </ul>
9	Dự án De Lagi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đã thực hiện xong 85% công tác đền bù. Dự kiến sẽ đẩy mạnh công tác và hoàn thành giữa năm 2021.</li> </ul>
10	Dự án 152 Điện Biên Phủ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cả hai khối văn phòng và căn hộ đã hoàn thành cất nóc và đang trong quá trình hoàn thiện.</li> </ul>





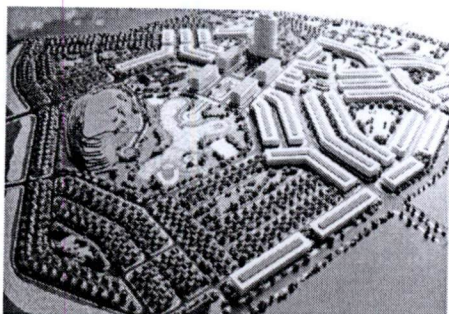
#### Thủ Thiêm Lakeview

Thủ Thiêm Lakeview bao gồm các loại hình: dự án căn hộ, nhà phố, shophouse do Tổ Chức Niêm Yết đầu tư xây dựng tại khu đô thị Thủ Thiêm Quận 2. Dự án tọa lạc tại 5 lô đất, được đánh số thứ tự từ Lake View 1 đến Lake View 5 và xây dựng tại khu 3 và 4. Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết đã bàn giao hai dự án Lakeview 1 (lô đất 3-1) và Lakeview 2 (4-7) trong năm 2018 và 2019. Đồng thời, KBTT đang triển khai thiết kế/xây dựng dự án D'verno (3-2), dự án 4-8, dự án 3-6 và dự kiến bàn giao trong giai đoạn 2021 và 2022.

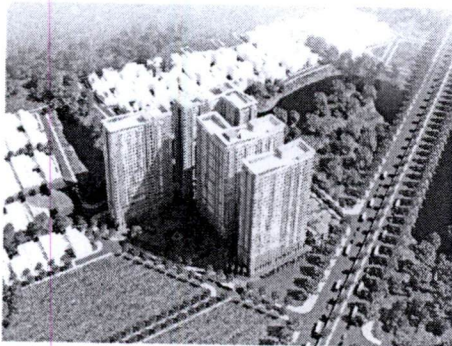


#### The River

Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15 và 3-16 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 theo hợp đồng BT. Dự Án The River có tổng diện tích 35.259 m<sup>2</sup> (3.53ha). Mục tích đầu tư dự án The River là xây dựng khu nhà ở có môi trường sống thích hợp, đúng tiêu chuẩn với các tiện nghi về hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, hiện đại và các dịch vụ liên quan, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân. Kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với các khu vực xung quanh, tạo thêm quỹ nhà ở và sử dụng hiệu quả giá trị của khu đất. Hiện tại dự án The River đã hoàn thiện nhà mẫu.

STT	Tên dự án	Hiện trạng đầu tư
		<p><b>Cụm công trình Cao Ốc Văn Phòng kết hợp thương mại, dịch vụ tại số 152 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.</b></p> <p>Dự án là cao ốc hợp khối cao 27 tầng và 2 tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng là 65.424 m<sup>2</sup>. Với hệ số sử dụng khoảng 60%, dự án có tổng diện tích thương phẩm khoảng 38.434 m<sup>2</sup>, trong đó, phần diện tích căn hộ là 17.813m<sup>2</sup>, phần diện tích văn phòng là 19.084m<sup>2</sup>, phần diện tích thương mại dịch vụ là 1.537m<sup>2</sup>.</p> <p>Dự án xây dựng khu căn hộ và văn phòng trên khu đất rộng khoảng 5.745m<sup>2</sup>. Gồm 2 tòa tháp cao từ 23 – 27 tầng, chung 2 tầng hầm.</p>
		<p><b>Dự án NBB Garden (NBB III)</b></p> <p>Tọa lạc tại trung tâm Quận 8, dự án NBB3 nằm ở vị trí đắc địa, có kết nối rất thuận lợi với các quận trung tâm TP.HCM, cùng với khu vực phía Tây và phía Nam thành phố thông qua trục đường Đông – Tây Võ Văn Kiệt và Quốc lộ 50.</p> <p>Dự án các khu vực quận 1, quận 2 và quận 7 khoảng 15 phút đi xe và các Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất khoảng 40 phút đi xe.</p>
		<p><b>Dự án khu dân cư Sơn Tịnh</b></p> <p>Nằm trên đường Võ Nguyên Giáp (tỉnh lộ 623 nối dài), Phường Trương Quang Trọng và Xã Tịnh Ấn Đông, thuộc Thành Phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi</p> <p>Dự án đầu tư kinh doanh đất nền trong khu dân cư phức hợp trên khu đất rộng khoảng 102 ha, chia làm 2.397 lô đất nền (413 nền biệt thự, 1.972 nền liền kề và 12 lô thương mại dịch vụ).</p>

STT	Tên dự án	Hiện trạng đầu tư
-----	-----------	-------------------

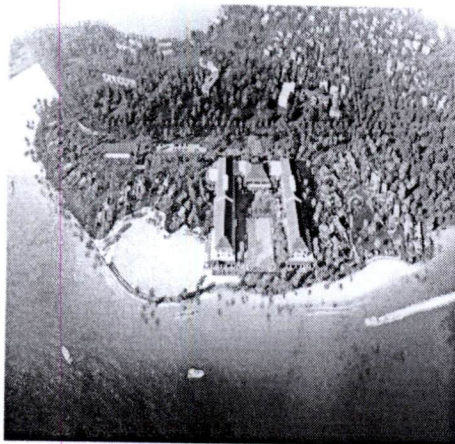


**Dự án Diamond Riverside**

Dự án sở hữu vị trí đắc địa trên trục đường Đại Lộ Đông Tây Võ Văn Kiệt – Một trong những tuyến đường đẹp nhất, thông thoáng nhất và có nhiều tiềm năng phát triển nhất ở TPHCM hiện tại.

Tổng diện tích đất quy hoạch: 41.496,80 m<sup>2</sup>

Tổng diện tích sàn xây dựng (phần căn hộ cao tầng): 177.753,46 m<sup>2</sup>.



**Dự án De Lagi**

Dự án là khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư. Vị trí dự án tại xã Tân Phước, tỉnh Bình Thuận, cách Thành phố Phan Thiết 68km.

Diện tích quy hoạch của dự án khoảng 124,7ha, trong đó phần mở rộng diện tích khoảng 13ha để mở đường vào dự án và đầu tư cơ sở hạ tầng, mặt hướng Nam của dự án là bờ biển chạy dài khoảng 3,2km. Dự án có vị trí địa lý hết sức thuận lợi, kết nối và mở rộng giao lưu phát triển kinh tế trong vùng Đông Nam Bộ, vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và các vùng kinh tế khác.

Giai đoạn 2015 – 2017, doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông chiếm tỷ trọng cao trong tổng doanh thu (48,12% năm 2016, 37,06% năm 2017). Trong 3 năm gần đây, doanh thu từ hoạt động bất động sản dần chiếm các tỷ trọng cao hơn, lần lượt đạt 46,89%, 24,4% và 76,98% trong các năm 2018, 2019 và 2020 nhờ vào việc bàn giao hàng loạt sản phẩm cao cấp tại dự án Khu Đô thị mới Thủ Thiêm.

**6.1 Sản Lượng Sản Phẩm, Giá Trị Dịch Vụ Qua Các Năm**

**Doanh thu thuần từ cung cấp hàng hóa và dịch vụ:**

(Đơn vị: triệu Đồng)

STT	Danh mục	Năm 2019	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)	Quý I Năm 2021	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thu phí giao thông	722.325	39,84	723.595	13,46	194.646	20,20
2	Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	111.275	6,14	-	-	-	-
3	Doanh thu từ hoạt động xây	208.966	11,53	642.685	11,96	103.974	10,79

STT	Danh mục	Năm 2019	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)	Quý I Năm 2021	Tỷ trọng (%)
	dựng, duy trì, xây lắp công trình						
4	Doanh thu cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	7.611	0,42	10.500	0,20	1.935	0,20
5	Doanh thu bán hàng	143.875	7,94	52.110	0,97	24.583	2,55
6	Doanh thu cung cấp nước sạch	166.565	9,19	186.640	3,47	48.859	5,07
7	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	442.352	24,40	3.758.866	69,94	580.721	60,27
8	Doanh thu cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác	45.755	2,52	34.010	0,64	14.074	1,46
9	Các khoản giảm trừ	-35.564	-1,96	-34.314	-0,64	-5.243	-0,54
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.813.160</b>	<b>100</b>	<b>5.374.092</b>	<b>100</b>	<b>963.548</b>	<b>100</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất quý I năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

Trong năm 2019, doanh thu từ lĩnh vực thu phí giao thông và doanh thu từ bất động sản vẫn là hai nguồn thu chính của Tổ Chức Niêm Yết khi lần lượt chiếm tỷ trọng 39,84% và 24,40%. Doanh thu thuần năm 2019 của công ty đạt 1.813 tỷ Đồng, giảm 32,5% so với năm 2018 chủ yếu do doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm khi các dự án tại Khu đô thị Thủ Thiêm chủ yếu được bàn giao trong năm 2018. Tuy nhiên sự sụt giảm này được bù đắp bằng sự gia tăng trong doanh thu từ phí khi từ năm 2019 Tổ Chức Niêm Yết bắt đầu hợp nhất doanh thu của Dự án Cổ Chiên.

Trong năm 2020 và quý I năm 2021, tỷ trọng doanh thu của Tổ Chức Niêm Yết đã có sự thay đổi đáng kể. Theo đó, tỷ trọng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã có bước tăng vượt bậc so với hai năm liền trước, lần lượt là 46,89% và 24,4% (lần lượt trong các năm 2018, 2019) lên 69,94% trong năm 2020 và 60,27% trong quý I năm 2021. Trong khi đó, tỷ trọng ở tất cả các mảng còn lại đều giảm ít nhiều hoặc đi ngang so với năm liền trước.

#### Các nguồn thu nhập khác:





(Đơn vị: triệu Đồng)

STT	Danh mục	Năm 2019	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)	Quý I Năm 2021	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	1.156.598	69,80	1.361.784	97,14	188.081	98,27
2	Thu nhập khác	500.400	30,20	40.147	2,86	3.309	1,73
	<b>Tổng thu nhập từ hoạt động khác</b>	<b>1.656.998</b>	<b>100,00</b>	<b>1.401.930</b>	<b>100,00</b>	<b>191.390</b>	<b>100,00</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và 2020 của Tổ Chức Niêm Yết

Ngoài các nguồn doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi, Tổ Chức Niêm Yết còn có các nguồn thu nhập khác đến từ doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư tại các công ty sở hữu các dự án bất động sản. Đây cũng là nguồn thu tích cực góp phần cải thiện hiệu quả kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết trong năm 2019, 2020 và quý I năm 2021.

**Lợi nhuận gộp:**

(Đơn vị: triệu Đồng)

	Danh mục	Năm 2019	Tỷ trọng (%)	Năm 2020	Tỷ trọng (%)	Quý I Năm 2021	Tỷ trọng (%)
1	Lợi nhuận thu phí giao thông theo hợp đồng BOT	471.984	82,77	471.370	41,18	121.257	38,60
2	Lợi nhuận xây dựng theo hợp đồng B.T	0	0,00	-	-	-	-
3	Lợi nhuận hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình	42.096	7,38	19.959	1,74	8.439	2,69
4	Hoạt động cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	-1.442	-0,25	575	0,05	617	0,20
5	Hoạt động bán hàng	-13.944	-2,45	2.905	0,25	3.318	1,06
6	Hoạt động cung cấp nước sạch	-31.562	-5,53	-19.323	-1,69	-3.782	-1,20
7	Hoạt động kinh doanh bất động sản	104.163	18,27	697.054	60,89	187.200	59,59
8	Cung cấp dịch vụ khác	30.410	0,53	6.482	0,57	2.327	0,74

9	Loại trừ giao dịch nội bộ	-31.454	-5,52	-34.316	-3,00	-5.242	-1,67
	<b>Tổng cộng</b>	<b>570.250</b>	<b>100,00</b>	<b>1.144.706</b>	<b>100,00</b>	<b>314.134</b>	<b>100,00</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất quý I năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết*

Trong cơ cấu lợi nhuận gộp, hoạt động thu phí giao thông là hoạt động mang lại hiệu quả tốt nhất cho Tổ Chức Niêm Yết lần lượt chiếm 53,57% và 82,77% trong hai năm 2018 và 2019.

Tính đến cuối năm 2020 và trong quý I năm 2021, hoạt động hỗ trợ chính trong tổng lợi nhuận gộp của Tổ Chức Niêm Yết là hoạt động bất động sản, chiếm lần lượt là 60,89% và 59,59%. Điều này cho thấy việc tham gia thêm vào lĩnh vực bất động sản giúp đa dạng hóa nguồn thu của Tổ Chức Niêm Yết, đồng thời giảm rủi ro khi lĩnh vực thu phí giao thông bị chậm triển khai.

## 6.2 Nguyên Vật Liệu

Với mô hình kinh doanh chính là xây dựng và kinh doanh các dự án cầu đường, nhà máy cung cấp nước, bất động sản ..., nguyên vật liệu chính của Công Ty là các nguyên vật liệu xây dựng bao gồm sắt thép, xi măng, bê tông, đá... Tình hình giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác.

Hầu hết tất cả các nguyên vật liệu đều sử dụng từ nguồn có sẵn trong nước nên Công Ty có thể đảm bảo được tính ổn định của các nguồn nguyên liệu này và giảm chi phí xây dựng các dự án một cách đáng kể. Bên cạnh đó, do được sản xuất trong nước nên Công Ty có thể chủ động kiểm soát nguồn cung, sẵn sàng ứng phó với những biến động về giá và lượng, đồng thời Công Ty sở hữu một số mỏ đá, đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án của Công Ty.

Tuy nhiên, những dự án đầu tư của Công Ty thường có quy mô lớn, cần nhiều thời gian thi công và kiểm soát chất lượng, nên có thể ảnh hưởng đến chi phí và tiến độ thực hiện các công trình, từ đó ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công Ty, đặc biệt là khi giá nguyên vật liệu tăng mạnh, biên lợi nhuận của Công Ty có thể bị ảnh hưởng tiêu cực. Trên thực tế, do kiểm soát tốt và dự tính được dự phòng phí, các dự án của Công Ty luôn đáp ứng và đảm bảo tiến độ của dự án, một số dự án còn hoàn thành sớm so với kế hoạch đã đề ra.

## 6.3 Chi Phí Sản Xuất

Bảng dưới đây thể hiện cơ cấu chi phí cho hoạt động kinh doanh của CII trên cơ sở hợp nhất:



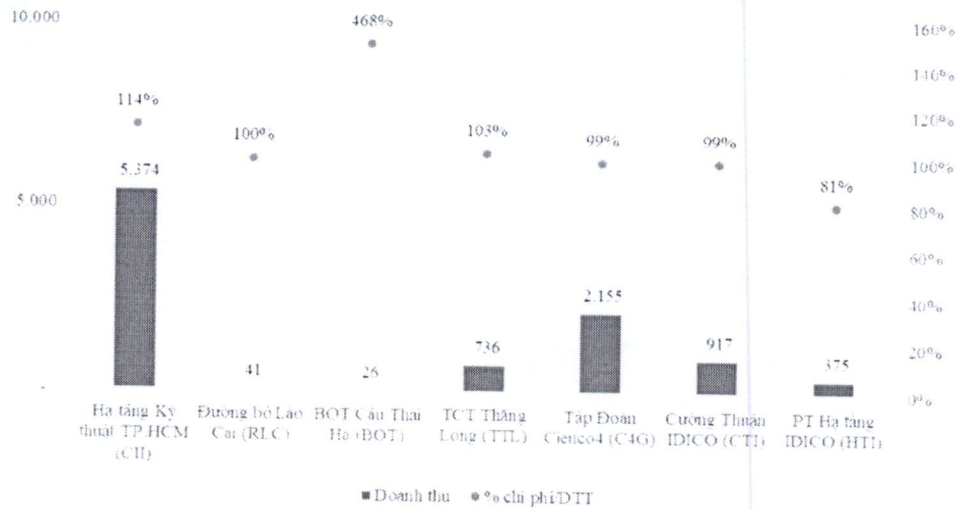
Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Quý I năm 2021	
	Giá Trị (triệu VND)	% DTT	Giá Trị (triệu VND)	% DTT	Giá Trị (triệu VND)	% DTT
Chi phí giá vốn hàng bán	1.242.911	68,55%	4.229.385	78,70%	649.414	67,40%
Chi phí tài chính	1.137.989	62,76%	1.214.709	22,60%	286.314	29,71%
Chi phí bán hàng	40.199	2,22%	157.032	2,92%	9.722	1,01%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	542.395	29,91%	532.996	9,92%	121.019	12,56%
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.963.494</b>	<b>163,44%</b>	<b>6.134.122</b>	<b>114,14%</b>	<b>1.066.469</b>	<b>110,68%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019, 2020 và BCTC hợp nhất quý I năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết*

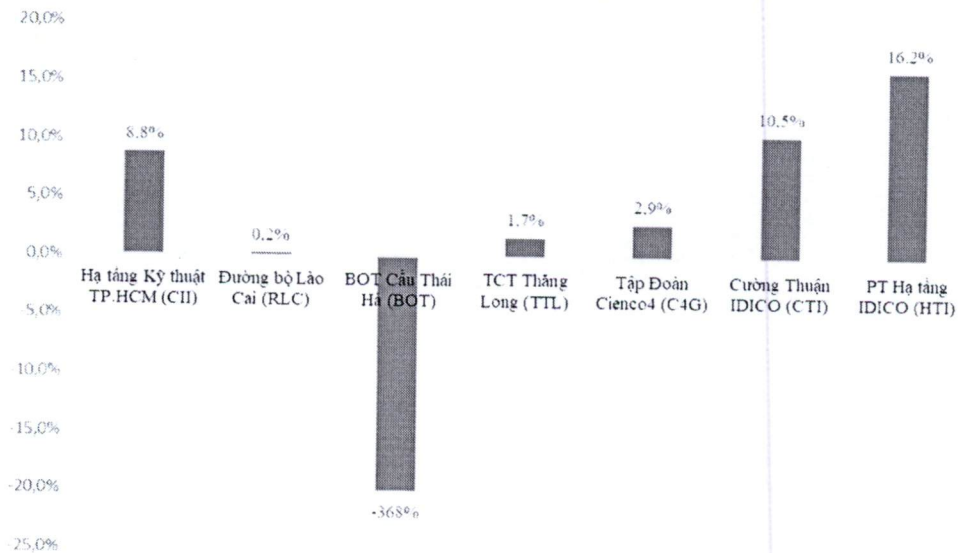
So với một số doanh nghiệp cùng ngành niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam, mặc dù tỷ trọng chi phí/doanh thu năm 2020 của CII ở mức cao hơn các doanh nghiệp trong ngành nhưng do đặc thù là doanh nghiệp có lợi nhuận từ các khoản đầu tư nên CII lại có biên LNST ở mức tương đối cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong ngành.



**So sánh quy mô doanh thu, tỷ trọng chi phí/doanh thu thuần một số doanh nghiệp lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng năm 2020**



**Biên LNST năm 2020**



Nguồn: Vietstock, 2021

#### 6.4 Trình Độ Công Nghệ

Công Ty luôn đầu tư tìm kiếm các công nghệ thi công mới, hiện đại, tiếp cận hoặc tham gia thi công bằng các công nghệ mới của các doanh nghiệp nước ngoài để học hỏi, chuyển giao nhằm tăng hiệu quả kinh doanh, nâng cao vị thế cạnh tranh. Đối với lĩnh vực thu phí, để đảm bảo tính chuyên nghiệp trong hoạt động thu phí, Công Ty đã lắp đặt hệ thống thu phí tự động và bán tự động và là một trong những đơn vị đầu tiên trong cả nước áp dụng các công nghệ này. Đối với các dự án bất động sản, thiết kế đẹp và đẳng cấp, cùng những công nghệ hàng đầu đến từ nhà đầu tư uy tín luôn là điểm nhấn cho các dự án của Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con của mình. Mục tiêu trước mắt của Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con của mình là chuyên môn hóa đầu tư lĩnh vực hạ tầng cầu đường, khai thác các dự án đầu tư cầu đường

hiện có để và làm tiền đề cho sự phát triển của các dự án tiếp theo, hình thành nhiều kênh huy động vốn đầu tư mới trong lĩnh vực cầu đường, thu hút các nhà đầu tư có công nghệ cao, kinh nghiệm chuyên môn và năng lực tài chính để nâng cao năng lực đầu tư hạ tầng nói chung và năng lực công nghệ nói riêng cũng như tối đa hóa hiệu quả đầu tư.

#### **6.5 Tình Hình Nghiên Cứu Và Phát Triển Sản Phẩm Mới**

Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con nghiên cứu bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng tập trung đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.

Công tác kinh doanh, bán hàng các sản phẩm mới của Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con như sau:

- Dự án Diamond Riverside: thu lũy kế 95% giá trị hợp đồng và bàn giao căn hộ cho Khách hàng;
- Dự án Sơn Tịnh: tiếp tục bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng;
- Dự án Đồi Thủy Sản: hoàn tất bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2020.

#### **6.6 Tình Hình Kiểm Tra Chất Lượng Sản Phẩm/ Dịch Vụ**

Do đặc thù là doanh nghiệp xây dựng và vận hành các dự án lớn và quan trọng đối với quốc gia, Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con luôn chú trọng công tác kiểm tra, quản lý, giám sát, tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, đảm bảo chất lượng công trình cũng như chất lượng sản phẩm/ dịch vụ của chúng tôi để hạn chế tổn thất khi sự cố xảy ra. Nội dung công tác tổ chức kiểm tra chất lượng công trình gồm có các nội dung chính như sau:

- Căn cứ vào các yêu cầu thiết kế, vật liệu xây dựng, kết cấu trang thiết bị kỹ thuật và công tác thi công xây lắp để đánh giá chất lượng công trình
- Việc đánh giá chất lượng công trình đã xây dựng xong do bộ phận nghiệm thu thực hiện trong khi nghiệm thu công trình đưa vào sản xuất hoặc sử dụng.
- Để đánh giá chất lượng, cần căn cứ vào các yêu cầu thiết kế, vật liệu xây dựng, kết cấu trang thiết bị kỹ thuật và công tác thi công xây lắp.
- Chất lượng thiết kế được đánh giá tùy theo hiệu quả của công trình đã được thể hiện trên thực tế công trình về những giải pháp kỹ thuật, kinh tế, công nghệ, quy hoạch không gian, kết cấu và kiến trúc.
- Chất lượng vật liệu xây dựng, cấu kiện, thiết bị kỹ thuật được đánh giá tại nơi chế tạo ra những sản phẩm đó hoặc tại công trường trước khi đưa vào sử dụng. Khi đánh giá, cần căn cứ vào những tiêu chuẩn và quy phạm về từng lĩnh vực và các tài liệu chứng nhận sản phẩm xuất xưởng, kết quả thí nghiệm mẫu lấy tại hiện trường, đồng thời phải xem xét hiệu quả thực tế của nó đã được thể hiện trên công trình.
- Chất lượng công tác thi công xây lắp được đánh giá theo những kết quả kiểm tra thi công và theo tiêu chuẩn, quy phạm Nhà nước hiện hành.

#### **6.7 Nhân Hiệu Thương Mại, Đăng Ký Phát Minh Sáng Chế Và Bản Quyền**



Nhãn hiệu thương mại: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP Hồ Chí Minh  
 Nơi cấp: Đăng ký nhãn hiệu hàng hóa từ ngày 29/12/2003 do Cục Sở hữu trí tuệ cấp  
 Tên viết tắt: HOCHIMINH CITY INFRASTRUCTURE INVESTMENT  
 Logo Công ty:



### 6.8 Các Hợp Đồng Lớn Đang Được Thực Hiện Hoặc Đã Được Ký Kết

Thông tin về các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang được thực hiện của Tổ Chức Niêm Yết như sau:

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ Dịch vụ
Cục Đường bộ Việt Nam và Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy – CII	548 tỷ Đồng	25/11/2008	Dự kiến 15 năm 07 tháng 26 ngày kể từ ngày 20/05/2013	Thu phí tại trạm Cam Thịnh
Hợp đồng số 40/BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	2.309 tỷ Đồng	08/08/2014	Đưa vào sử dụng 01/08/2015, dự kiến thu hồi vốn trong 16 năm 11 tháng kể từ ngày 01/08/2015.	Đầu tư xây dựng công trình cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre
Hợp đồng số 60/HĐ.BOT-BGTVT	2.111 tỷ Đồng	08/12/2014	Dự kiến thời gian thu hồi vốn trong 22 năm 01 tháng 12 ngày kể từ ngày 01/01/2016	Đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 tỉnh Ninh Thuận.
Hợp đồng BT số 1802/HĐ-UBND	3.345 tỷ Đồng	20/04/2016	Đang triển khai và hoàn vốn bằng quyền sử dụng đất.	Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm
Hợp đồng số 14/HĐ.BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	12.668 tỷ Đồng	18/11/2016	Dự kiến thông tuyến trong năm 2021 và thu hồi vốn là 11 năm kể từ ngày được phép thu phí.	Đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn I
Hợp đồng số 1403/2018/HĐ-UBND với Ủy Ban Nhân dân TP Hồ Chí Minh	689 tỷ Đồng	09/04/2018	Dự kiến thi công trong 36 tháng kể từ ngày khởi công 09/08/2018. Thời gian thu hồi vốn trong 30 năm.	Đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Q. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh



Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/Dịch vụ
Hợp đồng số 03/2009/HĐ-BOT với Sở Giao thông Vận tải TP Hồ Chí Minh (đã ký phụ lục mới)	4.906 tỷ Đồng	09/07/2018	Đang triển khai. Dự kiến thu hồi vốn trong 17 năm 03 quý.	Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội

Nguồn: Tổ Chức Niêm Yết

## 7. Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh

### 7.1. Tóm Tắt Một Số Chỉ Tiêu Chủ Yếu Về Hoạt Động Sản Xuất Kinh

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được lập theo Hệ Thống Kế Toán Việt Nam và Chuẩn Mục Kế Toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành ("VAS") do đó không nên sử dụng để so sánh với các báo cáo tài chính của các công ty khác mà được lập theo các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) hoặc bất kỳ một chuẩn mực kế toán nào khác.

Các thông tin tài chính tiêu biểu dưới đây do Tổ Chức Niêm Yết chịu trách nhiệm cung cấp, các thông tin được trích từ và nên được đọc cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019) do Công Ty TNHH Kiểm Toán CPA Việt Nam kiểm toán, Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 (kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019) do Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế - Chi Nhánh Sài Gòn kiểm toán và các thông tin khác có liên quan được trình bày trong Bản Cáo Bạch này.

#### - Kết quả hợp nhất

Đơn vị: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	Quý I năm 2021
Tổng giá trị tài sản	29.249.128	29.547.034	1,02%	29.955.084
Vốn chủ sở hữu	8.624.958	7.785.612	-10,19%	7.753.745
Doanh thu thuần	1.813.161	5.379.302	196,68%	963.548
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30.813	605.685	1865,68%	963.548
Lợi nhuận khác	491.999	16.339	-96,68%	-5.017
Lợi nhuận trước thuế	459.904	622.024	35,25%	98.150
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	458.944	472.024	2,85%	48.078
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	147.146	253.923	72,57%	4.411
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	311.798	218.101	-30,05%	43.667
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	150%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	2,92%	5,15%	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và BCTC riêng lẻ Quý I năm 2021 của Tổ

## Chức Niêm Yết

**- Kết quả riêng lẻ**

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/ giảm	Quý I năm 2021
Tổng giá trị tài sản	11.326.864	14.962.293	32,10%	15.101.578
Vốn chủ sở hữu	2.958.181	2.880.868	-2,61%	2.882.577
Doanh thu thuần	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	19.133	352.509	1742,40%	1.833
Lợi nhuận khác	1.869	-6.045	-423,37%	-125
Lợi nhuận trước thuế	21.002	346.464	1.549,64%	1.708
Lợi nhuận sau thuế	21.002	346.828	1.551,37%	1.708
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	110%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	0,71%	11,88%	-	-

Nguồn: BCTC riêng lẻ kiểm toán năm 2019, 2020 của Tổ Chức Niêm Yết

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2020 của CII đạt khoảng 5.379 tỷ Đồng, tăng mạnh 196,68% so với năm 2019. Kết quả lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 472 tỷ Đồng, tăng 2,85% so với năm 2019 (mức tăng lợi nhuận thấp hơn so với mức tăng của doanh thu do năm 2019 có thêm nguồn thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư và phân bổ khoản hỗ trợ của nhà nước). Kết quả kinh doanh năm 2020 trên đến từ:

- Đối với các dự án cầu đường: i) doanh thu thu phí từ các trạm hiện hữu vẫn giữ ổn định ở mức 795 tỷ Đồng, tương đương doanh thu thu phí năm 2019 và ii) các dự án đang triển khai xây dựng như Trung Lương – Mỹ Thuận, Mở rộng quốc lộ 60 đều đảm bảo tiến độ thi công, hoàn thành công tác thông xe/thông tuyến như kế hoạch đề ra.
- Đối với dự án bất động sản: i) tập trung phát triển và hoàn thành toàn bộ/hoặc một phần dự án Diamond Riverside, Sơn Tịnh, ii) triển khai mạnh các dự án trong khu đô thị mới Thủ Thiêm, iii) đưa vào khai tác cao ốc văn phòng 152 Điện Biên Phủ, iv) hoàn tất thoái vốn cao ốc 70 Lưu Gia và dự án NBB4, (v) cơ bản hoàn tất pháp lý ban đầu của NBB3, NBB3 và De Lagi.
- Đối với các dự án nước sạch: i) Tổng doanh thu thuần từ mảng nước đạt 200 tỷ Đồng, tăng 11% so với năm ngoái, trong đó khoảng 70% đến từ dự án nhà máy nước Tân Hiệp, ii) đạt được thành công trong việc giảm tỷ lệ thất thoát nước của một số dự án, ví dụ dự án nhà máy nước Gia Lai giảm từ 57% xuống còn 38%, và iii) thực hiện xây dựng mạng lưới cấp nước trên địa bàn huyện Củ Chi, đảm bảo 100% hộ dân được tiếp cận và sử dụng nước sạch.

**- Ý Kiến Của Tổ Chức Kiểm Toán Đối Với Báo Cáo Tài Chính**

BCTC kiểm toán năm 2020 của Tổ Chức Niêm Yết được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán Quốc tế. Trong đó, ý kiến kiểm toán đối với BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 (bao gồm kết quả riêng lẻ và hợp nhất của Tổ Chức Niêm Yết) như sau: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công Ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề cần nhấn mạnh trong BCTC hợp nhất năm 2020:**



Tại Thuyết minh số VII.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện rằng ngày 9 tháng 4 năm 2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày (“NBB”) chính thức trở thành công ty con của Công ty. Trước đó, vào ngày 23 tháng 3 năm 2018 đã xảy ra vụ cháy Chung cư Carina Plaza, tọa lạc tại số 1648 đường Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, gây thiệt hại lớn về người và tài sản. Chung cư Carina do Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (“Công ty Hùng Thanh”) – một công ty con do NBB sở hữu 95% vốn điều lệ là chủ đầu tư và được quản lý vận hành bởi một bên thứ ba. Nguyên nhân xảy ra vụ cháy là do khách quan vì chạm chập điện của xe máy theo Thư thông báo kết luận giám định số 1732/TB-PC44-DD3 ngày 9 tháng 7 năm 2018 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Các nghĩa vụ pháp lý và trách nhiệm đền bù thiệt hại liên quan đến vụ việc này đang được các cơ quan có thẩm quyền tiến hành điều tra và làm rõ. Từ năm 2018 đến 2020, Công Ty Hùng Thanh, với sự hỗ trợ tài chính từ Công Ty NBB, đã chi tạm ứng tiền đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả cho vụ việc nêu trên với tổng số tiền là 104.390.750.348 Đồng. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa ghi nhận chi phí và dự phòng nghĩa vụ phải trả liên quan đến vụ việc này do kết quả sau cùng hiện chưa xác định được vì còn chờ kết luận chính thức từ các cơ quan điều tra có thẩm quyền. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, khoản đền bù thiệt hại thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư (nếu có) sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công Ty.

Các ý kiến nhấn mạnh nêu trên không phải là khoản ngoại trừ trọng yếu, không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và kết quả kinh doanh năm 2019 và năm 2020 của Công Ty.

Liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh tại BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế đã xác nhận đây không phải các khoản ngoại trừ trọng yếu, không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và kết quả kinh doanh năm 2020 của Công Ty và không ảnh hưởng đến điều kiện chào bán chứng khoán ra công chúng của CII do kết quả kinh doanh năm 2020 trên BCTC hợp nhất có lãi và không có lỗ lũy kế tính đến thời điểm lập BCTC kiểm toán theo Công văn số 99/2020/CV-CII ngày 18 tháng 3 năm 2021.

Do phân loại lại một số khoản mục: (i) các chỉ tiêu tài chính năm 2019 được Công Ty lập dựa trên số liệu đầu kỳ dựa trên BCTC kiểm toán năm 2020, và (ii) Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2020 đã điều chỉnh lại một số số liệu đầu kỳ năm 2020 (cuối kỳ năm 2019).

## 7.2. Những Nhân Tố Ảnh Hưởng Đến Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Của Công Ty Trong Năm Báo Cáo

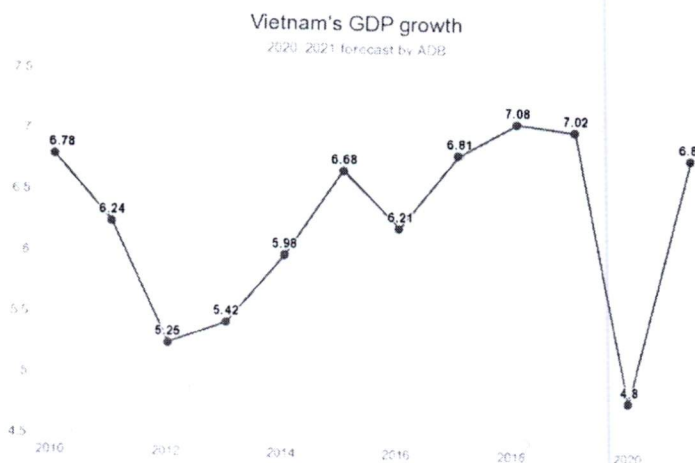
- Những nhân tố thuận lợi, khó khăn chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

Là một tập đoàn đầu tư chủ yếu tại các mảng đầu tư dự án BOT cầu đường và bất động sản, trong giai đoạn 2019-2020, hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết chịu tác động trực tiếp từ một số nhân tố như sau:

### Tốc độ phát triển kinh tế vĩ mô:

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế vĩ mô đóng vai trò quan trọng trong ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh thuộc nền kinh tế, đặc biệt là đến ngành cầu đường và bất động sản.

Tăng trưởng mạnh của kinh tế vĩ mô trực tiếp dẫn đến nhu cầu cao trong vận chuyển hàng hóa và hành khách cũng như gia tăng đầu tư bất động sản phục vụ mục đích kinh doanh và sinh hoạt.



Nguồn: Ngân hàng phát triển châu Á – ADB

- Trong giai đoạn 2010-2019, tốc độ tăng trưởng của Việt Nam đều ở mức cao ổn định trên 5%, tạo điều kiện thuận lợi cho sự bùng nổ của thị trường bất động sản và vận chuyển đường bộ. Đây là giai đoạn phát triển tích cực của Tổ Chức Niêm Yết. Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid-19, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam chỉ đạt 4.8%, thể hiện qua sự sụt giảm giao dịch kinh tế diện rộng, trong đó có sụt giảm trong ngành giao thông vận tải và giảm nhiệt thị trường địa ốc. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn đứng đầu châu Á trong năm 2020, dẫn đến niềm tin vào thị trường của nhà đầu tư cũng như sự phục hồi trong ngành vận tải đường bộ và bất động sản trong thời gian tới.

#### Chính sách cho vay của ngân hàng

- Do đặc thù ngành chủ yếu của Tổ Chức Niêm Yết là đầu tư bất động sản và đầu tư dự án BOT cầu đường, những ngành có nhu cầu về vốn rất lớn và thời gian thu hồi vốn dài. Do đó, để thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh và đầu tư, Tổ Chức Niêm Yết phụ thuộc khá lớn vào nguồn vốn vay của các ngân hàng. Chính vì vậy, các chính sách về cho vay của ngân hàng có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư và hoạt động của Tổ Chức Niêm Yết.
- Trong năm 2019-2020, dưới chính sách thắt chặt cho vay dài hạn cũng như các khoản vay cho ngành bất động sản và xây dựng cầu đường, Tổ Chức Niêm Yết đã gặp một số khó khăn nhất định trong công tác huy động vốn nhằm phục vụ đầu tư. Tuy nhiên, nhờ sự phát triển mạnh của thị trường trái phiếu cũng như uy tín và hiệu quả kinh doanh khả quan, công ty hứa hẹn sẽ tập trung nguồn lực lớn trong huy động vốn từ thị trường trái phiếu nhằm giảm thiểu phụ thuộc vào nguồn vốn vay ngân hàng trong thời gian tới.

#### Diễn biến phức tạp của dịch Covid

- Năm 2020, một nhân tố chính dẫn đến sự sụt giảm trong doanh thu và lợi nhuận của đa phần các ngành nghề tại thị trường Việt Nam là sự bùng nổ của đại dịch Covid-19. Hậu quả về kinh tế chính của đại dịch tại Việt Nam là sự sụt giảm trong giao dịch hàng hóa với nước

ngoài, sụt giảm nghiêm trọng trong lĩnh vực du lịch, vận tải v.v... Tác động của đại dịch Covid-19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết, cụ thể là sự suy giảm trong thu phí đường bộ cũng như giảm nhu cầu đầu tư tại các dự án bất động sản của Tổ Chức Niêm Yết. Tuy nhiên, về mặt tổng thể, ảnh hưởng của đại dịch đến Tổ Chức Niêm Yết là không lớn.

### Các yếu tố khác

- Ngoài các yếu tố nói trên, do đặc thù ngành nghề đầu tư dự án BOT cầu đường và bất động sản có liên quan đến yếu tố chính trị xã hội, việc thay đổi khách quan của cơ cấu bộ máy nhà nước cũng như việc ban hành các luật, nghị định cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết.
- Trong giai đoạn 2019-2020, một số bộ luật mới như nghị định 148/2020/NĐ-CP về bổ sung sửa đổi thi hành luật đất đai hay luật đầu tư theo phương thức công tư (PPP) số 64/2020/QH14 v.v.. đã tác động cơ bản đến việc thực hiện kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết. Trong đó, luật đầu tư PPP về chính thức thống nhất điều chỉnh hoạt động đầu tư, thu hút khu vực tư nhân tham gia đầu tư một số lĩnh vực hạ tầng quan trọng, thiết yếu theo phương thức đối tác công – tư đã tạo lộ trình minh bạch và thuận lợi cho hoạt động đầu tư xây dựng BOT giao thông sắp tới của Tổ Chức Niêm Yết.

## **8. Vị Thế Của Tổ Chức Niêm Yết So Với Các Doanh Nghiệp Khác Trong Cùng Ngành**

### **8.1. Vị Thế Của Tổ Chức Niêm Yết Trong Ngành**

Tổ Chức Niêm Yết là một trong những doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Qua hơn 20 năm phát triển, quy mô doanh thu và tổng tài sản năm 2020 thuộc nhóm dẫn đầu nếu so sánh với một số công ty khác trong ngành.

Tổ Chức Niêm Yết hiện đang sở hữu danh mục đầu tư với tổng quy mô hơn 20 ngàn tỷ Đồng với một số dự án lớn như mở rộng Xa lộ Hà Nội, dự án BT Thủ Thiêm, đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận,... và trong 3 năm tới, sẽ triển khai đầu tư xây dựng khoảng 18.000 tỷ Đồng.

### **8.2. Triển Vọng Phát Triển Của Ngành, Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Công Ty Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước Và Xu Thế Chung Trên Thế Giới**

#### **• Triển Vọng Phát Triển Của Ngành**

- Hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông của nước ta vẫn còn là điểm nghẽn đối với nhu cầu phát triển để tiến tới mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Theo Diễn đàn Kinh tế Thế giới, hiện Việt Nam xếp thứ 104 trong số 137 quốc gia trên thế giới về chất lượng cơ sở hạ tầng nói chung. Chỉ có 20% đường bộ của Việt Nam được trải nhựa, thấp hơn nhiều so với các quốc gia khác như: Malaysia, Ấn Độ và Indonesia. Theo CIA World Factbook, tổng chiều dài mạng lưới đường bộ của Việt Nam là 180.549 km, bao gồm 6.411 km đường cao tốc vào năm 2019. Việt Nam xếp thứ 26 trong số 138 quốc gia về chiều dài đường bộ, tuy nhiên lại xếp hạng thấp so với nhóm ASEAN-6 như Indonesia (437.759 km), Thái Lan (284.729 km), và Philippines (213.151 km). Việt Nam cũng đứng thứ ba trong khu vực ASEAN-6 về mật độ đường (tỷ lệ giữa tổng chiều dài mạng lưới đường bộ của cả nước với diện tích đất theo km vuông) khi chỉ đạt 0,6 km/m<sup>2</sup>.

- Đến nay, hệ thống đường bộ cao tốc mới bước đầu hình thành, nguy cơ lớn không đạt mục tiêu đến năm 2020 đưa vào sử dụng khoảng 2.000 km đường cao tốc như đã đặt ra. Hệ thống đường sắt đã lạc hậu, chưa đầu tư được đường sắt tốc độ cao, hệ thống đường sắt đô thị mới đầu tư xây dựng những tuyến đầu tiên; Hệ thống cảng biển chưa khai thác hết công suất thiết kế; một số cảng hàng không đã xây ra quá tải... Vì vậy, Việt Nam chưa có được 1 hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại, nhất là so sánh với các tiêu chí của quốc tế (mạng đường bộ cao tốc, đường sắt tốc độ cao, cảng hàng không, cảng biển đầu mối).
- Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là khó khăn về nguồn lực tài chính, khiến cho công tác đầu tư phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng triển khai còn chậm so với yêu cầu, hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông hiện hữu cũng chưa có điều kiện duy tu, bảo dưỡng đầy đủ, kịp thời, làm hạn chế năng lực khai thác.

**Có dư địa phát triển lớn trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam đặc biệt dành cho khối ngoài quốc doanh**

- Giai đoạn 2021 - 2030, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng giao thông tiếp tục là một trong những đột phá chiến lược quan trọng cần ưu tiên đầu tư phát triển trong đó cần tăng cường hỗ trợ tạo môi trường thuận lợi nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư từ khối ngoài quốc doanh.
- Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng giao thông theo hướng đồng bộ, hiện đại để phục vụ mục tiêu đến năm 2030, Việt Nam trở thành nước đang phát triển có công nghiệp hiện đại, nền kinh tế năng động, phát triển nhanh và bền vững.
- Hiện nay, năng lực của hệ thống đường bộ còn hạn chế, mạng đường bộ mới có khoảng 1.139 km đường cao tốc, bằng một phần sáu lần các nước đang phát triển trong khu vực. Vì vậy, cần ưu tiên tập trung đầu tư phát triển đường bộ cao tốc để tạo nên các trục xương sống của mạng lưới giao thông quốc gia đến năm 2030. Xét trên các hành lang vận tải, hành lang bắc - nam kết nối Thủ đô Hà Nội và TP Hồ Chí Minh, đi qua 32 tỉnh và thành phố, kết nối bốn vùng kinh tế trọng điểm được xác định là hành lang vận tải quan trọng nhất, rất cần thiết phải ưu tiên đầu tư để tạo động lực phát triển kinh tế. Trong giai đoạn tới, phải nối thông toàn tuyến cao tốc bắc - nam (cần đầu tư hoàn thành khoảng 1.300 km) và một số tuyến đường bộ cao tốc kết nối tới các trung tâm kinh tế lớn; hoàn thành sân bay Long Thành giai đoạn 1. Về đường sắt, nâng cấp và khai thác hiệu quả tuyến đường sắt Bắc - Nam. Về hàng không, nâng cấp đường băng Tân Sơn Nhất, Nội Bài, đầu tư nhà ga T3 Tân Sơn Nhất. Đồng thời, chuẩn bị đầu tư các công trình đột phá kỳ trung hạn 2026 - 2030, như đường sắt tốc độ cao bắc - nam (ưu tiên Hà Nội - Vinh và TP Hồ Chí Minh - Nha Trang), đường sắt kết nối cảng cửa ngõ quốc tế Lạch Huyện và Cái Mép - Thị Vải, đường sắt xuyên Á,...
- Với mục tiêu đầu tư nêu trên, giai đoạn 2021 - 2025, sơ bộ tính toán nhu cầu vốn đầu tư tối thiểu khoảng 759 nghìn tỷ Đồng, trong đó cân đối từ ngân sách khoảng 462 nghìn tỷ Đồng, huy động vốn ngoài ngân sách khoảng 297 nghìn tỷ Đồng,... Phần đầu đến năm 2030, đưa vào khai thác khoảng 5.000 km đường bộ cao tốc và hơn 80% các địa phương trong cả nước đều có đường bộ cao tốc đi qua tạo trục xương sống cho các hành lang vận tải chủ yếu.

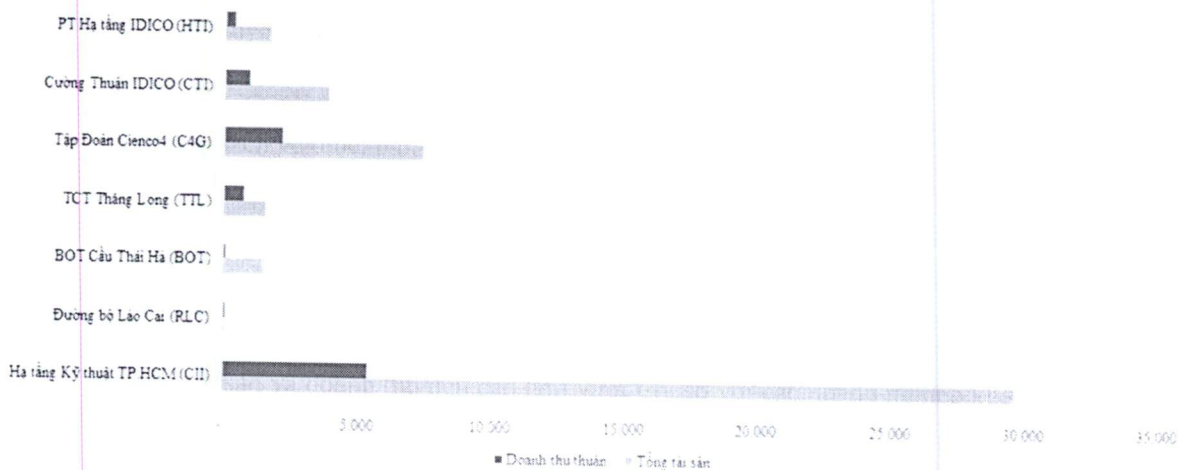


- Ngành giao thông vận tải sẽ tiếp tục đẩy mạnh phát triển kết cấu hạ tầng giao thông, góp phần thực hiện các đột phá chiến lược, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và cơ cấu lại nền kinh tế. Theo đó, tăng mức đầu tư cho kết cấu hạ tầng giao thông bằng ngân sách nhà nước hiện nay tỷ lệ đầu tư cho mạng giao thông quốc gia của Việt Nam khoảng từ 1 - 1,5%/năm, trong khi Ngân hàng Thế giới khuyến cáo nên dành khoảng 2,5%/năm. Đồng thời, huy động tối đa mọi nguồn lực, có cơ chế chính sách thu hút vốn đầu tư từ mọi thành phần kinh tế; khai thác hiệu quả nguồn lực từ tài sản công, từ đất đai để tạo vốn đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng. Nghiên cứu, hoàn thiện các cơ chế, chính sách về thuế, phí, hỗ trợ tài chính theo hướng tạo thuận lợi cho phát triển vận tải khách công cộng, vận tải đa phương thức,...

**8.3. So Sánh Về Tình Hình Tài Chính Và Hoạt Động Kinh Doanh Của Các Doanh Nghiệp Trong Cùng Ngành**

So với các doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng niêm yết, Tổ Chức Niêm Yết có quy mô tài sản và doanh thu đều cao hơn vượt trội so với các doanh nghiệp khác. So với doanh nghiệp có quy mô lớn thứ hai thì quy mô tổng tài sản của CII lớn gấp hơn 3 lần và doanh lớn gấp hơn 2 lần.

**So sánh quy mô doanh thu, tổng tài sản một số doanh nghiệp lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng năm 2020 (Tỷ VND)**



*Nguồn: Vietstock, 2021*

**8.4. Đánh Giá Về Sự Phù Hợp Định Hướng Phát Triển Của Công Ty Với Định Hướng Của Ngành, Chính Sách Của Nhà Nước Và Xu Thế Chung Trên Thế Giới**

**Định Hướng Phát Triển Của Tổ Chức Niêm Yết Phù Hợp Với Xu Thế Phát Triển Chung**

Tổ Chức Niêm Yết nhận thấy tiềm năng phát triển to lớn của ngành cơ sở hạ tầng đồng thời Chính phủ cũng đang nỗ lực tạo điều kiện để thu hút nguồn vốn đầu tư từ khối ngoài quốc doanh. Tổ Chức Niêm Yết cũng nhận thấy khi đầu tư vào lĩnh vực hạ tầng sẽ có những thuận lợi sau đây:

- Ngành đầu tư hạ tầng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ và ưu đãi từ chính phủ trong nỗ lực tạo ra môi trường thuận lợi nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư từ khối ngoài quốc doanh; được hỗ trợ đầy nhanh thủ tục pháp lý, đền bù giải tỏa.

- Được hưởng một số chế tài riêng để tăng tỷ suất nội hoàn hoặc rút ngắn thời gian thu hồi vốn đầu tư.
- Được hỗ trợ và tạo điều kiện vay vốn ngân hàng.
- Được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Dự án hạ tầng thường có quy mô đầu tư lớn và mang lại lợi nhuận ổn định trong thời gian dài.
- Nhà đầu tư hạ tầng hưởng tỷ suất nội hoàn cao, rủi ro thấp, và dòng tiền về an toàn như đầu tư trái phiếu, đồng thời có thể thu lợi thêm khi định giá dòng tiền thu về thay đổi.
- Về tình hình nhu cầu nước sạch và xử lý nước thải: hiện nay do tốc độ đô thị hóa nhanh chóng nên chỉ có khoảng 60% dân số đô thị được tiếp cận nước sạch. Bên cạnh đó, mỗi năm có khoảng 1,5 tỷ m<sup>3</sup> khối nước thải chưa qua xử lý được xả thẳng ra sông hồ và kênh rạch, trong khi đó chỉ có khoảng 7% lượng nước thải được xử lý đúng tiêu chuẩn. Điều này đặt ra nhu cầu gia tăng tỷ lệ sử dụng nước sạch của người dân, cải thiện môi trường sinh thái ngày càng cấp bách.

Với những tiềm năng và thuận lợi khi tham gia vào lĩnh vực hạ tầng cùng với kinh nghiệm hơn 20 năm hoạt động, Tổ Chức Niêm Yết định hướng sẽ phát triển thành một Tập đoàn đầu tư hàng đầu trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng. Về lĩnh vực đầu tư, trước mắt Tổ Chức Niêm Yết sẽ tập trung đầu tư vào các dự án cầu đường giao thông và sản xuất nước sạch, trong tương lai sẽ mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực như: xử lý nước thải, bãi đậu xe, xử lý rác... Tổ Chức Niêm Yết sẽ sử dụng linh hoạt trong nhiều công cụ tài chính khác nhau để huy động và thu hồi vốn như: Xây dựng và chuyển giao các dự án cho nhà nước (BT), nhận quyền thu phí (BOT), ứng vốn đầu tư cho dự án để nhận chuyển nhượng quyền thu phí, Mua/Bán lại cổ phần của các công ty dự án BOT, sử dụng đòn bẩy tài chính: bán dòng tiền thu phí tương lai cho ngân hàng hoặc các công ty bảo hiểm..., phát hành cổ phiếu thông qua phát hành cổ phiếu ra công chúng hoặc phát hành riêng lẻ thêm cổ phiếu.

## 9. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

### 9.1. Số Lượng Người Lao Động Trong Tổ Chức Niêm Yết

Tổng số lao động của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm 31/03/2021 là 70 người, với cơ cấu lao động như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ
<b>1</b>	<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>
	Trên Đại học và Đại học	29	41,4%
	Cao đẳng và trung cấp	5	1,5%
	Công nhân kỹ thuật và trình độ khác	36	57,1%
<b>2</b>	<b>Phân loại theo Hợp đồng lao động</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>
	Hợp đồng lao động chính thức	59	84,3%
	Hợp đồng lao động theo dự án	11	15,7%



Hợp đồng lao động thử việc	0	0%
----------------------------	---	----

## 9.2. Chính Sách Đối Với Người Lao Động

### • Chế độ làm việc

Công Ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ lễ và nghỉ phép theo quy định của pháp luật hiện hành. Cán bộ nhân viên có quyền lợi được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ và được hỗ trợ một số khoản phụ cấp nhằm đảm bảo hoàn thành công việc.

### • Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công Ty, Ban lãnh đạo đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân. Tất cả lao động đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế đầy đủ. Ngoài ra, Công Ty cũng thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách với người lao động như tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế ...

### • Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của CII. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên (1) thành thạo về nghiệp vụ, (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc, và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công Ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng nhân viên và bộ phận.

## 10. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Niêm Yết

### 10.1. Chính Sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu

Nhằm tăng cường tiềm lực tài chính cho doanh nghiệp cũng như để huy động nguồn vốn với chi phí hợp lý trên thị trường trong giai đoạn lãi suất đang thấp hiện nay, HĐQT Công Ty phê duyệt tại Nghị Quyết 250 việc chào bán Trái Phiếu ra công chúng để tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp và tăng quy mô vốn cho doanh nghiệp.

Trong thời hạn của Trái Phiếu, trên cơ sở nhu cầu vốn hoạt động và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

### 10.2. Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Niêm Yết

Trong thời hạn của Trái Phiếu, Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Niêm Yết. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán đủ sẽ có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

## 11. Tình Hình Hoạt Động Tài Chính

### 11.1 Các Chỉ Tiêu Cơ Bản

#### a) Trích Khấu Hao Tài Sản Cố Định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản phù hợp



với Quyết định số 45/2013/QĐ-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian hữu dụng ước tính là như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	:	20 năm
Máy móc và thiết bị	:	03 – 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	:	03 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	:	03 – 10 năm

**b) Mức Lương Bình Quân**

Mức thu nhập bình quân của cán bộ công nhân viên người Việt Nam của Tổ Chức Niêm Yết tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2020 là 17.000.000 VND (Mười bảy triệu Đồng)/người/tháng, nằm ở mức cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong cùng lĩnh vực.

**c) Thanh Toán Các Khoản Nợ Đến Hạn**

Các khoản nợ của Tổ Chức Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, và các khoản phải trả và phải nộp khác đã được Tổ Chức Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

**d) Các Khoản Phải Nộp Theo Luật Định**

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Niêm Yết thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định tại ngày 31/03/2021 chi tiết như sau:

Các loại thuế	31/12/2020 (triệu VND)	31/03/2021 (triệu VND)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	230.100	68.983
Thuế giá trị gia tăng	124.210	266.600
Thuế thu nhập cá nhân	15.329	13.778
Thuế nhà thầu	5.512	8.599
Các loại thuế khác	44.272	43.990
<b>Tổng</b>	<b>419.424</b>	<b>401.950</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, và BCTC Quý I năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết*

**Trích lập các quỹ theo luật định:**

Năm 2018 và 2019, Tổ Chức Niêm Yết không thực hiện trích các quỹ nhằm ưu tiên nguồn lợi nhuận để lại vào việc đầu tư vào các hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết. Việc trích lập các quỹ sẽ được thực hiện theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông hàng năm của Tổ Chức Niêm Yết.

**e) Tổng Dư Nợ Vay:**





CHỈ TIÊU	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<b>1. Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>5.049.129</b>	<b>3.302.931</b>	<b>4.365.025</b>
- Ngân hàng VPBank	349.760	516.815	516.815
- Ngân hàng HDBank	309.000	676.500	627.000
- Ngân hàng BIDV	224.088	258.937	268.075
- Ngân hàng Vietinbank	-	23.000	23.000
- Các công ty chứng khoán	331.637	321.877	351.671
- Các công ty và cá nhân khác	425.646	359.626	569.876
- Vay dài hạn đến hạn trả	601.628	674.811	677.469
- Nợ tài chính đến hạn trả	562	521	442
- Trái phiếu đến hạn	2.806.808	470.844	1.330.678
<b>2. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>8.794.214</b>	<b>13.275.323</b>	<b>12.717.072</b>
<b>Vay ngân hàng và tổ chức khác</b>	<b>6.562.784</b>	<b>6.560.710</b>	<b>6.915.622</b>
- Ngân hàng Vietinbank	3.666.901	3.555.002	3.529.368
- Ngân hàng BIDV	2.270.935	1.446.631	1.442.140
- Ngân hàng TPBank	479.157	845.151	812.020
- Ngân hàng VPBank	64.684	268.041	263.041
- Ngân hàng HDBank	-	50.000	442.032
- Ngân hàng ACB	42.000	42.000	42.000
- Ngân hàng ADB	4.947	3.847	3.847
- Vay các cá nhân và tổ chức khác	635.787	1.024.848	1.058.642
- Trừ: Số phải trả trong 12 tháng	(601.628)	(674.811)	(677.469)
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>2.230.780</b>	<b>6.714.483</b>	<b>5.801.319</b>
- Trái phiếu doanh nghiệp thông thường	2.230.780	6.714.483	5.801.319
<b>Nợ thuê tài chính</b>	<b>651</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
- Công ty TNHH BIDV - SUMI TRUST - Chi nhánh Đà Nẵng	651	130	130
<b>Tổng vay và nợ</b>	<b>13.843.343</b>	<b>16.578.254</b>	<b>17.082.097</b>



Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, và BCTC Quý I năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn: Các khoản nợ của Tổ Chức Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: Phải trả người bán, Phải trả công nhân viên, Phải trả phải nộp khác được Tổ Chức Niêm Yết thanh toán đúng hạn và đầy đủ.
- Các khoản phải nộp theo luật định: Các loại thuế, bảo hiểm phải nộp theo Luật định Tổ Chức Niêm Yết đã thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho Cơ quan thuế đúng hạn. Theo Bảng cân đối kế toán trong Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2021, tổng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại 31/03/2021 là 401.950 triệu Đồng.
- Tổng dư nợ vay: Tại thời điểm 31/03/2021, số dư các khoản vay của Tổ Chức Niêm Yết và các công ty con là 17.082.097 triệu Đồng, bao gồm vay ngắn hạn 4.365.025 triệu Đồng và vay dài hạn 12.717.072 triệu Đồng.

f) **Tình Hình Công Nợ Hiện Nay:**

- **Các khoản phải thu**

*Đơn vị: triệu VND*

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>3.572.280</b>	<b>4.995.625</b>	<b>4.927.264</b>
Phải thu khách hàng	1.026.597	1.288.684	1.337.259
Trả trước cho người bán	932.489	831.936	837.122
Phải thu về cho vay ngắn hạn	783.776	1.601.136	1.462.587
Các khoản phải thu khác	878.820	1.353.335	1.370.424
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-50.435	-80.499	-81.160
Tài sản thiếu chờ xử lý	1.032	1.032	1.032
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>2.993.696</b>	<b>3.361.132</b>	<b>3.511.272</b>
Trả trước cho người bán dài hạn	29.657	39.577	7.039
Phải thu về cho vay dài hạn	1.472.705	1.565.280	1.611.780
Phải thu dài hạn khác	1.491.334	1.756.275	1.892.452
<b>Tổng</b>	<b>6.565.976</b>	<b>8.356.757</b>	<b>8.438.535</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kiểm toán 2020 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2021 của Tổ Chức Niêm Yết



## - Các khoản phải trả:

Đơn vị: triệu VND

Danh mục	Năm 2019	Năm 2020	Quý I năm 2021
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>11.553.323</b>	<b>8.293.106</b>	<b>9.287.950</b>
Vay và nợ ngắn hạn	5.049.129	3.302.931	4.365.026
Phải trả người bán ngắn hạn	650.922	388.703	333.532
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.748.988	1.605.766	1.807.916
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	233.875	419.424	401.950
Phải trả người lao động	41.190	29.504	18.017
Chi phí phải trả ngắn hạn	233.404	531.988	451.652
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	62	-	205
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	3.554.261	1.984.616	1.866.828
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	41.493	30.173	42.824
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>9.070.847</b>	<b>13.468.317</b>	<b>12.913.388</b>
Chi phí phải trả dài hạn			76
Phải trả dài hạn khác	114.636	42.688	42.912
Vay và nợ dài hạn	8.794.214	13.275.323	12.717.072
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	151.997	145.307	148.885
Dự phòng phải trả dài hạn	10.000	4.999	4.443
<b>Nợ phải trả</b>	<b>20.624.170</b>	<b>21.761.422</b>	<b>22.201.338</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kiểm toán 2020 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2021 của Tổ Chức  
Niêm Yết

## - Các chỉ tiêu tài chính khác:

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/03/2021
Hàng tồn kho	5.941.091	4.685.548	5.305.954
Đầu tư tài chính ngắn hạn	813.428	670.110	676.210
Đầu tư tài chính dài hạn	1.508.445	1.402.678	1.425.784
Chi phí trả trước dài hạn	696.016	924.727	977.692

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kiểm toán 2020 và BCTC hợp nhất Quý I năm 2021 của Tổ Chức

## Niêm Yết

## 11.2 Các Chỉ Tiêu Tài Chính Chủ Yếu:

STT	Các chỉ tiêu hợp nhất	Năm 2019	Năm 2020
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,97	1,32
	Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,45	0,76
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,74
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,39	2,80
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>		
	Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,36	0,80
	Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,07	0,18
4	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	25,31%	8,78%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	2,92%	5,15%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	1,78%	1,61%
	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	1,70%	11,27%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất kiểm toán năm 2020 của Tổ Chức Niêm Yết

STT	Các chỉ tiêu riêng lẻ	Năm 2019	Năm 2020
1	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,43	0,72
	Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,42	0,71
2	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>		
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,74	0,81
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,83	4,19
3	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>		



STT	Các chỉ tiêu riêng lẻ	Năm 2019	Năm 2020
	Vòng luân chuyển hàng hoá: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	-	-
	Vòng quay tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	-	-
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	-	-
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,71%	11,87%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	0,20%	2,64%
	Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng lẻ năm 2019, 2020 Tổ Chức Niềm Yết

## 12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám Đốc, Tiểu Ban Kiểm Toán, Kế Toán Trưởng

### 12.1 Hội Đồng Quản Trị

Thông tin về các thành viên HĐQT:

▪ Ông Lê Vũ Hoàng – Chủ Tịch HĐQT

- + Năm sinh: 1946
- + Địa chỉ: 239 Trần Hưng Đạo, Q.5, T.P Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 020096649
- + Trình độ học vấn: Cử nhân Kinh tế
- + Trường đào tạo đại học: Kinh tế
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1962 – 1963: Công tác tại Ban Tổ chức Trung Ương Cục Miền Nam sau đó đi học nghiệp vụ tại Trường Thông tin thuộc Ban Thông tin R.
  - Từ 1963 – 1968: Công tác tại Thông Tấn Xã Giải Phóng – Trưởng Đại Diện Báo.
  - Từ 1968 – 1970: Công tác tại Đại sứ quán CHMN Campuchia – Trưởng Đại diện báo.
  - Từ 1970 – 1974: Công tác trong đoàn chuyên gia giúp Đảng Cộng sản Campuchia (nay là Đảng Nhân dân Cách mạng Campuchia)
  - Từ 1975 – 1979: Đi học trường bổ túc Công Nông Miền Nam.
  - Từ 1979 – 1997: Công tác tại UBND Quận 5, Trưởng phòng, Phó Chủ Tịch.



- Từ 1997 – 2001: Công tác tại Quỹ Đầu tư phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh – Phó Tổng Giám Đốc Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị TP Hồ Chí Minh.
  - Từ 12/2001 – 4/2012: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Tổ Chức Niêm Yết.
  - Từ 2004 – nay: Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần B.O.O Nước Thù Đức
  - Từ 04/2012 – nay: Chủ Tịch HĐQT Tổ Chức Niêm Yết
  - Từ 2013 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Cầu đường CII
  - Từ 2013 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Hạ tầng nước Sài Gòn
  - Từ 2013 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Hạ tầng CII
  - Từ 2013 – nay: Chủ tịch HĐQT Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII
  - + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Chủ Tịch HĐQT Tổ Chức Niêm Yết.
  - + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
    - Chủ tịch HĐQT CTCP Cầu đường CII,
    - Chủ tịch HĐQT CTCP Hạ tầng nước Sài Gòn,
    - Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Hạ tầng CII,
    - Chủ tịch HĐQT Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII,
    - Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần B.O.O Nước Thù Đức
  - + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
  - + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 1,04% cổ phần
  - + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 4,56%.
  - + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết.
- **Ông Nguyễn Quang Thanh – Phó Chủ Tịch HĐQT**
- + Năm sinh: 1966
  - + Địa chỉ: 4/5 Núi Thành, P13, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
  - + Giới tính: Nam
  - + Số CMND: 021749007
  - + Trình độ học vấn: Thạc Sĩ Kinh Tế
  - + Quá trình công tác:
    - Từ 2004 đến nay: Trưởng Phòng thẩm Định Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước TP Hồ Chí Minh
    - Từ 2013 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Từ 2017 – nay: Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Chợ Lớn
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Chợ Lớn
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.

▪ **Ông Lê Quốc Bình – Thành viên HĐQT**

- + Năm sinh: 1972
- + Địa chỉ: 45 Trần Phú, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 023833426
- + Trình độ học vấn: Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- + Trường đào tạo đại học: Đại học Kinh tế
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1989 đến 1996: Sinh viên Trường Đại Học Kinh Tế Thành Phố Hồ Chí Minh.
  - Từ 1993-1997: Cán bộ phòng kế toán Tổng Công Ty Du Lịch Thành Phố Hồ Chí Minh
  - Từ 1997 – 2001: Chuyên viên Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh
  - Từ 12/2001 – 4/2012: Giám đốc Tài chính, kiêm Kế toán trưởng Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.
  - Từ 4/2012 đến nay: Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám Đốc Tổ Chức Niêm Yết.
  - Từ 2012 – nay: Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil
  - Từ 2013 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Cầu đường CII, thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Hạ tầng CII
  - Từ 2014 – nay: Chủ tịch công ty Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Lữ Gia
  - Từ 2015 – nay: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
  - Từ 2018 – nay: Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Tổ Chức Niêm Yết
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:



- Thành viên HĐQT CTCP Cầu đường CII, thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Hạ tầng CII,
- Chủ tịch Hội đồng thành viên Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm,
- Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil,
- Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn,
- Chủ tịch công ty Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Lữ Gia
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 2,53% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 1,7%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết.
- **Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – Thành viên HĐQT**
  - + Năm sinh: 1963
  - + Địa chỉ: 83/8 Trần Khắc Chân, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP HCM
  - + Giới tính: Nữ
  - + Số CMND: 020789703
  - + Trình độ học vấn: Thạc sĩ Quản trị Doanh nghiệp
  - + Trường đào tạo đại học: Tổng hợp
  - + Quá trình công tác:
    - Từ 1983 – 1988: Sinh viên khoa Hóa Trường Đại Học Tổng Hợp TP Hồ Chí Minh
    - Từ 10/1989 – 12/1993: Cán bộ Ban Trường Học Thành Đoàn TP Hồ Chí Minh
    - Từ 01/1994 – 4/1996: Chuyên viên Ủy Ban Thanh Niên TP Hồ Chí Minh
    - Từ 5/1996 – 3/1997: Ủy Ban Nhân dân Thành phố, hưởng lương chính, tạm hoãn công tác để làm đề tài tốt nghiệp cao học tại KCX Tân Thuận.
    - Từ 4/1997: Chuyên viên Ban Quản Lý Dự Án Công Ty Thanh Niên Xung Phong
    - Từ 5/1997 – 01/2002: Chuyên viên Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị TP Hồ Chí Minh
    - Từ 02/2002-5/2012: Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc Đầu tư Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Tp Hồ Chí Minh
    - Từ 2009 – nay: Chủ tịch công ty Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ
    - Từ 5/2012 đến nay: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Đầu Tư Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Tp Hồ Chí Minh
    - Từ 2012 – nay: Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil
    - Từ 2015 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Hạ tầng nước Sài Gòn





- Từ 2015 – nay: Thành viên Hội đồng thành viên Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Đầu tư của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Thành viên HĐQT CTCP Hạ tầng nước Sài Gòn,
  - Thành viên Hội đồng thành viên Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm,
  - Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil,
  - Chủ tịch công ty Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0,34% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 4,56%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết.
- **Ông Nguyễn Hồng Sơn – Thành viên HĐQT**
  - + Năm sinh: 1973
  - + Địa chỉ: Số 24, 19/15 đường Kim Đông, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, Hà Nội
  - + Giới tính: Nam
  - + Số CCCD: 001073000215
  - + Trình độ học vấn: Thạc sỹ Kinh tế Tài chính
  - + Quá trình công tác:
    - Từ 2000 đến nay: Chủ Tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Thực Phẩm Việt Nam;
    - Từ 2007 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư TC Phụng Hoàng,
    - Từ 2010 đến nay: Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Việt Nam – Ô Man;
    - Từ 11/2012 đến nay: Ủy viên HĐQT – Công ty Cổ Phần Thủy điện Vĩnh Sơn – Sông Hinh;
    - Từ 07/2013 đến nay: Ủy viên HĐQT – Công Ty Cổ Phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Vinmec;
    - Từ 11/2013 đến nay: Ủy viên HĐQT – Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn
    - Từ 01/2014 đến nay: Ủy viên HĐQT – Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.
  - + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Ủy viên HĐQT – Tổ Chức Niêm Yết.
  - + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
    - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thủy điện Vĩnh Sơn - Sông Hinh (VSH),

- Thành viên HĐQT CTCP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec (VINMEC),
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Thực phẩm Việt Nam,
  - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư TC Phụng Hoàng,
  - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Việt Nam - Ô Man
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: không có
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: không có
- **Ông John Eric T. Francia – Thành viên HĐQT độc lập**
- + Năm sinh: 1971
- + Địa chỉ: Tầng 34 tòa nhà Tower One, Góc Tam Giác Ayala Đại Lộ Ayala, Thành Phố Makati, Philippines
- + Giới tính: Nam
- + Số Hộ Chiếu: EB1828283
- + Trình độ học vấn: Tốt nghiệp Bằng Cử Nhân Kinh Tế Chính Trị Và Nhân Văn tại Đại Học Châu Á và Thái Bình Dương (Philippines năm 1993); Tốt nghiệp Cao Học Tâm Lý về Quản Trị tại Đại Học Cambridge (Anh Quốc năm 1995)
- + Quá trình công tác:
- Từ 1993-1994: Trưởng Bộ Phận Kế Hoạch Tập Đoàn của Đại Học Châu Á và Thái Bình Dương
  - Từ 1995 – 1996: Tư vấn Chiến Lược cao cấp Công ty SGV & Co. Philippines
  - Từ năm 1996 -1998: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Quản trị Truyền thông Châu Âu (khu vực Châu Á Thái Bình Dương)
  - Từ 1998 – 2008: Chuyên viên tư vấn cao cấp và Trưởng Bộ Phận Kế Hoạch Doanh Nghiệp Quản Lý nhóm (các nước bao gồm Manila, Hồng Kông, Cambridge MA)
  - Từ 2009 đến nay: Giám Đốc Điều Hành về Phát triển và Chiến lược Doanh nghiệp Tập đoàn Ayala.
  - Từ 2013 đến nay: Thành viên HĐQT – Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 1,67%.

+ Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.

+ Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.

▪ **Ông Đặng Ngọc Thanh – Thành viên HĐQT**

+ Năm sinh: 1957

+ Địa chỉ: 252A Nguyễn Văn Đậu, Phường 11, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

+ Giới tính: Nam

+ Số CMND: 024189260

+ Trình độ học vấn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

+ Quá trình công tác:

- Từ 10/1974: Liên lạc viên của Đội Công tác huyện đội Nghĩa Lộ tỉnh Bình Tuy.
- 04/1974-4/1976: Trinh sát viên, Tiểu đội trưởng trinh sát đội Nghĩa Lộ Bình Tuy
- 05/1976-5/1979: Tiểu đội trưởng, Trung đội trưởng, Trai Bình Minh Thuận Hải
- 5/1979-12/1979: Phó Đại đội trưởng C3, Tiểu đoàn 778, Ban chỉ huy Quân sự Thuận Hải.
- 12/1979-12/1980: Cán bộ Sở Tài Chính Thuận Hải
- 12/1980-6/1987: Trưởng phòng bảo hiểm, Sở tài chính, Thuận Hải
- 7/1987-12/1997: Giám đốc Công Ty Bảo Hiểm Nhân Thọ Miền Nam
- 12/2003-6/2010: Phó Tổng Giám Đốc Công Ty Bảo Việt Nhân Thọ
- 7/2010 đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Từ 2012 đến nay: Thành viên HĐQT – Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.

+ Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên HĐQT của Tổ Chức Niêm Yết.

+ Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần

+ Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.

+ Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.

+ Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết.

▪ **Ông Dương Trường Hải – Thành viên độc lập HĐQT**

+ Năm sinh: 1984

+ Địa chỉ: 1005/48A, Trần Xuân Soạn, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

+ Giới tính: Nam



- + Số CMND: 023947610
- + Trình độ học vấn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- + Quá trình công tác:
  - Từ 2007-2013: Giám đốc Công ty TNHH Tài Chính Doanh Nghiệp VinaCapital Vietnam .
  - 2013 đến nay: Giám đốc Mizuho Asia Partners Pte Ltd
  - Từ 2019 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT – Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh.
  - Từ 2019 đến nay: Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên độc lập HĐQT của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết
- **Bà Nguyễn Lê Hoàng Yến – Thành viên độc lập HĐQT**
  - + Năm sinh: 1987
  - + Địa chỉ: 285/42 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 12, Quận 10, TP.Hồ Chí Minh
  - + Giới tính: Nữ
  - + Số CCCD: 079187015403
  - + Trình độ học vấn: Cử nhân Kinh Tế Đối Ngoại
  - + Quá trình công tác:
    - 09/2010 – 12/2014: Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
    - 04/2015 – 12/2015: Chuyên viên phân tích cấp cao Công ty cổ phần chứng khoán Bản Việt
    - 01/2016 – 06/2017: Chuyên viên phân tích Công ty Quản lý quỹ Vinacapital
    - 07/2017 – hiện tại: Trưởng văn phòng đại diện Rhinos Asset Management tại thành phố Hồ Chí Minh
    - Từ 10/5/2020 - nay: Thành viên độc lập HĐQT – Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
    - Từ 2019 đến nay: Trưởng văn phòng đại diện Công ty Rhinos Asset Management
  - + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên độc lập HĐQT của Tổ Chức Niêm Yết.
  - + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng văn phòng đại diện Công ty Rhinos Asset Management tại TP. Hồ Chí Minh

- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết

## 12.2 Ban Giám Đốc

### ▪ Ông Lê Quốc Bình – Tổng Giám Đốc

*Vui lòng xem thông tin về Ông Lê Quốc Bình – Thành viên HĐQT được nêu tại phần giới thiệu HĐQT phía trên đây.*

### ▪ Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – Phó Tổng Giám Đốc

*Vui lòng xem thông tin về Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – Thành viên HĐQT được nêu tại phần giới thiệu HĐQT phía trên đây.*

### ▪ Ông Nguyễn Văn Thành - Phó Tổng Giám Đốc

- + Năm sinh: 1965
- + Địa chỉ: 818/56B Lê Lợi, Phường 3, Quận Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 023724594
- + Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:
  - 1990 – 2002: Công ty Sapsimex
  - 2002 – 2009: Công ty CP Đầu Tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM
  - 2009 – 2010: Công ty CP Đầu Tư Đồng Thuận (Dự án BOT tuyến tránh Biên Hòa)
  - 2010 – 2011: Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Tp.HCM
  - 2011 – 2014: Công ty CP Cơ Khí Điện Lữ Gia
  - 2014 – 04/2018: Công ty CP Đầu Tư Cầu đường CII
  - 2018 - nay: Phó Tổng Giám Đốc – Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh
  - Từ 2018 đến nay: Tổng Giám Đốc CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn,
  - Từ 2018 đến nay: Chủ Tịch Hội đồng thành viên Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia.
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Phó Tổng Giám Đốc của Tổ Chức Niêm Yết
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - Tổng Giám Đốc CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn,
  - Chủ Tịch Hội đồng thành viên Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Điện Lữ Gia.

- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết

▪ **Ông Dương Quang Châu – Giám Đốc Phòng Quản Lý Hạ Tầng**

- + Năm sinh: 1971
- + Địa chỉ: 336/9K Chu Văn An, Phường 12, Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 024686541
- + Trình độ học vấn: Đại học
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1994-1997: Công tác tại Khu Quản Lý Đường Bộ 7
  - Từ 1997-2003: Công tác tại Ban Quản Lý Các Dự Án 18
  - Từ 2003 đến nay: Công tác tại CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ thuật TP Hồ Chí Minh
  - Từ 05/2012-2019: Phó Giám Đốc Đầu Tư, Giám Đốc Đầu Tư CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP Hồ Chí Minh
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Giám đốc Phòng Quản Lý Dự án Hạ tầng CII
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0,08% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- + Các lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.

▪ **Bà Nguyễn Quỳnh Hương – Giám Đốc Phòng Quản Lý Vốn**

- + Năm sinh: 1980
- + Địa chỉ: B0606 Khu căn hộ Hoàng Anh, 357 Lê Văn Lương, P.Tân Quy, Q.7, TP.Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 023753035
- + Trình độ học vấn: Cử nhân Tài chính - Saint Cloud State University - Armenia
- + Quá trình công tác:



- Từ 2004-2005: Chuyên viên tài chính – Phòng Tài Chính Tập Đoàn Bất Động Sản Long & Foster, Virginia, Mỹ
  - Từ 2005 – 2006: Chuyên viên đầu tư cao cấp – Quỹ Đầu Tư Indochina Capital – Văn phòng Việt Nam
  - Từ 2006 – 2008: Phó Giám Đốc – Quỹ Đầu Tư Vietbridge Capital – Văn phòng Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy
  - Từ 2011 – 2012: Phó Giám Đốc – Quỹ Đầu Tư Saigon Asset Management – Văn phòng Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy
  - Từ 11/2012 – 7/2013: Trưởng bộ phận Phát Triển Thị Trường - Công ty Pricewaterhouse Coopers Việt Nam, Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy
  - Từ 8/2013: Giám Đốc Phòng Quản lý vốn - CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP Hồ Chí Minh.
  - Từ 2000: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Giám Đốc Phòng Quản Lý Vốn của Tổ Chức Niêm Yết
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy.
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0,1% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- + Các lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.
- **Ông Nguyễn Trường Hoàng – Giám Đốc Phát Triển Dự Án**
- + Năm sinh: 1979
- + Địa chỉ: 409/18 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 2, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 025362510
- + Trình độ học vấn: Thạc sỹ Kỹ thuật Xây dựng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- + Quá trình công tác:
- Từ 2002-2003: Trung tâm nghiên cứu công nghệ và Thiết bị công nghiệp (RECTIE) – Trường ĐH Bách Khoa TPHCM, vị trí kỹ sư thiết kế.
  - Từ 2003 – 2006: Sở Giao Thông Vận Tải TP. HCM – Giám sát dự án đại diện Chủ đầu tư.
  - Từ 2006 – 2008: Ban Quản lý đường sắt đô thị TP. HCM, tham gia dự án hỗ trợ kỹ thuật do ADB tài trợ.



- Từ 2008 – nay: Tổ Chức Niêm Yết, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ, Giám Đốc Phát triển dự án của Tổ Chức Niêm Yết.
  - Từ 2009 – nay: Tổ Chức Niêm Yết, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ, Giám Đốc Phát triển dự án của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Giám đốc Phát triển Dự Án
- + Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Văn Phòng Điện Biên Phủ
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0,03% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0,01%.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- + Các lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.
- **Bà Trần Yến Vy – Giám Đốc Hành Chính – Quản Trị**
- + Năm sinh: 1976
- + Địa chỉ: 33/16 Hà Tôn Quyền, Phường 15, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 023022737
- + Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế- chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh
- + Quá trình công tác:
- Từ 2002-2018: Chuyên viên lao động và tiền lương của Tổ Chức Niêm Yết
  - Từ 2019 – 2020: Phó Giám đốc Tổ Chức Hành Chính
  - Từ 04/02/2020: Giám đốc Tổ Chức Hành Chính
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Giám Đốc Tổ Chức Hành Chính
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- + Các lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.
- **Bà Nguyễn Thị Thu Trà – Giám đốc Tài chính**
- + Năm sinh: 1978



- + Địa chỉ: 18/6F Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 024636428
- + Trình độ học vấn: Thạc sĩ kinh tế
- + Quá trình công tác:
  - Từ năm 1999 đến tháng 02/2006: làm việc tại CTCP Giao Nhận Vận Tải Và Thương mại (Vinalink)
  - Từ 03/2006 đến nay: làm việc tại CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Tp Hồ Chí Minh
  - Từ 2009 đến nay: Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng Ninh Thuận
  - Từ 05/2012 đến nay: Giám đốc Tài chính tại CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP Hồ Chí Minh
  - Từ 2012 đến nay: Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ thuật Vinaphil
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Giám Đốc Tài Chính
- + Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác:
  - Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ thuật Vinaphil,
  - Thành viên HĐQT Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng Ninh Thuận.
- + Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 557.054 cổ phần.
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0,23% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- + Các lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.
- **Bà Mai Thị Thu Phương – Kế Toán Trưởng**
  - + Năm sinh: 1979
  - + Địa chỉ: 683A Âu Cơ, Phường Tân Thành, Quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh
  - + Giới tính: Nữ
  - + Số CMND: 273606428
  - + Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế – Chuyên ngành Kế toán tài chính- Chứng chỉ kiểm toán viên cấp Nhà Nước
  - + Quá trình công tác:
    - 2004 trở về trước: Kế toán viên, kế toán tổng hợp tại các doanh nghiệp.



- 2004-2011: Kiểm toán viên, Trưởng phòng kiểm toán, Chủ nhiệm kiểm toán tại các Công ty kiểm toán độc lập.
  - Từ 2011- tháng 03/2018: Trưởng bộ phận phân tích tài chính và thẩm định, phụ trách phòng KT-HC-TH Công ty Tài Chính Cổ Phần Điện Lực – CN Tp. Hồ Chí Minh
  - Từ tháng 03/2018-11/2018: Phó phòng kế toán Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
  - Từ tháng 11/2018 – 31/03/2021: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
  - Từ 01/04/2021 đến nay: Kế toán trưởng CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP Hồ Chí Minh
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Kế toán trưởng của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện nay tại các tổ chức khác: Không
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không
- + Các lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.

### 12.3 Ban Kiểm Soát

Thông tin về các thành viên Ban Kiểm Soát:

#### ▪ Ông Đoàn Minh Thư – Trưởng Ban Kiểm Soát

- + Năm sinh: 1961
- + Địa chỉ: 231/24 Lê Văn Sỹ P14, Phú Nhuận, TP.HCM
- + Giới tính: Nam
- + Số CMND: 020370237
- + Trình độ học vấn: Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Hóa học
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1997 – 2002: Phó Giám đốc Công ty Invesco kiêm Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án Đường Hùng Vương (6-9/2002 kiêm Trưởng trạm thu phí Đường Kinh Dương vương).
  - Từ 2003 – 2010: Giám đốc Ban QL Cụm Công nghiệp – Khu Dân cư Nhị Xuân; Thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết (từ 9/2002)
  - Từ 2010 – nay: Giám đốc Khối các Công ty Thành viên – CTCP Nguyên Kim, Tổng Giám Đốc Cty CP GENERALIMEX; Trưởng Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết (từ 4/2012)
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Trưởng Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám Đốc CTCP GENERALIMEX
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0% cổ phần



- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết.

▪ **Bà Trịnh Thị Ngọc Anh – Thành viên Ban Kiểm Soát**

- + Năm sinh: 1961
- + Địa chỉ: Số 04 đường 715 Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, TPHCM
- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 020169334
- + Trường đào tạo đại học: Đại học Kinh tế
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1980 – 1995: Công tác tại Công ty tư vấn xây dựng BXD (Nagexco)
  - Từ 1995 – 2004: Công tác tại Công ty Đầu tư và phát triển xây dựng
  - Từ 2004 - đến nay: Công tác tại CTCP Đầu tư và phát triển xây dựng
  - Từ 2012 - nay: Thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết
- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết.
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0%
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không.

▪ **Bà Trần Thị Tuất – Thành viên Ban Kiểm Soát**

- + Năm sinh: 1958
- + Địa chỉ: 462/3 Huỳnh Văn Bánh, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
- + Giới tính: Nữ
- + Số CMND: 020077657
- + Trình độ học vấn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng
- + Trường đào tạo đại học: Kinh Tế
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1981 – 1995: Ngân hàng Kiến thiết Tỉnh Phú Khánh.
  - Từ 1995 – đến nay: Công tác tại Ngân Hàng Đầu Tư & Phát Triển Chi Nhánh TP Hồ Chí Minh (Phó Giám đốc).
  - Từ 2012 - đến nay: Thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết



- + Chức vụ hiện nay tại Tổ Chức Niêm Yết: Thành viên Ban Kiểm Soát của Tổ Chức Niêm Yết
- + Chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Tỷ lệ sở hữu cổ phần (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 0%
- + Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: 0%.
- + Các khoản nợ đối với Tổ Chức Niêm Yết: Không có.
- + Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Niêm Yết: có quyền lợi như cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết

### 13. Tài Sản

#### Nguyên Giá

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>3.059.009</b>	<b>2.950.667</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	479.222	482.992
Máy móc thiết bị	309.796	267.201
Phương tiện vận tải	2.259.641	2.192.449
Thiết bị văn phòng	10.350	8.025
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>6.006.217</b>	<b>5.819.915</b>
Quyền thu phí giao thông	5.986.708	5.771.498
Quyền sử dụng đất	8.827	38.371
Phần mềm máy tính	10.682	10.047
<b>Tài sản thuê tài chính</b>	<b>2.041</b>	<b>2.041</b>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>326.175</b>	<b>73.623</b>
Quyền sử dụng đất	59.066	5.837
Nhà cửa vật kiến trúc	267.109	67.786

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Niêm Yết

#### Giá Trị Hao Mòn Lũy Kế

(Đơn vị: triệu Đồng)

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>688.117</b>	<b>765.450</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	130.857	143.452
Máy móc thiết bị	179.324	182.228



Phương tiện vận tải	370.531	433.817
Thiết bị văn phòng	7.404	5.953
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>2.547.356</b>	<b>2.589.712</b>
Quyền thu phí giao thông	2.542.937	2.584.279
Quyền sử dụng đất	160	123
Phần mềm máy tính	4.259	5.310
<b>Tài sản thuê tài chính</b>	<b>245</b>	<b>537</b>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>42.015</b>	<b>13.795</b>
Quyền sử dụng đất	840	840
Nhà cửa vật kiến trúc	41.175	12.955

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Niêm Yết*

#### **Giá Trị Còn Lại**

*(Đơn vị: triệu Đồng)*

Danh mục	31/12/2019	31/12/2020
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>2.370.891</b>	<b>2.185.217</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	348.365	339.540
Máy móc thiết bị	130.471	84.973
Phương tiện vận tải	1.889.110	1.758.632
Thiết bị văn phòng	2.945	2.072
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>3.458.861</b>	<b>3.230.203</b>
Quyền thu phí giao thông	3.443.771	3.187.219
Quyền sử dụng đất	8.667	38.248
Phần mềm máy tính	6.423	4.737
<b>Tài sản thuê tài chính</b>	<b>1.796</b>	<b>1.504</b>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>284.160</b>	<b>59.828</b>
Quyền sử dụng đất	58.226	4.997
Nhà cửa vật kiến trúc	225.934	54.831

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của Tổ Chức Niêm Yết*

#### **14. Kế Hoạch Sản Xuất Kinh Doanh, Lợi Nhuận Trong Các Năm Tiếp Theo**

##### **14.1 Kế Hoạch Lợi Nhuận**

Đơn vị: triệu VND

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2021	% tăng/giảm
Doanh thu thuần	5.374.092	6.700.000	24,67%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	472.024	615.000	30,30%
Vốn điều lệ	2.831.682	2.831.682	0,00%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,78%	9,18%	4,56%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	16,67%	21,72%	30,29%
Tỷ lệ cổ tức trên mệnh giá	16%	12%	-25,00%

*Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Tổ Chức Niêm Yết*

#### 14.2 Căn Cứ Để Đạt Được Kế Hoạch Lợi Nhuận Nêu Trên

Trong năm 2020, với bối cảnh dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp gây ra khó khăn cho rất nhiều doanh nghiệp và tình hình kinh tế nói chung, Tổ Chức Niêm Yết đã tập trung thực hiện và cơ bản hoàn thành được các mục tiêu được đặt ra từ đầu năm. Trong đó, nổi bật có thể kể đến như (i) Ổn định, nâng cao năng lực tài chính của Tổ Chức Niêm Yết, bao gồm việc tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng gia tăng khoản vay dài hạn, giảm khoản vay ngắn hạn, thanh lý các tài sản không tạo dòng tiền; (ii) Tập trung nguồn lực để tập trung phát triển các dự án trọng điểm hiện hữu trong kế hoạch: Dự án BOT Đường Cao Tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, Dự án BT Thủ Thiêm, Dự án Mở Rộng Xa lộ Hà Nội, Dự án Mở Rộng Quốc lộ 60, Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ...; (iii) Mở rộng các hình thức huy động vốn đầu tư, tìm kiếm các đối tác chiến lược trong và ngoài nước; và (iv) Nâng cao năng lực quản trị, củng cố chất lượng nguồn nhân lực. Đây là thành quả của những nỗ lực trong một năm đầy biến động như vừa qua của Tổ Chức Niêm Yết và đồng thời cũng là tiền đề để Tổ Chức Niêm Yết đặt ra các kế hoạch và chiến lược kinh doanh cho năm tiếp theo.

#### 14.3 Kế Hoạch Đầu Tư

Tổ Chức Niêm Yết đang thực hiện các dự án đầu tư lớn sau: (i) Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội; (ii) Đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Q. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; (iii) Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm; (iv) Đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1.

#### 14.4 Kế Hoạch Tăng Vốn Điều Lệ

Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết chưa có kế hoạch tăng vốn điều lệ ngoại trừ các trường hợp tăng vốn điều lệ đến từ các trái phiếu chuyển đổi. Tuy nhiên, Tổ Chức Niêm Yết sẽ tuân thủ các quy trình về xin ý kiến cổ đông, các quy định về công bố thông tin cũng như các quy định pháp luật khác khi phát sinh nhu cầu tăng vốn điều lệ.

### 15. Đánh Giá Của Tổ Chức Tư Vấn Về Kế Hoạch Lợi Nhuận Và Cổ Tức

#### *Về kế hoạch kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết*

Với tư cách là tổ chức tư vấn, trên cơ sở những thông tin và phân tích số liệu về hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Niêm Yết trong những năm vừa qua, Tổ Chức Tư Vấn xin đưa ra những đánh giá về kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Niêm Yết như sau:

- Các hợp đồng dự kiến thực hiện trong các năm tới là cơ sở khả thi để Tổ Chức Niêm Yết đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận.

- Đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ, kinh nghiệm là những điều kiện tốt để Tổ Chức Niêm Yết hoạt động kinh doanh có hiệu quả.

#### **Về khả năng cân đối thanh toán trả nợ gốc và lãi của Trái Phiếu**

Tổ Chức Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu hợp pháp khác của mình để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh và các nguồn thu khác, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu. Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Tư Vấn xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư Trái Phiếu của Tổ Chức Niêm Yết.

#### **16. Thông Tin Về Những Cam Kết Nhưng Chưa Thực Hiện Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết**

Tổ Chức Niêm Yết không có cam kết nào chưa được thực hiện tính đến thời điểm của Bản Báo Bạch này. Tổ Chức Niêm Yết đã thanh toán đầy đủ gốc, lãi trái phiếu đã phát hành (và đến hạn) trong năm 2018, 2019 và 2020.

#### **Thông Tin Về Các Loại Trái Phiếu Đã Phát Hành Nhưng Chưa Đến Hạn Của Tổ Chức Niêm Yết**

Cho đến thời điểm 31/03/2021, Tổ Chức Niêm Yết có các trái phiếu đã được phát hành nhưng chưa đến hạn thanh toán, chi tiết như sau:

STT	Mô tả công nợ	Dư nợ (triệu VND)	Lãi suất năm đầu tiên	Năm phát hành	Kỳ hạn
1.	Trái phiếu CII 2020_02	2.000.000	11%	2020	36 tháng
2.	Trái phiếu CII012029_G	1.150.000	7,2%	2019	120 tháng
3.	Trái phiếu CIIBOND2020-04	800.000	11%	2020	36 tháng
4.	Trái phiếu CII-H-20-23-006	550.000	11%	2020	36 tháng
5.	Trái phiếu CIIB2024009	500.000	10,3%	2020	42 tháng
6.	Trái phiếu CII_C_BOND2020	393.876	11%	2020	60 tháng*
7.	Trái phiếu CII_Bond2019_01	370.000	9,5%	2019	36 tháng
8.	Trái phiếu BOND.CII.2020.01	300.000	11%	2020	24 tháng
9.	Trái phiếu CII052022	261.000	11%	2019	36 tháng
10.	Trái phiếu CIIBOND20201	250.000	Không thấp hơn 11%	2020	24 tháng
11.	Trái phiếu CII2020_03	220.000	11%	2020	13 tháng
12.	Trái phiếu CII072022	200.000	11%	2019	36 tháng
13.	Trái phiếu CII 102021	200.000	11%	2019	24 tháng



14.	Trái phiếu phát hành cho VIB	85.000	9%	2016	60 tháng
<b>Tổng giá trị</b>		<b>7.279.876</b>			
<i>(tính theo mệnh giá)</i>					

**\* Trái phiếu CII\_C\_BOND2020 phát hành tháng 11 năm 2020**

- Mệnh giá phát hành: 1.000.000 VND;
- Số lượng trái phiếu đăng ký chào bán: 1.194.191 Trái phiếu
- Tổng số tiền thu được từ việc bán Trái Phiếu : 393.876.000.000 VND;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Kỳ hạn: 5 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 11%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 6 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần trả lãi sau;
- Ngày phát hành: ngày 02 tháng 11 năm 2020;
- Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động cho công ty.
- Giá chuyển đổi:

Phương pháp tính giá chuyển đổi: Giá chuyển đổi được tính theo công thức dưới đây:

- Giá chuyển đổi đợt 1:  $P_1 = A*(1+6\%) - C_1$
- Giá chuyển đổi đợt 2:  $P_2 = P_1*(1+6\%) - C_2$
- ...
- Giá chuyển đổi đợt thứ t:  $P_t = P_{t-1}*(1+6\%) - C_t$

Trong đó:

- $A = 110\%$  bình quân giá đóng cửa cổ phiếu CII của 10 (mười) phiên giao dịch liền kề trước ngày Hội Đồng Quản Trị thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng, nhưng không quá 26.000 VND (Giá A này sẽ được công bố cụ thể tại Bản cáo bạch chào bán trái phiếu ra công chúng);
- $P_1, P_2, \dots, P_t$ : Giá chuyển đổi các đợt thứ 1, thứ 2, ... thứ t
- $C_1$ : số tiền cổ tức trên mỗi cổ phiếu mà CII đã chi trả cho cổ đông bằng tiền từ ngày phát hành tới ngày chuyển đổi đợt 1;
- $C_2$ : số tiền cổ tức trên mỗi cổ phiếu mà CII đã chi trả cho cổ đông bằng tiền từ ngày chuyển đổi đợt 1 đến ngày chuyển đổi đợt 2;
- $C_t$ : số tiền cổ tức trên mỗi cổ phiếu mà CII đã chi trả cho cổ đông bằng tiền từ ngày chuyển đổi đợt t-1 đến ngày chuyển đổi đợt t.

Giá chuyển đổi sẽ được xác định và công bố cùng lúc với ngày thông báo chốt danh sách trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi.

Giá chuyển đổi được làm tròn đến hàng đơn vị

Đây là trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn) nên được kế toán như trái phiếu thường.



**17. Các Thông Tin, Các Tranh Chấp Khiện Tụng Liên Quan Tới Công Ty Mà Có Thể Ảnh Hưởng Đến Giá Cả Chứng Khoán Niêm Yết**

Không có

**V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

**1. Loại Trái Phiếu:**

Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

**2. Ngày Phát Hành:**

28/12/2020 (“Ngày Phát Hành”)

**3. Ngày Đáo Hạn:**

28/6/2024 (“Ngày Đáo Hạn”)

**4. Thời Hạn Trái Phiếu:**

42 (bốn mươi hai) tháng kể từ Ngày Phát Hành.

**5. Mệnh Giá:**

100.000 VND (Một trăm nghìn Đồng)/ 1 (một) Trái Phiếu.

**6. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết:**

5.000.000 (năm triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành).

**7. Lãi Suất:**

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:

- (i) *Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* lãi suất cố định 10,3%/năm (mười phẩy ba phần trăm một năm); và
- (ii) *Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* lãi suất thả nổi bằng tổng của 4,025%/năm (bốn phẩy không trăm hai mươi lăm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

*Trong đó,*

“**Lãi Suất Tham Chiếu**” có nghĩa, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam và Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn (hoặc đến ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc) của Trái Phiếu tương ứng.

Lưu ý:

Nếu văn bản quy phạm pháp luật áp dụng đối với loại chứng khoán tương tự Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

**8. Kỳ Trả Lãi:**

Lãi, áp dụng chung cho các Trái Phiếu, sẽ được thanh toán định kỳ vào ngày tròn 3 (ba) tháng từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc.

**9. Số Lượng Trái Phiếu Bị Hạn Chế Chuyển Nhượng Theo Quy Định Của Pháp Luật Hoặc Của Tổ Chức Niêm Yết:**

Không có.

**10. Xếp Hạng Tín Nhiệm:**

Không có.

**11. Phương Pháp Tính Giá**

Trái Phiếu CIIB2024009 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi nhà đầu tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Trong đó:

- PV: là Giá của Trái Phiếu
- FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
- CF<sub>i</sub>: là lãi của Trái Phiếu nhận vào kỳ trả lãi thứ i
- n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
- k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau. Để tính giá trái phiếu, Nhà Đầu Tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).
7. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

**Ví dụ minh họa:**

Mệnh giá Trái Phiếu (FV):	100.000 Đồng/Trái Phiếu;
Ngày phát hành:	28/12/2020;
Ngày đáo hạn (Maturity):	28/06/2024;
Kỳ hạn:	42 tháng
Kỳ trả lãi (Frequency):	vào các ngày 28/12, 28/03, 28/06 và 28/09 hàng năm
Lãi suất (CPN):	Lãi suất cho 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định 10,3%/năm (mười phẩy ba phần trăm một năm); và Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 4,025%/năm (bốn phẩy không trăm hai mươi lăm phần trăm một năm) và lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.
Ngày định giá (giá định cũng là ngày giao dịch đầu tiên trên sàn)	<b>25/05/2021</b>
Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại	14 kỳ vào các ngày 28/03/2021(đã thanh toán), 28/06/2021, 28/09/2021, 28/12/2021, 28/03/2022, 28/06/2022, 28/09/2022, 28/12/2022, 28/03/2023, 28/06/2023, 28/09/2023, 28/12/2023, 28/03/2024, 28/06/2024;
Lãi coupon đã xác định	10,3% cho các kỳ 28/03/2021, 28/06/2021, 28/09/2021, 28/12/2021.
Lãi coupon chưa xác định	Diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 đã gây áp lực lớn lên thị trường tài chính, khiến lãi suất ngân hàng và trái phiếu chính phủ đều giảm ở tất cả các kỳ hạn. Theo đó, các ngân hàng thực hiện nhiều biện pháp để giúp hỗ trợ doanh nghiệp và cá nhân bị ảnh hưởng bởi đại dịch. > Giá sử lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi sau 4 kỳ tính lãi đầu tiên giảm theo xu hướng chung của thị trường, giá định giảm 1,5% so với mức lãi của bốn Kỳ Tính Lãi đầu tiên: <b>8,8%</b>





- Kỳ trả lãi: vào các ngày 28/3, 28/6, 28/9 và 28/12 hàng năm cho đến khi Trái Phiếu đáo hạn;
- Lãi suất:
  - 4 kỳ trả lãi đầu tiên: 10,3%/năm;
  - Cho tất cả các kỳ trả lãi sau 4 kỳ trả lãi đầu tiên: 7,7%/năm (đang giả định lãi suất ổn định, không thay đổi giữa các kỳ sau 4 kỳ trả lãi đầu tiên).
- Ngày giao dịch dự kiến: 10/05/2021

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày 10/05/2021 và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn ( $k$ ) là:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ngày	28/03/2021	28/06/2021	28/09/2021	28/12/2021	28/03/2022	28/06/2022	28/09/2022	28/12/2022	28/03/2023	28/06/2023	28/09/2023	28/12/2023	28/03/2024	28/06/2024
	Kỳ trả lãi 1 (đã thanh toán)	Kỳ trả lãi 2	Kỳ trả lãi 3	Kỳ trả lãi 4	Kỳ trả lãi 5	Kỳ trả lãi 6	Kỳ trả lãi 7	Kỳ trả lãi 8	Kỳ trả lãi 9	Kỳ trả lãi 10	Kỳ trả lãi 11	Kỳ trả lãi 12	Kỳ trả lãi 13	Kỳ trả lãi 14
Lãi suất coupon (CPN)	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%
Dòng tiền lãi $CF(i)=CPN \times$ số ngày thực tế của kỳ tính lãi/365	2.268	2.319	2.319	2.294	1.899	1.941	1.941	1.920	1.899	1.941	1.941	1.920	1.920	1.941
Gốc trái phiếu (Redemption)														100.000
Số ngày nắm giữ	-	34	126	217	307	399	491	582	672	764	856	947	1.038	1.130

Áp dụng phương pháp nội suy:  $k = 5,65\%/năm$

### 13. Phương Pháp Thực Hiện Quyền

#### 13.1 Lãi Trái Phiếu

- Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:
  - (i) Đối với 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định 10,3%/năm (mười phẩy ba phần trăm một năm); và
  - (ii) Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất thả nổi bằng tổng của 4,025%/năm (bốn phẩy không trăm hai mươi lăm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó.

Trong đó,

“Lãi Suất Tham Chiếu” có nghĩa, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 4 (bốn) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng đối với khách hàng cá nhân với lãi trả sau bằng tiền Đồng kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam, Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam và Ngân Hàng Thương mại Cổ phần

Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan.

“**Kỳ Tính Lãi**” có nghĩa là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn (hoặc đến ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc) của Trái Phiếu tương ứng.

- Trái Phiếu sẽ hưởng lãi theo Lãi Suất cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành cho đến (nhưng không bao gồm) Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn (dù là tự nguyện hay bắt buộc). Lãi phát sinh trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu được tính cho số ngày thực tế đã trôi qua trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- Lãi trên khoản tiền gốc của Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi (được định nghĩa bên dưới) như sau:
  - (a) Đối với Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Phát Hành đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên; và
  - (b) Đối với bất kỳ Ngày Thanh Toán Lãi nào sau Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên, lãi phát sinh cho giai đoạn từ (và bao gồm cả) Ngày Thanh Toán Lãi liền trước đến (nhưng không bao gồm) Ngày Thanh Toán Lãi đó.
- Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất được quy định dưới đây.
- Trừ khi những Người Sở Hữu Trái Phiếu có chấp thuận khác và phù hợp với mức độ pháp luật cho phép, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán lãi trên bất kỳ khoản tiền nào bị chậm thanh toán (dù là gốc, lãi hay bất kỳ khoản thanh toán nào khác) với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất đang áp dụng vào ngày liền trước ngày đến hạn thanh toán của khoản tiền đó. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng có quy định mức lãi suất chậm thanh toán tối đa đối với bất kỳ khoản tiền nào nêu trên mà mức lãi suất tối đa đó thấp hơn 150% (một trăm năm mươi phần trăm), lãi suất được áp dụng sẽ là lãi suất tối đa theo quy định của pháp luật đó.

Lãi quá hạn sẽ được tính cho số ngày thực tế trôi qua trong giai đoạn từ (và gồm cả) ngày đến hạn thanh toán đến (nhưng không gồm cả) ngày khoản tiền chậm thanh toán được Tổ Chức Phát Hành thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.

- Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam hoặc Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (“**VSD**”), việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định dưới đây. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSD, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của VSD và các quy định dưới đây (trong phạm vi các quy định dưới đây không trái hoặc xung đột với các quy định của pháp luật Việt Nam và VSD):
  - (a) Việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện bằng cách chuyển khoản vào ngày đến hạn thanh toán có liên quan (trừ trường hợp quy định tại mục (d) dưới đây) vào tài khoản được Người Sở Hữu Trái Phiếu đăng ký trong Sổ Đăng Ký.

- (b) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền lãi Trái Phiếu đã phát sinh và đến hạn vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi. Để làm rõ, tiền lãi phải thanh toán vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi là tiền lãi được xác định cho Kỳ Tính Lãi có liên quan.
- (c) Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán tiền gốc Trái Phiếu (cùng với tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán) vào Ngày Đáo Hạn, Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc). Để tránh nhầm lẫn, (i) tiền gốc của mỗi Trái Phiếu chính là mệnh giá của Trái Phiếu đó, và (ii) tiền lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán là tiền lãi được xác định theo các quy định tương ứng (gồm cả lãi trên gốc Trái Phiếu hoặc lãi quá hạn, nếu có) và chưa được thanh toán.
- (d) Nếu ngày đến hạn của một khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu không phải là Ngày Làm Việc thì Tổ Chức Phát Hành sẽ thanh toán khoản tiền đến hạn đó vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó. Trừ trường hợp quy định tại mục (e) của Điều Khoản này, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không được hưởng lãi hay bất kỳ lợi ích nào khác trên số tiền bị chậm thanh toán do ngày đến hạn thanh toán số tiền đó không phải là một Ngày Làm Việc.
- (e) Nếu Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù tự nguyện hay bắt buộc) không phải là Ngày Làm Việc thì đối với mỗi Trái Phiếu đang lưu hành vào ngày đó, Tổ Chức Phát Hành phải trả lãi trên tiền gốc Trái Phiếu theo Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có phát sinh ngày đến hạn đó cho giai đoạn tính từ và gồm cả ngày đến hạn đó đến nhưng không gồm cả Ngày Làm Việc ngay sau ngày đến hạn đó trên cơ sở một năm có 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày.
- (f) Chỉ những Người Sở Hữu Trái Phiếu có tên trong Sổ Đăng Ký của Đại Lý Đăng Ký hoặc danh sách tổng hợp Người Sở Hữu Trái Phiếu (hoặc tài liệu tương tự) của VSD lập tại Thời Điểm Khóa Sổ cho một lần thanh toán mới được nhận tiền thanh toán trong lần thanh toán đó. Để làm rõ, đối với các giao dịch chuyển nhượng Trái Phiếu diễn ra sau Thời Điểm Khóa Sổ thì bên nhận chuyển nhượng sẽ không được nhận các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu cho lần thanh toán có liên quan đó.
- (g) Mọi khoản thanh toán đối với Trái Phiếu cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ được phân bổ cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu trên cơ sở tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu (tính theo mệnh giá) tương ứng của họ và theo thứ tự sau (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác):
- (i) Thứ nhất, thanh toán tiền lãi phát sinh trên lãi Trái Phiếu bị quá hạn;
  - (ii) Thứ hai, thanh toán tiền lãi phát sinh trên gốc Trái Phiếu bị quá hạn;
  - (iii) Thứ ba, thanh toán tiền lãi Trái Phiếu; và
  - (iv) Thứ tư, thanh toán tiền gốc Trái Phiếu.

### 13.2. Mua Lại Trái Phiếu

- **Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn**

Tổ Chức Phát Hành sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được

thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn.

- **Mua Lại Trước Hạn**

Tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Phát Hành được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành và để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền bán lại (một phần hoặc toàn bộ) hoặc không bán lại số Trái Phiếu được chào mua của mình cho Tổ Chức Phát Hành khi nhận được chào mua như vậy.

- **Mua Lại Trái Phiếu Sau Khi Niêm Yết**

Tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành và nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì Tổ Chức Phát Hành được mua Trái Phiếu từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế của VSD và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

- **Mua Lại Khi Xảy Ra Sự Kiện Vi Phạm**

Các sự kiện sau đây được coi là sự kiện vi phạm (“**Sự Kiện Vi Phạm**”):

- (a) *Không Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc/lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc/lãi đó.
- (b) *Vi Phạm Mục Đích Phát Hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu nêu tại Bản Cáo Bạch chào bán Trái Phiếu ra công chúng.
- (c) *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu được HĐQT Công Ty phê duyệt theo Nghị Quyết 250 mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc.
- (d) *Vi Phạm Cam Kết Tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm một cam kết tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày cuối cùng mà Tổ Chức Phát Hành phải hoàn thành cam kết đó theo thông báo bằng văn bản của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (e) *Vi Phạm Nghĩa Vụ Duy Trì Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ duy trì giá trị bảo đảm của các tài sản bảo đảm ít nhất bằng 10% của tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành và không bổ sung tài sản bảo đảm trong thời hạn theo quy định.
- (f) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác:* Tổ Chức Phát Hành, vi phạm bất kỳ quy định nào khác (trừ vi phạm đối với (i) nghĩa vụ đăng ký Trái Phiếu với VSD; (ii) nghĩa vụ niêm yết Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán; và (iii) nghĩa vụ dự phòng trả nợ) trong bất kỳ văn kiện Trái Phiếu nào mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo về vi phạm đó.



(g) *Vi Phạm Chéo:*

Tại bất kỳ thời điểm nào khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào có thông tin hoặc nhận được thông báo về bất kỳ sự kiện nào dưới đây:

- (i) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con nào không thanh toán bất kỳ một khoản nợ nào có tổng khoản gốc tối thiểu từ 50.000.000.000 VND (năm mươi tỷ Đồng) (“**Khoản Nợ**”) của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
  - (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc của bất kỳ công ty con nào bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
  - (iii) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con nào không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào đối với bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu hợp lệ về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết;
- (h) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản và tình trạng đó không chấm dứt và/hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc từ ngày xảy ra tình trạng đó;
- (i) *Thanh Lý, Phá Sản, Giải Thể:* Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó; hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính đó, trừ trường hợp thanh lý hoặc giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp được sự chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (j) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với phần lớn của cải, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ lúc bắt đầu;
- (k) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ công ty con chính nào ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành mà tình trạng đó không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ lúc bắt đầu; Tổ Chức Phát Hành, bất kỳ công ty con chính nào hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành, hoặc công ty con chính đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh của mình hoặc ngừng phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy

chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tài liệu tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc công ty con chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ;

- (l) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sử dụng tài sản của mình làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ liên quan đến Trái Phiếu thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (m) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành và/hoặc đăng ký/niêm yết Trái Phiếu trên VSD/Sở Giao Dịch Chứng Khoán, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo về vi phạm đó.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào trong các Sự Kiện Vi Phạm sau đây: 13.2(a); 13.2(b); 13.2(c); 13.2(d); 13.2(e); 13.2(g); 13.2(h); 13.2(i); 13.2(l); 13.2(m) diễn ra thì bất cứ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có thể tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và Tổ Chức Phát Hành phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào mà không phải là một Sự Kiện Vi Phạm được nêu tại đoạn trên đây diễn ra thì Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền quyết định (i) tuyên bố Trái Phiếu và Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành, hoặc (ii) tổ chức lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu để Người Sở Hữu Trái Phiếu quyết định việc yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại trước hạn toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành.

#### **14. Đánh Giá Tác Động Của Tình Hình Lạm Phát Đối Với Trái Phiếu Niêm Yết**

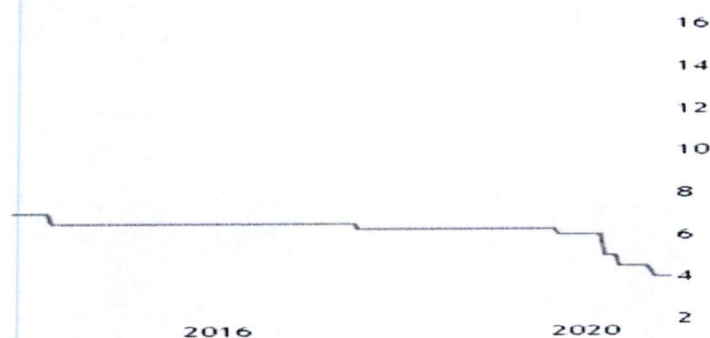
Lạm phát được xác định là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong điều hành kinh tế vĩ mô ở Việt Nam từ trước tới nay. Nhận thức rõ vai trò của lạm phát, trong những năm gần đây, Chính phủ đã xác định mức cụ thể và coi lạm phát hàng năm là một chỉ tiêu phải được kiểm soát một cách chặt chẽ bên cạnh các chỉ tiêu kinh tế quan trọng khác. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, lạm phát bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với bình quân năm 2018, mức tăng bình quân thấp nhất trong 3 năm gần nhất. Trong năm 2020, lạm phát ở mức 3,23% và tiếp tục trong tầm kiểm soát so với mục tiêu 4% được đề ra trong năm của NHNN.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

#### **Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2020**



Diễn biến lãi suất Ngân hàng Nhà nước Việt Nam giai đoạn từ năm 2015 đến đầu năm 2020



Nguồn: vietstock.vn, Tradingeconomics.com, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

## 15. Cam Kết Về Tỷ Lệ Đảm Bảo:

### 15.1. Tổ Chức Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“TCBS”) sẽ nhận quản lý tài sản bảo đảm với vai trò là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, hành động nhân danh, thay mặt và vì lợi ích của các người sở hữu trái phiếu về mọi khía cạnh liên quan đến tài sản bảo đảm. Trong trường hợp cần thiết, một tổ chức khác đáp ứng các yêu cầu của văn bản pháp luật có liên quan có thể được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ định để cùng với hoặc thay thế TCBS nhận và quản lý các tài sản bảo đảm.

### 15.2. Hình Thức Bảo Đảm

Trái Phiếu được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm thuộc sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết và/hoặc của (các) bên thứ ba khác (nếu có phát sinh), chi tiết nêu tại mục 15.3 dưới đây.

### 15.3. Tài Sản Bảo Đảm

- **Tài sản bảo đảm:** Nghĩa vụ thanh toán của Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng những Tài Sản Bảo Đảm sau:

- o *Cổ Phần LGC:* (i) 2.460.000 cổ phần (hai triệu bốn trăm sáu mươi nghìn cổ phần), được tạo lập theo Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần số 01/2020/HDTC-CPNY/CII-TCBS ngày 21/10/2020 và (ii) 10.622.674 cổ phần (mười triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm bảy mươi bốn cổ phần) Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần số 03/2020/HDTC-CPNY/CII-TCBS ngày 07/12/2020 giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh với tư cách là Bên Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành, và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm.

- o *Cổ Phần SII:* 490.000 cổ phần (bốn trăm chín mươi nghìn cổ phần), được tạo lập theo Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần số 02/2020/HDTC-CPNY/CII-TCBS ngày 21/10/2020 giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh với tư cách là Bên Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành, và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm.

- o *Cổ Phần CEE:* 7.250.000 cổ phần (bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn cổ phần), được tạo lập theo Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần số 01/2021/HDTC-CPNY/CII-TCBS ngày 20/01/2021 giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh với tư cách là Bên Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành, và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm.

- o *Cổ Phần NBB:* 10.000.000 cổ phần (mười triệu cổ phần), được tạo lập theo Hợp Đồng Thế Chấp Cổ Phần số 02/2021/HDTC-CPNY/CII-TCBS ngày 20/01/2021 giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh với tư cách là Bên Bảo Đảm và Tổ Chức Phát Hành, và Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Kỹ Thương với tư cách là Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm.

- **Giá trị định giá tài sản bảo đảm:** căn cứ chứng thư định giá số 3012.1/2020/CT-TĐG-IVSC-CN1 ký ngày 11 tháng 01 năm 2021 bởi Tổ chức thẩm định giá được phép là Công ty Cổ phần Thẩm định giá Indochina, giá trị (i) mỗi cổ phần SII là 17.257 VND, (ii) mỗi cổ phần LGC là 66.887 VND, (iii) mỗi cổ phần CEE là 17.830 VND, (iv) mỗi cổ phần NBB là 22.155 VND. Theo đó, tổng giá trị của Tài Sản Bảo Đảm là 1.234.334.245.838 VND.

- **Tổ chức định giá:** Công ty Cổ phần Thẩm định giá Indochina, một tổ chức thẩm định giá nằm trong danh sách doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện thẩm định giá được Bộ Tài Chính cấp phép lần đầu ngày 14 tháng 9 năm 2015 theo Giấy phép số 044/TĐG, được chỉ định theo Quyết Định Số 455 của Tổ Chức Phát Hành.

- **Sau Ngày Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành có thể bổ sung các tài sản khác thuộc sở hữu của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc (các) bên thứ ba khác (nếu cần thiết) vào từng thời điểm. Số lượng cổ phần thế chấp chi tiết phụ thuộc vào giá trị định giá/đánh giá của các cổ phần tại thời điểm thế chấp và được quy định cụ thể tại các hợp đồng bảo đảm có liên quan.

Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ duy trì giá trị bảo đảm của các tài sản bảo đảm ít nhất bằng 10% của tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành. Trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành vi phạm nghĩa vụ này và không bổ sung tài sản bảo đảm trong thời hạn theo quy định thì sẽ trở thành một sự kiện vi phạm như được quy định tại mục 13.2.(e) nêu trên.

## 16. Giới Hạn Về Tỷ Lệ Nắm Giữ Đối Với Người Nước Ngoài (Theo Quy Định Của Pháp Luật Về Chứng Khoán Và Pháp Luật Chuyên Ngành)

Theo quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Điều lệ của Tổ Chức Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

## 17. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

### 17.1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là **Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**).
- (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Thông tư số 25/2018/TT-BTC ngày 16/3/2018 của Bộ Tài Chính hướng dẫn Nghị Định số 146/2017/NĐ-CP ngày 15/12/2017 của chính phủ và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông Tư Số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của bộ tài chính, Thông Tư Số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của bộ tài chính;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế; và
- (vi) Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

#### Căn cứ vào các văn bản trên:

- Thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và
- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá

nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

## 17.2. Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế;
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam;
- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

### **Căn cứ vào các văn bản trên:**

*Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước*

Doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng

cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

*Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài*

Theo quy định pháp luật về nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi Chính Phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thưởng đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Niêm Yết tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

### 17.3. Thuế Giá Trị Gia Tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế;
- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016

quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013;

- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vi) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (vii) Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 hướng dẫn nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ lãi trái phiếu không thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế giá trị gia tăng. Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.





**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT**

**1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : 3A Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số fax : +84 28 3914 1910  
Số điện thoại : +84 28 3914 1905  
Website : [www.cii.com.vn](http://www.cii.com.vn)

**2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIỆT NAM**  
(kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ 2019)

Địa chỉ : Tầng 8, Số 235 Đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.  
Số điện thoại : (84.24) 3783 2121  
Website : <http://cpvietnam.vn/>

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ - CHI NHÁNH SÀI GÒN**  
(kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ năm 2020)

Địa chỉ : Lầu 4, tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường 4, Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh  
Số điện thoại : (84.28) 7303 2007  
Website : <https://icpa.vn/>

**3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Số fax : (84-24) 3944 6583  
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368  
Website : [www.tcbs.com.vn](http://www.tcbs.com.vn)

**4. ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, Tòa Nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
Số fax : (84-24) 3944 6583  
Số điện thoại : (84-24) 3944 6368  
Website : [www.tcbs.com.vn](http://www.tcbs.com.vn)

**5. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁP LÝ: CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 4, MPLaza Saigon, 39 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Số fax : (84-8) 3827 7303  
Số điện thoại : (84-8) 3827 7300  
Website : [www.vilaf.com](http://www.vilaf.com)



**VII. PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ công ty
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính của tổ chức đăng ký niêm yết
  - Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ năm 2019
  - Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng lẻ năm 2020
  - Báo cáo tài chính kiểm toán và riêng lẻ Quý I năm 2021
4. Phụ lục IV: Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết



Được lập tại TP, Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 5 năm 2021

**TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

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

CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Vũ Hoàng

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Mai Thị Thu Phương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Quốc Bình

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Đoàn Minh Thư

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG**

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thu Hiền