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 24/12/2001, thay đổi lần thứ 35 ngày 23/05/2024)

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

(Quyết định đăng ký niêm yết số ...../SGDHN-QĐ do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày .... tháng .... năm 20...)

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

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

Trụ sở chính: Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: (84.28) 3622 1025 Fax: (84.28) 3636 7100

Website: www.cii.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3974 1771 Fax: (84.24) 3974 1760

Website: www.cts.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: **Lê Quốc Bình** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (028) 3622 1025 Fax: (028) 3636 7100

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 24/12/2001, thay đổi lần thứ 35 ngày 23/05/2024)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Số điện thoại: 028 3622 1025 Fax: 028 3636 7100

Website: www.cii.com.vn Email: info@cii.com.vn

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

Tên trái phiếu	:	Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây được gọi tắt là "**Trái Phiếu**")
Loại trái phiếu	:	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không được bảo đảm bằng tài sản.
Mã trái phiếu	:	**CII124021**
Thời điểm đáo hạn	:	Ngày 14/10/2026
Lãi suất	:	Trái Phiếu có lãi suất cố định là 10% (mười phần trăm)/năm
Kỳ trả lãi	:	Sau tròn mỗi 03 (ba) tháng kể từ Ngày Phát Hành.
Mệnh giá	:	100.000.000 đồng/trái phiếu (Một trăm triệu đồng một trái phiếu).
Tổng số lượng trái phiếu niêm yết	:	3.000 trái phiếu (*Ba nghìn trái phiếu*)
Tổng giá trị niêm yết *(theo mệnh giá)*	:	300.000.000.000 đồng *(Ba trăm tỷ đồng)*

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tổ chức Kiểm toán BCTC năm 2022, 2023:

Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế - Chi Nhánh Sài Gòn

Địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028. 7303 2007 Fax: 028. 3547 2579

Website: www.icpa.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3974 1771 Fax: 024. 3974 1760

Website: www.cts.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 6

1. Rủi ro về kinh tế 6

2. Rủi ro về luật pháp 7

3. Rủi ro đặc thù 8

4. Rủi ro về đợt chào bán 11

5. Rủi ro quản trị Công ty 11

6. Rủi ro khác 12

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 13

1. Tổ Chức Niêm Yết 13

2. Tổ Chức Tư Vấn 13

III. CÁC KHÁI NIỆM 14

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT 16

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 16

2. Cơ cấu tổ chức của CII 24

3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của CII 25

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của CII; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông 27

5. Danh sách các công ty mẹ và công ty con của CII, các công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII 28

6. Hoạt động kinh doanh của CII 34

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 51

8. Vị thế của CII so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 55

9. Chính sách đối với người lao động 59

10. Chính sách cổ tức và chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của CII 60

11. Tình hình hoạt động tài chính 61

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản 61

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu 77

11.3 Các chỉ tiêu khác 77

12. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng 80

13. Tài sản 106

14. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo 107

15. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận, cổ tức 110

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của CII 111
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới CII có thể ảnh hưởng đến giá trái phiếu niêm yết (nếu có) 111
V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT 112
1. Tên trái phiếu: 112
2. Loại trái phiếu: 112
3. Mệnh giá: 112
4. Mã trái phiếu: 112
5. Số lượng trái phiếu phát hành: 112
6. Tổng giá trị theo mệnh giá: 112
7. Ngày phát hành: 112
8. Ngày đáo hạn: 112
9. Thời hạn trái phiếu: 112
10. Mục đích phát hành và phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu: 112
11. Nguồn Thanh Toán Trái Phiếu: 112
12. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết: 113
13. Lãi suất: 113
14. Kỳ Trả Lãi: 113
15. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết: 113
16. Xếp hạng tín nhiệm: 113
17. Phương pháp tính giá: 113
18. Tính lợi suất đáo hạn 115
19. Phương thức thực hiện quyền 116
20. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết: 116
21. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo 118
22. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu đối với người nước ngoài 118
23. Các loại thuế có liên quan 118
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU 121
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU 121
2. TỔ CHỨC NIÊM YẾT 121
3. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 121
VII. PHỤ LỤC 122

VIII.TẤT CẢ CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 123

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

*Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và các nhân tố/sự kiện không chắc chắn được mô tả, liệt kê dưới đây, cùng với các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh ("**HĐKD**"), tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả, liệt kê dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.*

1. Rủi ro về kinh tế

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

Môi trường kinh doanh và sự tăng trưởng của nền kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Khi môi trường kinh doanh thuận lợi, ít có biến động và nền kinh tế tăng trưởng thì cơ hội kinh doanh của các doanh nghiệp cũng gia tăng và ngược lại.

Sự phát triển kinh tế của Việt Nam trong những năm qua đã được các tổ chức quốc tế ghi nhận và đánh giá cao. Những cải cách kinh tế và chính trị từ giai đoạn đổi mới bắt đầu từ năm 1986 đã thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh chóng, giúp Việt Nam từ một trong những quốc gia nghèo trên thế giới đã trở thành một quốc gia có thu nhập trung bình. Mặc dù vậy, Tổ Chức Đăng Ký 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 đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả HĐKD và triển vọng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam trong giai đoạn 10 năm từ 2012-2021 đạt 5,6%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới. Năm 2020, 2021, mặc dù tăng trưởng của các nền kinh tế lớn trên thế giới đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19 nhưng kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP lần lượt đạt 2,87% và 2,55%. Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam từng bước khôi phục trở lại sau Covid-19, GDP tăng 8,02% (quý I tăng 5,05%; quý II tăng 7,83%; quý III tăng 13,71%; quý IV tăng 5,92%) so với năm trước và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. GDP năm 2023 ước tính tăng 5,05% so với năm trước (quý I tăng 3,41%; quý II tăng 4,25%; quý III tăng 5,47%; quý IV tăng 6,72%), chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng phục hồi, tăng trưởng kinh tế 9 tháng đầu năm 2024 của nước ta tiếp tục khởi sắc với mức tăng 6,82%. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế chín tháng năm 2024, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,20%, (đóng góp 5,37%) chỉ cao hơn tốc độ tăng của cùng kỳ năm 2020 trong giai đoạn 2020-2024 do chịu ảnh hưởng nghiêm

trọng bởi cơn bão số 3 trong tháng 9/2024 nên tăng trưởng thấp hơn cùng kỳ các năm trước; Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,19% (đóng góp 46,22%), trong đó, công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng với tốc độ tăng 9,76%; Khu vực dịch vụ tăng 6,95% (đóng góp 48,41%), trong đó một số ngành dịch vụ thị trường duy trì đà tăng trưởng, đóng góp tích cực vào tăng trưởng của toàn nền kinh tế như: bán buôn và bán lẻ tăng 7,56% so với cùng kỳ năm trước; ngành vận tải, kho bãi tăng 11,03%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 6,47%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 9,48%.

Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả HĐKD của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Trong những năm qua, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách, biện pháp quyết liệt để kiềm chế lạm phát và nhằm ổn định kinh tế vĩ mô. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, trong giai đoạn 2017-2021, tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân có xu hướng giảm và duy trì ở mức dưới 4% từ mức 3,53% năm 2017 xuống còn 1,84% năm 2021. Bình quân năm 2021, lạm phát cơ bản tăng 0,81% so với năm 2020 và là mức thấp nhất kể từ năm 2011.

Tuy nhiên, từ năm 2022, khi các hoạt động kinh tế trở lại bình thường, áp lực về lạm phát của Việt Nam gia tăng do những ảnh hưởng đến từ gián đoạn chuỗi cung ứng, giá nguyên, nhiên vật liệu thế giới tăng cao, đặc biệt là tình trạng bất ổn của giá dầu toàn cầu do cuộc chiến Nga – Ukraine và tổng cầu trong nước tăng đột biến. Năm 2022, CPI tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2022 tăng 2,59% so với năm 2021, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,15%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực, xăng, dầu và gas tăng. Năm 2023, CPI tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra, kết quả này phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội trong nước và là điểm sáng trong việc kiểm soát giá cả, ổn định kinh tế vĩ mô trong năm.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9/2024 tăng 0,29% so với tháng trước. Giá lương thực, thực phẩm tăng cao tại các tỉnh, thành phố bị ảnh hưởng trực tiếp bởi bão và hoàn lưu bão; một số địa phương thực hiện tăng học phí theo lộ trình của Nghị định số 97/2023/NĐ-CP; giá thuê nhà ở tăng là những nguyên nhân chính làm cho chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9/2024 tăng 0,29% so với tháng trước. So với tháng 12/2023, CPI tháng chín tăng 2,18% và so với cùng kỳ năm trước tăng 2,63%. CPI bình quân quý III/2024 tăng 3,48% so với quý III/2023. Tính chung chín tháng năm nay, CPI tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 2,69%.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát đã được Chính phủ cố gắng duy trì ở mức ổn định trong những năm gần đây, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tăng cao trở lại sẽ dẫn đến các chi phí hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết gia tăng. Ngoài ra, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bảo đảm rằng Chính phủ Việt Nam sẽ tiếp tục thực hiện các chính sách kiềm chế lạm phát một cách quyết liệt và mạnh mẽ, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá của một số mặt hàng và sản phẩm do Chính phủ quản lý, kiểm soát.

2. Rủi ro về luật pháp

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.

CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, với ngành nghề kinh doanh chính 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, hoạt động của Công ty 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.

Công ty không thông ty 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 có thể đòi hỏi Công ty phải điều chỉnh cơ chế hoạt động hoặc gia tăng chi phí, ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính.

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 thay đổi đáng kể kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Ngoài ra, để hỗ trợ các doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh sau đại dịch Covid-19, Chính phủ và các bộ, ngành đã ban hành các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành các văn bản pháp luật liên quan nên chính sách về thuế có thể thay đổi theo từng thời kỳ. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Do vậy, đây vẫn có thể coi là một trong các rủi ro đối với các nhà đầu tư Trái Phiếu liên quan đến vấn đề thay đổi quy định pháp luật.

3. Rủi ro đặc thù

Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký 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 Công ty đang có kế hoạch mua, 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 vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, như:

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể bảo đảm rằng sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm cần thiết, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Đăng Ký 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 tuy nhiên 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. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký 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 chủ yếu là thi công 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 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. 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.

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

Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết không thể kiểm soát được).

Nếu bất kỳ đối tác nào của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết có thể phải đầu tư thêm để có thể hoàn thành các mục tiêu như đã cam kết hoặc Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết hoặc, trong một số trường hợp, có thể gây ra các khoản lỗ cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

Tổ Chức Đăng Ký 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 mặt 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;
- Hỏa hoạn, 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 Đăng Ký 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 và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công và hoàn thành các dự án mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang và 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 thành các dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ việc nghiệm thu các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Rủi ro của việc chào bán

Trái phiếu không được bảo đảm

Trái phiếu không được bảo đảm bằng bất kỳ tài sản nào và cũng không được bảo lãnh thanh toán bởi bất kỳ bên thứ ba nào. Do vậy, người sở hữu trái phiếu sẽ không có quyền truy đòi trực tiếp đối với tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hay bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác như là tài sản bảo đảm cho trái phiếu, hoặc yêu cầu bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác ngoài Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán cho các trái phiếu. Trái phiếu cũng sẽ không được thanh toán từ các tài sản đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sử dụng để bảo đảm cho nghĩa vụ khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong trường hợp các tài sản đó không đủ để thanh toán cho nghĩa vụ được bảo đảm tương ứng.

Trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị phá sản hoặc thanh lý, tài sản đảm bảo cho các khoản nợ được bảo đảm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trước hết sẽ được xử lý để trả nợ cho chủ nợ của các khoản nợ có tài sản đảm bảo. Chỉ sau khi các khoản nợ có bảo đảm đã được thanh toán hết bằng số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thì số tiền còn lại (nếu có) từ việc xử lý tài sản bảo đảm mới được sử dụng để thanh toán cho các chủ nợ không có bảo đảm và các nghĩa vụ khác của Tổ Chức Phát Hành, bao gồm các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu. Tóm lại trong trường hợp này, các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu được xem là các chủ nợ không có bảo đảm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, và vì vậy sẽ có thứ tự ưu tiên thanh toán (đối với các Trái Phiếu) ngang bằng với các chủ nợ không có bảo đảm khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo tỷ lệ tương ứng. Không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có đủ tài sản để thanh toán các khoản tiền đến hạn của trái phiếu trong trường hợp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị phá sản hay thanh lý.

Tính thanh khoản của thị tường thứ cấp đối với trái phiếu

Mặc dù Trái Phiếu sẽ được niêm yết sau khi phát hành thành công, tuy nhiên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không đảm bảo rằng sẽ có một thị trường giao dịch sôi động cho các Trái Phiếu và cũng không có gì bảo đảm được tính thanh khoản của các trái phiếu trên thị trường thứ cấp. Giả thiết có thị trường giao dịch cho trái phiếu thì trái phiếu có thể 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 Đăng Ký Niêm Yết và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

5. Rủi ro quản trị Công ty

Những rủi ro liên quan đến nội dung, thông tin liên quan đến quản trị Công ty như cơ cấu cổ đông và mối quan hệ sở hữu giữa các nhóm Công ty, giữa các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và

các bên liên quan, các yếu tố môi trường, xã hội... ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty. Đồng thời, rủi ro quản trị Công ty cũng có thể xuất phát từ cơ cấu cổ đông chưa hiệu quả, tỷ lệ sở hữu quá phân tán, hoặc có nhiều nhóm cổ đông lớn nhưng không đồng thuận, những vấn đề cần biểu quyết tại ĐHĐCĐ không được thông qua do không dung hòa được những mâu thuẫn lợi ích khi xây dựng kế hoạch tăng vốn, triển khai dự án, kế hoạch chi trả cổ tức..., từ đó sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng: như thiên tai, bão lũ, động đất, hạn hán, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, khủng bố… mặc dù hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra *(tùy thuộc vào mức độ và phạm vi ảnh hưởng)* cũng sẽ có thể tác động và ảnh hưởng đến HĐKD của Công ty.

Minh chứng rõ nhất cho thấy sự ảnh hưởng của những rủi ro này đối với HĐKD của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là sự bùng phát của dịch bệnh Covid-19 diễn ra trên phạm vi toàn thế giới kể từ năm 2020 đến nay. Đại dịch COVID-19 là cú sốc về y tế, gây tác động mạnh mẽ và tiêu cực đến mọi mặt của nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, cụ thể: tăng trưởng kinh tế của toàn cầu và nhiều quốc gia, khu vực ở mức âm; đầu tư thương mại toàn cầu suy giảm; các chuỗi giá trị, chuỗi cung ứng toàn cầu bị đứt gãy; quan hệ giao thương bị đình trệ; hoạt động SXKD của các doanh nghiệp liên tục bị gián đoạn; người lao động bị mất việc làm, tỷ lệ thất nghiệp tăng cao; người dân bị hạn chế đi lại và tiếp xúc...

DANH MỤC CÁC YẾU TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU. CÁC NHÀ ĐẦU TƯ CẦN CÓ NHỮNG ĐÁNH GIÁ KHÁCH QUAN ĐỂ CÓ THỂ NHẬN ĐỊNH MỘT CÁCH ĐẦY ĐỦ CÁC NHÂN TỐ RỦI RO CÓ THỂ TÁC ĐỘNG ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.

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 Hội đồng quản trị**

Ông **Lê Quốc Bình** Chức vụ: **Tổng Giám đốc Công ty**

Bà **Lý Huỳnh Trúc Giang** 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 NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Ông **Phạm Ngọc Hiệp** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

(Theo Văn bản uỷ quyền số 29/2023/UQ-CKCT ngày 26/12/2023 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam)

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 07/2024/TVCB/CKCT07-CII ngày 23/05/2024 ký kết 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 trên 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.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Công ty/CII/Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết : Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- VietinBank Securities/Tổ Chức Tư Vấn, Đại Lý Phát Hành : Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam
- TC ĐKNY : Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết
- CTCP : Công ty cổ phần
- CP : Cổ phần
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSDC : Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
- HOSE : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Thuế TNDN : Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế GTGT : Thuế giá trị gia tăng
- BCTC : Báo cáo tài chính
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- TGĐ : Tổng Giám đốc
- DTT : Doanh thu thuần
- CMND : Chứng minh thư nhân dân
- ĐKDN : Đăng ký doanh nghiệp
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- HĐKD : Hoạt động kinh doanh
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- GTGT : Giá trị gia tăng
- CN : Chi nhánh
- 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

- BOT : Xây dựng - kinh doanh - chuyển giao
- BOO : Xây dựng - kinh doanh - sở hữu
- BT : Xây dựng - chuyển giao

Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong 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, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản luật khác có liên quan.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

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 viết bằng tiếng nước ngoài:	HO CHI MINH CITY INFRASTRUCTURE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Trụ sở chính:	Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Điện thoại:	(84.28) 3622 1025
Fax:	(84.28) 3636 7100
Website:	www.cii.com.vn
Giấy ĐKDN:	Số 0302483177 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/2001, thay đổi lần thứ 35 ngày 23/05/2024.
Vốn điều lệ đăng ký:	3.187.781.130.000 đồng *(Ba nghìn một trăm tám mươi bảy tỷ, bảy trăm tám mươi mốt triệu, một trăm ba mươi nghìn đồng).*
Vốn điều lệ thực góp:	3.187.781.130.000 đồng *(Ba nghìn một trăm tám mươi bảy tỷ, bảy trăm tám mươi mốt triệu, một trăm ba mươi nghìn đồng).*
Đại diện theo pháp luật:	Ông **Lê Quốc Bình** – Tổng Giám Đốc
Logo Công ty:	

Ngành nghề kinh doanh

Theo 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 24/12/2001, thay đổi lần thứ 35 ngày 23/05/2024, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT);
- Kinh doanh bất động sản;
- Thu phí giao thông đường bộ;
- Sản xuất, mua bán thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cấp thoát nước;
- Các ngành nghề khác được phép hoạt động theo quy định.

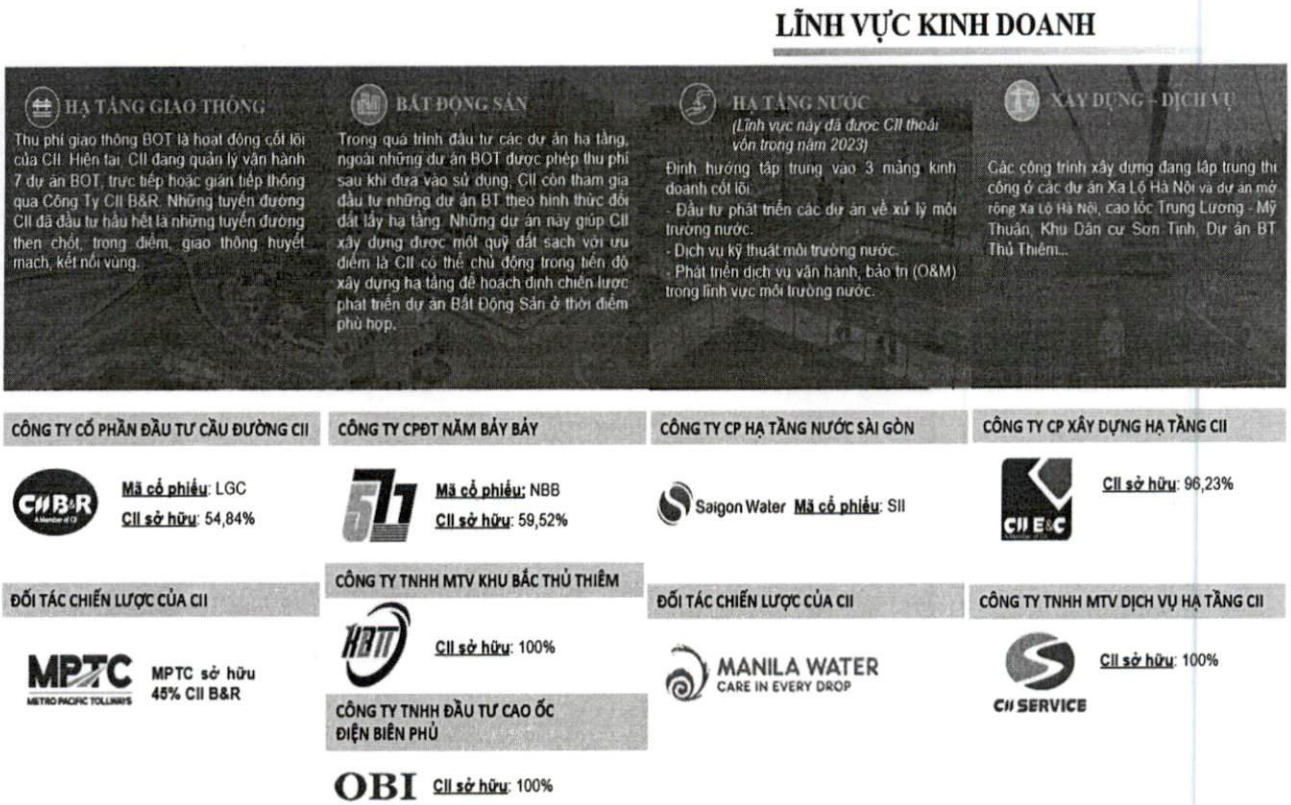
1.2 Quá trình hình thành và phát triển

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 Cổ phần Đại chúng, việc 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 nhàn rỗi trong dân và các thành phần kinh tế khác.

CII đã trở thành công ty đại chúng vào năm 2005. Để mở rộng khả năng huy động vốn, ngày 18 tháng 05 năm 2006, CII đã niêm yết 30 triệu cổ phiếu lần đầu tiên trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP.HCM (HOSE) với mã chứng khoán là CII. Công Ty 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 nữa, CII 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.



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 Công Ty cũng như tiềm năng phát triển của CII. 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 CII là 51,08% so với 33,61% năm 2012.

Năm 2020, CII hợp tác thành công với City Garden khởi động dự án khu căn hộ cao cấp The River Thủ Thiêm và thông xe kỹ thuật dự án Cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận vào ngày 28/12/2020.

Năm 2021, Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội chính thức đi vào vận hành và thu phí từ ngày 01/04/2021; Cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ được đưa vào vận hành bắt đầu từ tháng 10/2021.

Năm 2022, CII đã hoàn thành xây dựng Dự án đường cao tốc BOT Trung Lương Mỹ Thuận và chính thức đưa vào khai thác hoàn vốn từ ngày 09/08/2022. Với tổng mức đầu tư hơn 12.668 tỷ đồng, cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận là mắt xích quan trọng giúp CII thu về dòng tiền lớn và ổn định trong những năm tới.

Năm 2023, CII đã hoàn tất tăng tỷ lệ sở hữu lên 89% tại Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận, hoàn tất việc thoái vốn tại Công Ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn, phát hành thành công lô trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị phát hành 2.813 tỷ đồng.

Tính đến 31/12/2023, CII đang tham gia góp vốn vào 12 công ty chủ yếu đều thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng, bất động sản. Song song đó, Công ty CII đã huy động được một khối lượng lớn 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.

Sau hơn 23 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

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập ngày 24/12/2001 với vốn điều lệ ban đầu là 300 tỷ đồng. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0302483177 ngày 24/12/2001, thay đổi lần thứ 35 ngày 23/05/2024. Đến nay Công ty đã trải qua các đợt tăng vốn với thông tin cụ thể như sau:

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị thông qua đợt phát hành
Lần 1	Tháng 11/2007	100.000	400.000	Phát hành 10.000.000 cổ phiếu ra công chúng (cho cổ	- ĐHĐCĐ Công ty

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị thông qua đợt phát hành
				đông hiện hữu) với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu.	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 2	Tháng 09/2009	100.540	500.540	+ Phát hành 9.994.000 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1:76 + Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 3	Tháng 10/2010	250.870	751.410	+ Phát hành 25.027.000 cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận chưa phân phối theo tỷ lệ 2:1. + Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 4	Tháng 10/2012	376.605	1.128.015	+ Phát hành 37.600.500 cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1. + Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị thông qua đợt phát hành
Lần 5	Tháng 02/2014	600	1.128.615	Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 6	Tháng 01/2015	738.934	1.867.549	+ Phát hành 40.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu + Phát hành 73.853.404 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu với giá chuyển đổi là 21.340 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 7	Tháng 12/2015	413.091	2.280.640	+ Phát hành 40.283.134 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 18.800 đồng/cổ phiếu + Phát hành 1.026.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá 10.000 đồng/ cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 8	Tháng 11/2016	467.642	2.748.282	+ Phát hành 45.764.199 cổ phiếu cho HFIC và Goldman Sachs để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 18.800 đồng/cổ phiếu + Phát hành 1.000.000 cổ phiếu theo chương trình	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

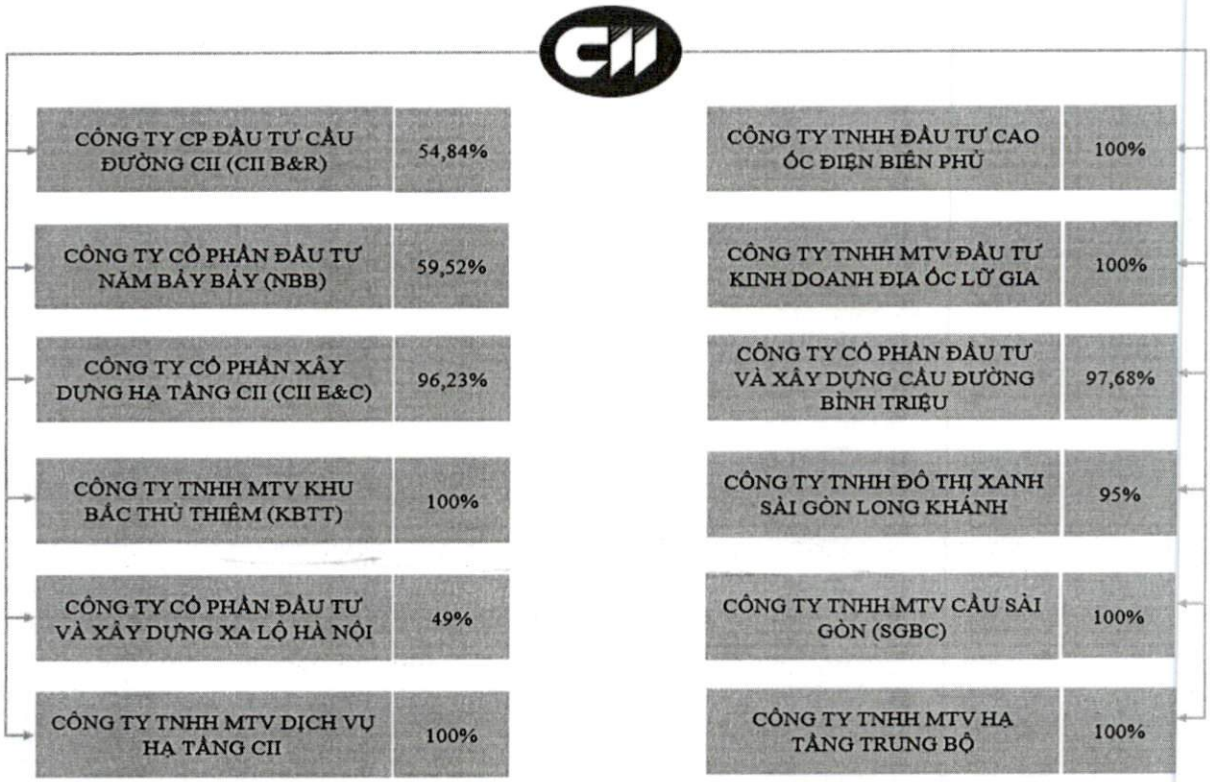
Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị thông qua đợt phát hành
				ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.	
Lần 9	Tháng 07/2017	49.782	2.798.064	Phát hành 4.978.178 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1:90,9	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 10	Tháng 07/2018	30.000	2.828.064	Phát hành 3.000.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 11	Tháng 01/2019	2.369	2.830.433	Phát hành 236.858 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 11.000 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 12	Tháng 07/2019	1.248	2.831.681	Phát hành 124.879 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 11.000 đồng/cổ phiếu.	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị thông qua đợt phát hành
					- Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 13	Tháng 07/2021	414	2.832.095	Phát hành 41.426 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 22.784 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 14	Tháng 12/2021	952	2.833.047	Phát hành 95.193 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 24.151 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 15	Tháng 06/2022	7.076	2.840.123	Phát hành 707.598 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 25.600 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 16	Tháng 12/2022	71,44	2.840.195	Phát hành 7.144 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 27.136 đồng/cổ phiếu	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm hoàn thành đợt tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau khi phát hành (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị thông qua đợt phát hành
					- Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 17	Tháng 11/2023	343.453	3.183.648	Phát hành 34.345.300 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 10.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1:100	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 18	Tháng 05/2024	4.133	3.187.781 ,13	Phát hành 413.300 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Giá chuyển đổi: 10.000 đồng/cổ phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1:100	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

(Nguồn: CII)

2. Cơ cấu tổ chức của CII



(Nguồn: CII)

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty có 12 công ty con, cụ thể:

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của CII
1	Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII	1.928.547.650.000	54,84%
2	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	1.265.000.000.000	100,00%
3	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	27.771.010.000	100,00%
4	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	1.000.020.000.000	100,00%
5	Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII	415.000.000.000	96,23%
6	Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	20.000.000.000	100,00%
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia	751.300.000.000	100,00%
8	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu	70.000.000.000	97,68%
9	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII	10.000.000.000	100,00%
10	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	10.000.000.000	95,00%

11	CTCP Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội *(i)*	1.850.000.000.000	49,00%
12	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy *(ii)*	1.004.756.560.000	59,52%

(Nguồn: CII)

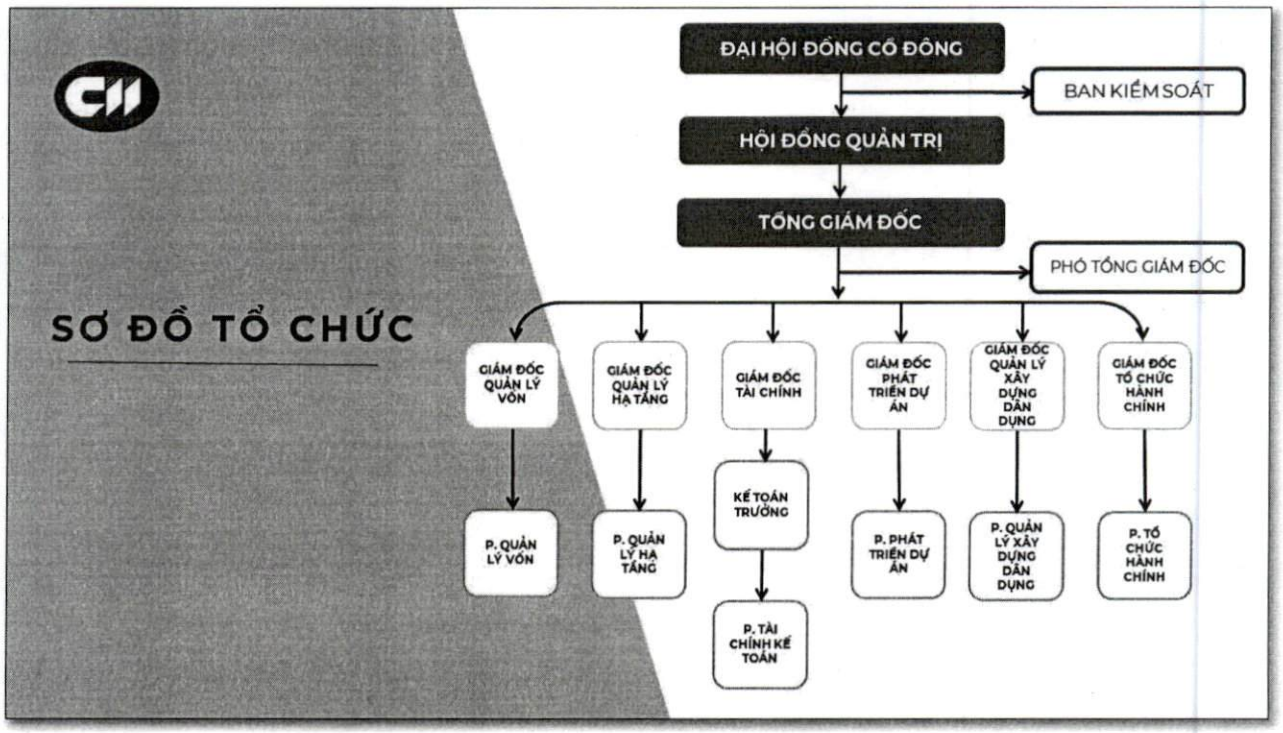
(i) CII đang nắm giữ trực tiếp 49% và nắm giữ gián tiếp 51% quyền biểu quyết trong CTCP Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội thông qua Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII.

(ii) Vào ngày 18/03/2024, Công ty mua thêm cổ phiếu NBB, nâng tỷ lệ nắm giữ trực tiếp từ 37,53% lên 39,62%. Cùng với việc đầu tư gián tiếp thông qua công ty con - Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII với tỷ lệ nắm giữ là 12,02%, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết của tập đoàn trong CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày 18/03/2024 là 51,63%. Do vậy, CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày này. Tính đến ngày Bản Cáo Bạch này, Công ty đã thực hiện chào mua công khai thành công 5.000.000 cổ phiếu NBB, nâng tổng số cổ phiếu Công ty nắm giữ là 59.618.432 tương ứng 59,52% quyền biểu quyết của Công ty trong CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy.

3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của CII

3.1 Sơ đồ cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

CII được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cấu trúc Công ty được xây dựng dựa trên chức năng, nhiệm vụ các bộ phận đảm bảo liên kết chặt chẽ, vận hành linh hoạt và phù hợp với lĩnh vực hoạt động.



(Nguồn: CII)

3.2 Diễn giải cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty theo mô hình công ty cổ phần bao gồm

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Kiểm soát;
- Tổng Giám Đốc điều hành, người quản lý khác, người phụ trách quản trị Công Ty

Đại Hội Đồng Cổ Đông ("ĐHĐCĐ")

Đại Hội Đồng Cổ Đông gồm tất cả các Cổ Đông có quyền biểu quyết và là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh. Các quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ Công Ty theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Hội Đồng Quản Trị

Hội Đồng Quản Trị là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Các quyền và nhiệm vụ của Hội Đồng Quản Trị theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị hiện tại gồm bảy (07) thành viên, trong đó có một thành viên là Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Cơ cấu HĐQT hiện tại như sau:

1.	Ông	Lê Vũ Hoàng	- Chủ tịch HĐQT
2.	Bà	Trương Thị Ngọc Hải	- Phó Chủ tịch HĐQT
3.	Ông	Lê Quốc Bình	- Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
4.	Bà	Nguyễn Mai Bảo Trâm	- Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
5.	Ông	Dương Trường Hải	- Ủy viên HĐQT
6.	Ông	Lưu Hải Ca	- Ủy viên HĐQT
7.	Ông	Lê Toàn	- Ủy viên HĐQT

Tổng Giám Đốc điều hành, người quản lý khác, người phụ trách quản trị Công Ty

Cơ cấu Ban Điều hành hiện tại như sau:

1.	Ông	Lê Quốc Bình	- Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Bà	Nguyễn Mai Bảo Trâm	- Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3.	Bà	Nguyễn Quỳnh Hương	- Phó Tổng Giám đốc
4.	Ông	Nguyễn Văn Thành	- Phó Tổng Giám đốc
5.	Ông	Dương Quang Châu	- Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII

6. Ông Lê Trung Hiếu - Giám đốc Quản lý vốn
7. Bà Trần Yến Vy - Giám đốc Hành chính – Quản trị
8. Ông Nguyễn Trường Hoàng - Giám đốc Phát triển Dự án
9. Bà Nguyễn Thị Thu Trà - Giám đốc Tài chính
10. Bà Lý Huỳnh Trúc Giang - Kế toán trưởng

Ban Kiểm Soát

Các quyền và nhiệm vụ của Ban Kiểm Soát theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Cơ cấu Ban Kiểm soát hiện tại như sau:

1. Ông Đoàn Minh Thư - Trưởng Ban Kiểm soát
2. Bà Trịnh Thị Ngọc Anh - Thành viên
3. Bà Trần Thị Tuất - Thành viên

Các phòng ban trong Công ty

Công ty có 06 phòng nghiệp vụ chính là phòng Tổ Chức - Hành chính, phòng Kế toán - Tài chính và phòng Quản lý vốn, Phát triển dự án, Quản lý hạ tầng và 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 Công ty;
- Phòng Kế toán - Tài chính: triển khai, thực hiện các công tác tài chính và kế toán của Công ty.
- Phòng Quản lý vốn, Phát triển dự án, Quản lý hạ tầng và 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 Công ty.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của CII; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của CII (tại ngày 19/06/2024)

STT	Tên cổ đông	GCNĐKDN	Địa chỉ	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh	0300535140	67 - 73 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM	24.049.215	7,54%
Tổng cộng				**24.049.215**	**7,54%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CII chốt tại ngày 19/06/2024 do VSDC cấp)

4.2 Cổ đông sáng lập của CII: Không có.

4.3 Cơ cấu cổ đông của CII (tại thời điểm ngày 19/06/2024)

STT	Loại cổ phiếu và cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
I	**Cổ phiếu phổ thông**	**37.739**	**318.778.113**	**100,00%**
1	***Cổ đông trong nước***	**37.062**	***300.675.978***	***94,32%***
	- Tổ chức	96	35.171.177	11,03%
	- Cá nhân	36.966	265.504.801	83,29%
2	***Cổ đông nước ngoài***	**677**	**18.102.135**	**5,68%**
	- Tổ chức	33	15.974.109	5,01%
	- Cá nhân	644	2.128.026	0,67%
II	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0%**
III	**Cổ phiếu ưu đãi**	**0**	**0**	**0%**
	Tổng cộng (= I + II + III)	**37.739**	**318.778.113**	**100%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CII chốt tại ngày 19/06/2024 do VSDC cấp)

5. Danh sách các công ty mẹ và công ty con của CII, các công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII

5.1. Danh sách công ty mẹ, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII:

Không có.

5.2. Danh sách các công ty con, công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối (tại ngày 30/09/2024):

Tính đến ngày 30/09/2024, Công ty có mười hai (12) công ty con do CII nắm quyền kiểm soát trực tiếp; mười ba (13) công ty con, một (01) công ty liên kết do CII nắm quyền kiểm soát gián tiếp, thông tin chi tiết của Công ty con, công ty liên kết như sau:

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
I	**Các công ty CII nắm quyền kiểm soát trực tiếp**								
	Công ty con								
1.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (CII B&R)	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường	1.928.547.650.000	54,84%	54,84%	54,84%		Sở hữu trực tiếp

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
2.	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	TP Hồ Chí Minh	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	1.265.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
3.	Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.000.020.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
4.	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C)	TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật	415.000.000.000	96,23%	96,23%	96,23%		Sở hữu trực tiếp
5.	Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	TP Hồ Chí Minh	Cho thuê văn phòng	751.300.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
6.	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đường Bình Triệu	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T Cầu Bình Triệu	70.000.000.000	97,68%	97,68%	97,68%		Sở hữu trực tiếp
7.	Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII	TP Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ thu phí giao thông, dịch vụ hạ tầng	10.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
8.	Công Ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	10.000.000.000	95,00%	95,00%	95,00%		Sở hữu trực tiếp
9.	Công Ty Cổ phần Đầu Tư và	TP Hồ Chí	Đầu tư xây dựng dự án	1.850.000.000.000	100,00%	76,97%	49,00%	27,97%	-CII sở hữu

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
	Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) *(i)*	Minh	B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội						trực tiếp 49%; và - Sở hữu gián tiếp 51% thông qua CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
10.	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	27.771.010.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
11.	Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
12.	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy *(ii)*	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.004.756.560.000	54,53%	54,53%	54,53%		Sở hữu trực tiếp
II	**Các công ty CII nắm quyền kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con**								
	<u>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R:</u>								
	<u>Công ty con:</u>								
1.	Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận	599.060.000.000	100%	54,84%		54,84%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
2.	CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang – Tháp Chàm	220.000.000.000	99,99%	54,83%		54,83%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
3.	Công Ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC)	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.850.000.000.000	51,00%	27,97%		27,97%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
4.	Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư Dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60	525.620.000.000	50,36%	27,62%		27,62%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
5.	Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B.O.T cầu Cổ Chiên	190.000.000.000	50,53%	27,71%		27,71%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
6.	CTCP Cầu đường Hiền An Bình	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường	287.000.000.000	99,99%	54,83%		54,83%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
7.	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741	268.507.000.000	100%	54,83%		54,83%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
8.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII *(iii)*	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng	30.000.000.000	66,67%	36,56%		36,56%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
9.	CTCP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận	TP Hồ Chí Minh và tỉnh Tiền Giang	Đầu tư Dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận	1.542.835.000.000	89,00%	89,00%		89,00%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
	Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua NBB:								
	Công ty con:								
1.	Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	45.000.000.000	100,00%	54,53%		54,53%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
2.	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	41.200.000.000	95,00%	51,8%		51,8%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	40.000.000.000	100,00%	54,53%		54,53%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
4.	Công ty TNHH Hương Trà	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	20.000.000.000	99,00%	53,99%		53,99%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
	Công ty liên kết								
	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	20.000.000.000	49,00%	26,64%		26,64%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

(Nguồn: CII)

(i) CII nắm giữ trực tiếp 49% quyền biểu quyết và nắm giữ gián tiếp 51% thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII.

(ii) Vào ngày 18/03/2024, Công ty mua thêm cổ phiếu NBB, nâng tỷ lệ nắm giữ trực tiếp từ 37,53% lên 39,62%. Cùng với việc đầu tư gián tiếp thông qua công ty con - Công ty CP Xây dựng Hạ tầng CII với tỷ lệ nắm giữ là 12,02%, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết của tập đoàn trong CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy tại ngày 18/03/2024 là 51,63%. Do vậy, CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy từ công ty liên kết trở thành công ty con kể từ ngày này.

(iii) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua

CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII và nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công Ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

6. Hoạt động kinh doanh của CII

6.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm (tỷ lệ từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận)

Cơ cấu Doanh thu thuần từ cung cấp hàng hóa và dịch vụ Hợp nhất:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2022	Tỷ trọng/Doanh thu thuần (%)	Năm 2023	Tỷ trọng/Doanh thu thuần (%)	% tăng giảm năm 2023/2022	9T/2024	Tỷ trọng/ Doanh thu thuần (%)
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	3.656.983	63,62%	1.138.899	36,86%	(68,86%)	262.236	11,48%
2	Doanh thu thu phí giao thông	1.444.795	25,14%	1.687.046	54,60%	16,77%	1.929.215	84,47%
3	Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	427.930	7,44%	162.942	5,27%	(61,92%)	93.467	4,09%
4	Doanh thu cung cấp nước sạch	216.261	3,76%	112.576	3,64%	(47,94%)	0	0,00%
5	Doanh thu bán hàng	76.646	1,33%	61.897	2,00%	(19,24%)	49.883	2,18%
6	Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	8.376	0,15%	4.848	0,16%	(42,12%)	0	0,00%
7	Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.701	1,23%	27.109	0,88%	(61,66%)	49.396	2,16%
8	Các khoản giảm trừ	(153.700)	(2,67%)	(105.607)	(3,42%)	(31,29%)	(100.288)	(4,39%)
	Tổng	**5.747.991**	**100,00%**	**3.089.710**	**100,00%**	**(46,24%)**	**2.283.909**	**100,00%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Năm 2022 doanh thu từ Hoạt động kinh doanh bất động sản, Thu phí giao thông và Hoạt động xây dựng, duy tu công trình là 3 nguồn doanh thu chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, chiếm lần lượt 63,62%, 25,14%, 7,44% doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty. Các mảng hoạt động khác đều chiếm tỷ trọng nhỏ (dưới 4%) trong cơ cấu doanh thu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Năm 2023 Kinh doanh bất động sản, Thu phí giao thông và Hoạt động xây dựng, duy tu công trình tiếp tục là ba mảng hoạt động có doanh thu chiếm tỷ trọng lớn nhất. Tuy nhiên:

- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ đạt 1.138.899 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 36,86% và giảm 68,86% so với năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2023, Công Ty chỉ tập trung bàn giao phần còn lại của các Dự Án D'Verano, The River; Căn hộ 152 Điện Biên Phủ và tập trung triển khai các dự án mới.

- Doanh thu thu phí giao thông đạt 1.687.046 triệu đồng chiếm tỷ trọng 54,60% và tăng 16,77% so với năm 2022, chủ yếu đến từ việc Công Ty hợp nhất với kết quả hoạt động kinh doanh của CTCP BOT Trung Lương Mỹ Thuận.
- Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình chỉ đạt 162.942 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 5,27% và giảm 61,92% so với năm 2022, phần lớn là do khó khăn trong các thủ tục pháp lý triển khai dự án làm ảnh hưởng đến kế hoạch thi công, nghiệm thu công trình.

9 tháng đầu năm 2024, doanh thu từ hoạt động Thu phí giao thông chiếm tỷ trọng cao nhất, đạt 1.929.215 triệu đồng và chiếm tỷ trọng 84,47%, doanh thu từ Kinh doanh bất động sản và Hoạt động xây dựng, duy tu công trình lần lượt đạt 262.236 triệu đồng, 93.467 triệu đồng và chiếm tỷ trọng lần lượt là 11,48%, 4,09%.

Các dự án mang lại doanh thu cho Công ty

❖ **Các dự án mảng cầu đường:**

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

Doanh thu mảng cầu đường của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trực tiếp và gián tiếp chủ yếu đến từ các dự án sau:

STT	Tên dự án	Tổng số phí thu được năm 2023 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2022 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2021 (tỷ đồng)	% tăng/giảm năm 2023 so với 2022	9T/2024
1	Cầu Rạch Miễu	252,5	252,4	181,1	0,04%	210,8
2	Tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm (*)	273	264	212,7	3,41%	196,8
3	Mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (*)					
4	DT741	157,1	174,6	126,8	(10,02%)	121,9

5	Cầu Cỏ Chiên	110,7	108	75,5	2,50%	109,7
6	Mở rộng Xa lộ Hà Nội	680	697,5	398,6	(2,51%)	568,7
7	Trung Lương Mỹ Thuận (bắt đầu thu phí vào ngày 09/08/2022)	834,5	276,8		201,48%	875,6
	Tổng cộng	**2.307,80**	**1.773,3**	**994,7**	**30,14%**	**2.083,5**

(Nguồn: CII)

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)	• Hiện tại, Dự án đã lắp đặt hệ thống thu phí không dừng và đã bắt đầu thực hiện thu phí hoàn vốn cho dự án vào đầu Quý II/2021. Công Ty đang 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.
2	Dự án BT Thủ Thiêm	• Đối với phần mặt bằng đã được bàn giao, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã cơ bản hoàn thành đúng tiến độ và hiện đang đưa vào sử dụng. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường được bàn giao mặt bằng.

❖ **Các dự án mảng nước:**

STT	Tên dự án	Hiện trạng hoạt động
1	Nhà máy xử lý nước Tân Hiệp 2	• Cung cấp nước sạch cho Waseco theo hợp đồng cung ứng nước sạch; • Công suất hiện tại đạt 250.000m^3/ngày tương ứng 83,33% công suất thiết kế;
2	Củ Chi	• Đã lắp đặt và cung cấp dịch vụ nước sạch cho hơn 86.000 hộ; • Tỷ lệ sử dụng đạt 75%.
3	Sài Gòn - An Khê	• Cung cấp nước sạch cho hơn 7.426 hộ tại địa bàn huyện An Khê – tỉnh Gia Lai. • Tỷ lệ sử dụng đạt gần 91%;

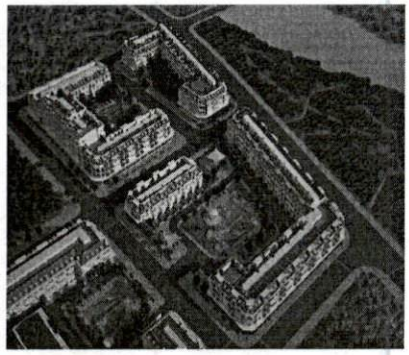
		• Công suất hiện tại đạt 4.171m^3/ngày tương ứng 43,91% công suất thiết kế.
4	Sài Gòn – Pleiku	• Cung cấp nước sạch cho Công ty Cấp nước Gia Lai theo hợp đồng cung ứng nước sạch; • Công suất hiện tại đạt 6.506m^3/ngày tương ứng 21,69% công suất thiết kế.
5	Sài Gòn – Dankia	• Cung cấp nước sạch cho Công ty Cấp nước Lâm Đồng theo hợp đồng cung ứng nước sạch; • Công suất hiện tại đạt: 27.000 m3/ngày tương ứng 90% công suất thiết kế.

❖ **Các dự án mảng bất động sản:**

Chi tiết thông tin dự án

1. CỤM DỰ ÁN LAKEVIEW 1, 2, 3, 4, 5 VÀ THE RIVER THỦ THIÊM

1. THỦ THIÊM LAKEVIEW

Tên dự án	Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp (Thủ Thiêm Lakeview) tại lô 3-1, lô 3-2, lô 4-2, lô 4-8, và lô 3-6 tại khu chức năng số 3 và 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh 
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0313596380 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31/12/2015
Vốn điều lệ	1.265 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm (Công ty con của CII) sở hữu 100% dự án
Vai trò của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	CII sở hữu 100% vốn góp Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm
Thông tin về dự án	
Vị trí	Dự án toạ 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: - Lakeview 1: Lô 3-1

	- Lakeview 2: Lô 4-7 - Lakeview 3: Lô 3-2 - Lakeview 4: Lô 4-8 - Lakeview 5: Lô 3-6
Quy mô	Tổng diện tích các Lô đất: - Lakeview 1: 14.059,5 m^2 - Lakeview 2: 6516,00 m^2 - Lakeview 3: 9.473,80 m^2 - Lakeview 4: 9.473,80 m^2 - Lakeview 5: 9.473,80 m^2
Tổng mức đầu tư theo chi phí xây dựng	Tổng mức đầu tư: - Lakeview 1: 282 tỷ đồng - Lakeview 2: 287 tỷ đồng - Lakeview 3: 391 tỷ đồng - Lakeview 4: 496 tỷ đồng - Lakeview 5:790 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	- Lakeview 1: Đã bàn giao nhà năm 2018 - Lakeview 2: Đã bàn giao nhà năm 2018 - Lakeview 3 (D'Verano): . Trong năm 2023 đã hoàn tất thi công và bàn giao nhà cho khách hàng - Lakeview 4: Đã hoàn tất thiết kế, đang hoàn thiện thủ tục pháp lý. - Lakeview 5: Đã hoàn tất thiết kế, đang hoàn thiện thủ tục pháp lý.

2. KHU CĂN HỘ CAO TẦNG DIAMOND RIVERSIDE

Tên dự án	Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("**NBB**")
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0303885305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/07/2005
Vốn điều lệ	1.004,75 tỷ đồng

Hình thức phát triển dự án	NBB (công ty liên doanh, liên kết của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, CII sở hữu 59,52% vốn điều lệ của NBB
Thông tin về dự án	
Vị trí	Nằm trên mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
Quy mô	- Tổng diện tích đất quy hoạch: 4,15 ha - Tổng diện tích sàn xây dựng 169.565,4 m2, với tổng số căn hộ 1.652 căn hộ (4 Block nhà, chiều cao 29 tầng) và 17 căn biệt thự.
Tổng mức đầu tư	2.388 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án đã hoàn thành xây dựng, bàn giao cho khách hàng và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ năm 2020.

3. KHU DÂN CƯ NBB GARDEN (NBB III)

Tên dự án	Khu dân cư NBB Garden III
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("**NBB**")
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0303885305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/07/2005
Vốn điều lệ	1.004,75 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	NBB (công ty liên doanh, liên kết của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, CII sở hữu 59,52% vốn điều lệ của NBB
Thông tin về dự án	
Vị trí	Tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
Quy mô	- Tổng diện tích đất quy hoạch: 5,27ha - Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 225.019,6 m^2,

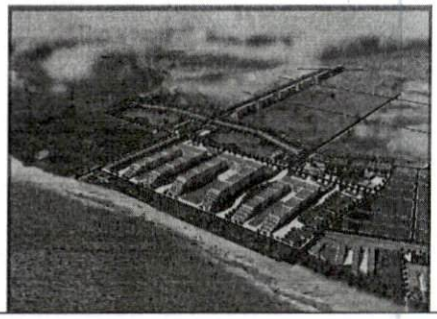
	với tổng số căn hộ dự kiến là 3.006 căn (diện tích căn hộ từ 40 – 90 m^2/căn). - Dự án có trung tâm thương mại và sinh hoạt cộng đồng với các tiện ích khác nhau.
Tổng mức đầu tư	4.478 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án đã hoàn thành công tác đền bù 100% và dự án đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Hiện tại, NBB đang thực hiện nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh để xin quy hoạch 1/500.

4. KHU DÂN CƯ SƠN TỊNH – QUẢNG NGÃI

Tên dự án	Khu Dân cư Sơn Tịnh
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("**NBB**")
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0303885305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/07/2005
Vốn điều lệ	1.004,75 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	NBB (công ty liên kết của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, CII sở hữu 59,52% vốn điều lệ của NBB
Thông tin về dự án	
Vị trí	Tại Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi
Quy mô	- Tổng diện tích đất quy hoạch là 102,69 ha - Tổng số lô kinh doanh: 2.397 lô
Tổng mức đầu tư	1.753 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	1. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tính đến ngày 30/09/2024 đã đền bù 96% diện tích quy hoạch của dự

	án. Kế hoạch đến Quý 4/2025 hoàn thành đền bù 100% diện tích dự án. 2. Tiến độ bán hàng: Tính đến 30/09/2024, dự án đã giao dịch 2.065 lô (tương đương với hơn 86% tổng số lô kinh doanh). Năm 2025, dự án tiếp tục triển khai thi công hạ tầng và bán hàng trên phần diện tích còn lại.

5. KHU DÂN CƯ DE LAGI – BÌNH THUẬN

Tên dự án	Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp Khu dân cư De Lagi 
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("**NBB**")
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0303885305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04/07/2005
Vốn điều lệ	1.004,75 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	NBB (công ty liên kết của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, CII sở hữu 59,52% vốn điều lệ của NBB
Thông tin về dự án	
Vị trí	Thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận
Quy mô	- Công ty NBB sẽ đầu tư dự án thành một quần thể khu du lịch, khu nghỉ dưỡng cao cấp và cả khu dân cư để đáp ứng nhu cầu tái định cư. Khu du lịch, nghỉ dưỡng bao gồm các khu chức năng như khu giải trí, ẩm thực, nhà hàng, khách sạn, khu bar, chiếu phim ngoài trời và các loại hình căn hộ du lịch liên kế, biệt thự du lịch và căn hộ du lịch để phục vụ nhu cầu lưu trú. - Tổng diện tích đất quy hoạch 124,53 ha. Trong đó, diện tích xây dựng khu dân cư là 84,56 ha, khu du lịch là 39,94 ha.
Tổng mức đầu tư	2.344 tỷ đồng

Tình hình thực hiện dự án đến nay	- Dự án đang tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đang tiến hành thi công hạ tầng trên phần đất Nhà nước đã giao (67,4 ha). - Dự kiến đưa dự án vào kinh doanh trong năm 2025.

6. DỰ ÁN 152 ĐIỆN BIÊN PHỦ

Tên dự án	Cao ốc văn phòng, căn hộ kết hợp Thương mại – Dịch vụ 152 Điện Biên Phủ
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0309132548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/7/2009
Vốn điều lệ	1.000,020 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (Công ty con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	CII sở hữu 100% vốn góp Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ
Thông tin về dự án	
Vị trí	152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
Quy mô	- Cao ốc văn phòng làm việc của Sở Giao thông Vận tải và các Ban Quản lý Dự án thuộc Sở; - Trung tâm điều khiển hệ thống vận tải hành khách công cộng của Thành phố Hồ Chí Minh; - 234 căn hộ chung cư đầy đủ tiện ích cho cư dân thành phố.
Tổng mức đầu tư	1.211 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	- Đối với khối căn hộ: Đã bàn giao hoàn tất bàn giao trong năm 2023. - Đối với khối văn phòng: Tiếp tục vận hành ổn định và đẩy mạnh công tác kinh doanh trong năm 2024.

Các nguồn thu nhập khác:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2022	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2023	Tỷ trọng/ DTT (%)	% tăng giảm năm 2023/2022	9T/2024	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	1.521.972	26,48%	1.524.758	49,35%	0,18%	948.122	41,51%
2	Thu nhập khác	9.572	0,17%	9.144	0,30%	(4,47%)	12.730	0,56%
	Tổng thu nhập từ hoạt động khác	**1.531.544**	**26,64%**	**1.533.902**	**49,65%**	**0,15%**	**960.852**	**42,07%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Ngoài các nguồn doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết còn có nguồn thu nhập khác chủ yếu đến từ hoạt động tài chính (chiếm lần lượt 26,48%, 49,35% và 41,51% doanh thu thuần của CII trong năm 2022, 2023 và 9 tháng đầu năm 2024) (bao gồm lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi, trái phiếu; lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; cổ tức lợi nhuận được chia…). Đây cũng là nguồn thu tích cực góp phần cải thiện hiệu quả kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong những năm gần đây.

Doanh thu hoạt động tài chính (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		9T/2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	659.351	43,32%	796.041	52,21%	253.465	26,73%
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh khi nắm quyền kiểm soát	-	0,00%	331.138	21,72%	430.300	45,38%
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	810.037	53,22%	296.244	19,43%	740	0,08%
Cổ tức, lợi nhuận được chia	46.326	3,04%	83.695	5,49%	285	0,03%

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		9T/2024	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	5.839	0,38%	16.316	1,07%	253.535	26,74%
Doanh thu tài chính khác	418	0,03%	1.324	0,09%	9.797	1,03%
Tổng cộng	**1.521.972**	**100,00%**	**1.524.758**	**100,00%**	**948.122**	**100,00%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Cơ cấu Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ Hợp nhất:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2022	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2023	Tỷ trọng/ DTT (%)	% tăng giảm năm 2023/2022	9T/2024	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản	524.574	9,13%	121.347	3,93%	(76,87%)	32.376	1,42%
2	Lợi nhuận gộp thu phí giao thông	808.082	14,06%	1.054.850	34,14%	30,54%	1.268.293	55,53%
3	Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	(6.745)	(0,12%)	(23.459)	(0,76%)	(247,80%)	(16.513)	(0,72%)
4	Lợi nhuận gộp cung cấp nước sạch	(11.063)	(0,19%)	(3.675)	(0,12%)	66,78%	0	0,00%
5	Lợi nhuận gộp bán hàng	(1.967)	(0,03%)	3.447	0,11%	275,24%	2.526	0,11%
6	Lợi nhuận gộp lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	2.725	0,05%	2.105	0,07%	(22,75%)	0	0,00%
7	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	28.359	0,49%	454	0,01%	(98,40%)	6.892	0,30%

	Tổng cộng	**1.343.967**	**23,38%**	**1.155.069**	**37,38%**	**(14,06%)**	**1.293.574**	**56,64%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Năm 2022, hoạt động thu phí giao thông là hoạt động đem lại lợi nhuận gộp cao nhất cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Cụ thể, Lợi nhuận gộp hoạt động thu phí giao thông đạt 808.082 triệu đồng, chiếm 14,06% doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh bất động sản cũng chiếm tỷ trọng cao, đạt 524.574 triệu đồng, chiếm 9,13% doanh thu thuần. Trong khi đó, lợi nhuận gộp các mảng hoạt động khác tương đối nhỏ (chiếm dưới 1% doanh thu thuần), thậm chí lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình, cung cấp nước sạch và hoạt động bán hàng bị âm.

Năm 2023, Công ty tiếp tục ghi nhận lợi nhuận gộp cao từ hoạt động thu phí giao thông. Cụ thể kết thúc năm 2023 CII ghi nhận lợi nhuận gộp hoạt động thu phí giao thông là 1.054.850 triệu đồng, chiếm 34,14% doanh thu thuần và tăng 30,54% so với năm 2022. Hiện nay, các dự án BOT của Công ty đều đã hoàn thiện đầu tư và được đưa vào vận hành thu phí với mức tăng trưởng lưu lượng xe đều đặn hằng năm. Bên cạnh đó, việc Công ty kiểm soát tốt chi phí hoạt động thu phí cũng góp phần gia tăng tính hiệu quả trong việc vận hành mảng thu phí giao thông này.

Trong khi đó, lợi nhuận gộp từ Hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2023 chỉ đạt 121.347 triệu đồng, chiếm 3,93% doanh thu thuần, giảm 76,87% so với năm 2022 do doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2023 giảm nhiều.

9 tháng đầu năm 2024, hoạt động thu phí giao thông vẫn là hoạt động đem lại lợi nhuận gộp cao nhất cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Cụ thể, Lợi nhuận gộp hoạt động thu phí giao thông đạt 1.268.293 triệu đồng, chiếm 55,53% doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động khác tương đối nhỏ (chiếm dưới 2% doanh thu thuần).

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... Giá cả nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép 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 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.

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 nguồn 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:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		% tăng giảm 2023/2022	9T/2024	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT		Giá trị	% DTT
Chi phí giá vốn hàng bán	4.404.023	76,62%	1.934.641	62,62%	(56,07%)	990.334	43,36%
Chi phí tài chính	1.358.948	23,64%	1.660.257	53,74%	22,17%	1.165.540	51,03%
Chi phí bán hàng	76.866	1,34%	79.932	2,59%	3,99%	61.104	2,68%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	461.976	8,04%	468.374	15,16%	1,38%	402.479	17,62%
Tổng cộng	**6.301.813**	**109,64%**	**4.143.204**	**134,10%**	**(34,25%)**	**2.619.458**	**114,69%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Chi phí giá vốn hàng bán và Chi phí tài chính luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Tuy nhiên năm 2023, chi phí giá vốn hàng bán giảm mạnh so với năm 2022 do năm 2023 cơ cấu doanh thu của CII có sự biến động theo hướng tăng doanh thu từ hoạt động thu phí giao thông và giảm mạnh doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (đây là hoạt động có tỷ lệ lợi nhuận gộp/doanh thu thuần thấp hơn nhiều so với hoạt động thu phí giao thông). Chi phí cho hoạt động kinh doanh của CII đang ở mức hợp lý so với mặt bằng chung của ngành. Trong khi đó, Chi phí tài chính năm 2023 đạt 1.660.257 triệu đồng, chiếm 53,74% doanh thu thuần, tăng 22,17% so với cùng kỳ năm 2022, phần lớn là do việc tăng chi phí lãi vay và hỗ trợ vốn. Đến 9 tháng đầu năm 2024, chi phí tài chính vẫn chiếm tỷ trọng cao, đạt 1.165.540 triệu đồng và chiếm 51,03% doanh thu thuần của Công ty.

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 Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con của mình. Mục tiêu trước mắt của Tổ Chức Đăng Ký 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 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 Đăng Ký Niêm Yết và các công ty con đang nghiên cứu kinh doanh 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 Công ty. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như Khu căn hộ cao tầng NBB II, Khu căn hộ cao tầng 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.

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 Đăng Ký 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 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.
- 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 Hoạt động Marketing

Là doanh nghiệp hoạt động với lĩnh vực bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu, CII luôn chú trọng đến hoạt động Marketing, nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động kinh doanh. Hiện tại, hoạt động marketing của CII chú trọng đến việc nghiên cứu thị trường, quảng bá thương hiệu và chăm sóc khách hàng. Bên cạnh đó, CII cũng thực hiện việc theo dõi, thống kê, phân tích và nghiên cứu những biến động có thể ảnh hưởng đến giá bán sản phẩm nhằm hỗ trợ Ban điều hành đưa ra những quyết định phù hợp với từng thời điểm sản xuất kinh doanh, đảm bảo hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Hoạt động quảng bá thương hiệu: CII cũng đã tạo dựng được một vị thế vững vàng trong ngành bất động sản từ chính chất lượng sản phẩm dịch vụ của mình với bộ nhận diện thương hiệu được thiết kế riêng và đặc trưng của CII.

- Hoạt động chăm sóc khách hàng: Bộ phận chăm sóc khách hàng có trách nhiệm hỗ trợ khách hàng thực hiện các thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà; tiếp nhận các thông tin từ phía khách hàng về thiết kế, sửa chữa, ...; liên hệ với các phòng ban, đơn vị để giải quyết các ý kiến của khách hàng; bảo vệ quyền lợi của khách hàng sau khi thanh lý hợp đồng và tiếp tục các chương trình chăm sóc, tri ân khách hàng.

6.8 Nhãn 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:	

6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết (nêu tên, trị giá, thời gian thực hiện, sản phẩm, đối tác trong hợp đồng)

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

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Sản phẩm/ Dịch vụ	Tình hình thực hiện hợp đồng
Hợp đồng số 40/BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	2.309 tỷ Đồng	08/08/2014	Đầu tư xây dựng công trình cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre theo hình thức	Dự án cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận

			BOT	hành khai thác và chính thức thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01/09/2016. Dự kiến thời gian thu phí đến Quý I/2031.
Hợp đồng số 60/HĐ.BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	2.111 tỷ Đồng	08/12/2014	Đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 tỉnh Ninh Thuận theo hình thức BOT	Dự án BOT đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 tỉnh Ninh Thuận đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận hành khai thác và chính thức thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01/01/2016. Dự kiến thời gian thu phí đến Quý II/2037.
Hợp đồng BT số 1802/HĐ-UBND với Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh	3.345 tỷ Đồng	20/04/2016	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	Đối với phần mặt bằng đã được bàn giao, chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành đúng tiến độ và hiện đang được đưa vào sử dụng. Chủ đầu tư đang tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường vừa được bàn giao mặt bằng.
Hợp đồng số 14/HĐ.BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	12.668 tỷ Đồng	18/11/2016	Đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức BOT.	Dự án BOT đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1 đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận hành khai thác và chính thức thu phí

				hoàn vốn kể từ ngày 09/08/2022. Dự kiến thời gian thu hồi vốn trong 14 năm 08 tháng 12 ngày kể từ ngày 09/08/2022.
Hợp đồng số 1403/2018/HĐ-UBND với Ủy Ban Nhân dân TP Hồ Chí Minh	689 tỷ Đồng	09/04/2018	Đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Q. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	Dự án đã hoàn thành thi công vào cuối năm 2020 và đưa vào khai thác văn phòng cho thuê từ cuối tháng 10 năm 2021 để thu hồi vốn. Thời gian thu hồi vốn trong 30 năm.
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	Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức BOT.	Hiện tại, Dự án BOT mở rộng Xa Lộ Hà Nội đã bắt đầu thực hiện thu phí hoàn vốn cho dự án kể từ ngày 01/04/2021. Tổng thời gian thu phí dự kiến là 17 năm 9 tháng. Bên cạnh đó, Công ty đang tiếp tục phối hợp với các cấp có thẩm quyền trong trong công tác bàn giao mặt bằng và triển khai thi cộng các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.

(Nguồn: CII)

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thực hiện ký kết các hợp đồng lớn mới nào từ năm 2019 đến nay.

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về HĐKD của CII trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Kết quả HĐKD Hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2022	Năm 2023	% tăng (giảm) 2023/2022	9T/2024
Tổng giá trị tài sản	28.559.496	33.184.095	16,19%	35.218.796
VCSH	8.301.006	8.505.328	2,46%	9.403.702
Doanh thu thuần	5.747.991	3.089.710	(46,25%)	2.283.909
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.043.958	450.884	(56,81%)	612.693
Lợi nhuận khác	(2.643)	(23.933)	805,52%	(26.631)
Lợi nhuận trước thuế	1.041.315	426.952	(59,00%)	586.062
Lợi nhuận sau thuế	860.548	369.952	(57,01%)	538.970
Tỷ lệ LNST trên Vốn chủ sở hữu	10,37%	4,35%	-	5,73%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2023, tổng tài sản của CII tính tại ngày 31/12/2023 là 33.184.095 triệu đồng, tăng 16,19% so với cuối năm 2022, chủ yếu do tăng tài sản dài hạn đến từ việc hợp nhất CTCP BOT Trung Lương Mỹ Thuận.

Vốn chủ sở hữu của CII tại ngày 31/12/2023 đạt 8.505.328 triệu đồng, tăng 2,46% do trong năm 2023 Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 2.840.195.130.000 đồng lên 3.183.648.130.000 đồng, chủ yếu từ việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 chỉ đạt 369.952 triệu đồng, giảm 59% so với năm 2022, chủ yếu do doanh thu kinh doanh bất động sản giảm mạnh (68,86%), trong khi đó chi phí tài chính tăng 22,17% và phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết giảm 126,9% so với năm 2022. Nguyên nhân giảm chủ yếu là do giảm doanh thu Hoạt động kinh doanh bất động sản (công ty mẹ và các công ty con/liên kết). Trong năm 2023, Công Ty chỉ tập trung bàn giao phần còn lại của các Dự Án D'Verano, The River; Căn hộ 152 Điện Biên Phủ và chưa triển khai thêm các dự án mới. Trong khi đó, phần lớn doanh thu của các dự án bất động sản này đều đã ghi nhận trong năm 2022.

9 tháng năm 2024, lợi nhuận sau thuế Công ty đạt 538.970 triệu đồng, tăng 151,74% so với cùng kỳ năm 2023 (9 tháng năm 2023 đạt 214,096 triệu đồng), doanh thu thu phí giao thông tăng mạnh, đạt 1.929.215 triệu đồng và tăng so với cùng kỳ (9 tháng 2023 đạt 1.094.604 triệu đồng), trong khi chi

phí giá vốn hoạt động thu phí giao thông chỉ tăng 58,08% so với cùng kỳ, đạt 584,085 triệu đồng (9 tháng năm 2023 đạt 369,482 triệu đồng).

Kết quả HĐKD Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu riêng	Năm 2022	Năm 2023	% tăng (giảm) 2023/2022	9T/2024
Tổng giá trị tài sản	16.910.346	14.337.004	(15,22%)	17.872.543
VCSH	3.747.244	4.823.414	28,72%	4.583.282
Doanh thu thuần	343.069	412.786	20,32%	96.333
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	223.356	337.221	50,98%	33.352
Lợi nhuận khác	125	(4.703)	(3862,40%)	(2.788)
Lợi nhuận trước thuế	223.481	332.518	48,79%	30.564
Lợi nhuận sau thuế	210.464	317.316	50,77%	30.190
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15%	16%	-	-
Tỷ lệ LNST trên Vốn chủ sở hữu	5,62%	6,58%	-	0,66%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

Theo số liệu Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán của CII năm 2023, tổng tài sản tính tại ngày 31/12/2023 là 14.337.004 triệu đồng, giảm 15,22% so với cuối năm 2022, nguyên nhân chủ yếu là do việc giảm các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn.

Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023 đạt 4.823.414 triệu đồng, tăng 28,72% do trong năm 2023 Công ty phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu CII42013 theo đề nghị của Trái Chủ tại mỗi đợt chuyển đổi.

Trong năm 2023, CII đã thanh toán trước hạn và đến hạn các khoản vay/trái phiếu, đồng thời cơ cấu các khoản nợ vay với chi phí lãi suất hợp lý và tiết kiệm hơn so với năm 2022 nên đã tiết kiệm chi phí lãi vay và hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư tài chính. Nhờ đó, Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 317.316 triệu đồng, tăng 50,77% so với năm 2022.

9 tháng năm 2024, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 30.190 triệu đồng, giảm 88,40% so với cùng kỳ năm 2023 (9 tháng năm 2023 đạt 260,295 triệu đồng), nguyên nhân chủ yếu là do giảm lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản, tăng chi phí tài chính do lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính và các chi phí tài chính khác.

7.2. Ý kiến của Tổ chức Kiểm toán độc lập

Kiểm toán đưa ra ý kiến chấp thuận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 và năm 2023 của CII.

7.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của CII trong năm báo cáo

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là một tập đoàn đầu tư chủ yếu tại các mảng đầu tư dự án BOT cầu đường và bất động sản, thu phí giao thông, hoạt động xây dựng, duy tu công trình, cung cấp nước sạch. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu tác động trực tiếp từ một số nhân tố như sau:

❖ **Khó khăn:**

Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19

Từ năm 2019 đại dịch Covid-19 bùng phát đã gây ra nhiều hậu quả đối với nền kinh tế trong nước và thế giới. Đại dịch Covid-19 cũng ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.

Tốc độ phát triển kinh tế:

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong ảnh hưởng đến tất cả các lĩnh vực kinh doanh, đặc biệt là đến ngành cầu đường và bất động sản. Nền kinh tế tăng trưởng mạnh sẽ kéo theo 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.
- Trong giai đoạn 2011-2019, 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 Đăng Ký Niêm Yết. Năm 2020, GDP Việt Nam chỉ tăng 2,91% do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19. Năm 2021 GDP Việt Nam cán đích với mức tăng trưởng GDP là 2,58%, kinh tế thế giới tiếp tục bị ảnh hưởng nặng nề do các đợt bùng phát dịch Covid-19 với những biến thể mới, tăng trưởng kinh tế toàn cầu không đồng đều, nợ công toàn cầu tăng mạnh, thị trường tài chính, tiền tệ tiềm ẩn nhiều rủi ro. Việt Nam phải đối mặt với những khó khăn, thách thức chưa từng có, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kinh tế, xã hội. Trong bối cảnh đó, Chính phủ kịp thời chỉ đạo rà soát, sửa đổi thể chế, cải cách hành chính nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, đời sống xã hội. Nhờ vậy, sang năm 2022, nền kinh tế từng bước khôi phục trở lại, GDP năm 2022 tăng 8,02% do (đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022). Tuy nhiên sang năm 2023, GDP chỉ tăng 5,05% so với năm 2022. Khu vực công nghiệp và xây dựng đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh tổng cầu thế giới suy giảm, hoạt động sản xuất, kinh doanh gặp nhiều khó khăn; số doanh nghiệp giải thể, phá sản tăng cao, tình trạng doanh nghiệp thiếu đơn hàng diễn ra phổ biến; cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước còn chậm; các cơ chế, chính sách về đất đai, bất động sản, nhà ở, đầu tư công đang là điểm nghẽn; các thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp còn tiềm ẩn rủi ro; việc xử lý các tổ chức tín dụng yếu kém, dự án tồn đọng còn lại gặp nhiều khó khăn; du lịch phục hồi chậm. Giá trị tăng thêm toàn ngành công

nghiệp năm 2023 chỉ tăng 3,02% so với năm trước, là mức tăng thấp nhất của các năm trong giai đoạn 2011-2023.

Chính sách cho vay của ngân hàng

- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là đầu tư bất động sản và đầu tư dự án BOT cầu đường, đây đều là những ngành có nhu cầu rất lớn về vốn và thời gian thu hồi vốn dài. Hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết.
- Trong năm 2020 - 2021, 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 Đăng Ký Niêm Yết đã gặp một số khó khăn nhất định trong công tác huy động vốn nhằm phục vụ đầu tư. Sang năm 2022 và năm 2023, việc Chính phủ thắt chặt các quy định về phát hành trái phiếu đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh cũng như dòng tiền tài chính của Công ty.

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 hàng các Luật, Nghị định cũng ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
- Trong giai đoạn 2020-2021, một số quy định mới như Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ bổ sung sửa đổi một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, hay Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14 ngày 18/6/2020... đã tác động cơ bản đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Trong đó, Luật đầu tư PPP 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 Đăng Ký Niêm Yết.
- Ngày 24/06/2023, Quốc Hội đã ban hành Nghị quyết 98/2023/QH15 mở ra nhiều cơ hội mới khi cho phép TP.HCM đầu tư theo hình thức PPP (BOT hoặc BT) trên tuyến đường hiện hữu. Trước đây, Nghị quyết 437/NQ-UBTVQH14 ban hành ngày 21/10/2017 quy định chỉ được áp dụng đầu tư theo hình thức hợp đồng BOT đối với các tuyến đường mới. Do vậy, việc triển khai đầu tư theo hình thức BOT đã gặp nhiều khó khăn, bao gồm (i) vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng; (ii) đánh giá khả năng hoàn vốn của dự án; và (iii) huy động vốn tín dụng cho dự án. Việc áp dụng Nghị quyết 98/2023/QH15 sẽ góp phần giải quyết các khó khăn nói trên cũng như mở rộng cơ hội để đầu tư cho CII.

❖ **Thuận lợi**

Thị trường Bất động sản

Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT (Build Operate Transfer - hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao), CII còn tham gia đầu tư những dự án BT (Xây dựng – Chuyển giao) theo hình thức đổi đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp CII xây dựng

được một quỹ đất sạch để có thể chủ động hoạch định chiến lược phát triển dự án bất động sản ở thời điểm thích hợp

8. Vị thế của CII so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của CII trong ngành:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là một trong những doanh nghiệp đầu ngành trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Tính đến 30/09/2024, CII đang tham gia góp vốn vào 12 công ty chủ yếu đều thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng, bất động sản. Song song đó, Công ty CII đã huy động được một khối lượng lớn vốn từ thị trường tài chính trong và ngoài nước để đầu tư vào các dự án bằng nhiều hình thức như: trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, vay vốn ngân hàng.

Sau hơn 22 năm phát triển, CII ngày càng khẳng định vị thế của mình trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu dân cư, hạ tầng khu công nghiệp, dịch vụ thu phí giao thông.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành:

❖ ***Hạ tầng giao thông***

Hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông của Việt Nam 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 thảm 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^2.

Đến nay, hệ thống đường bộ cao tốc mới bước đầu hình thành, và tính đến hết năm 2020, Việt Nam chỉ mới đạt hơn 1.200 km đường cao tốc, không đạt chỉ tiêu 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 xảy ra tình trạng quá tải... Vì vậy, nhìn chung, Việt Nam chưa có được một 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.

Giai đoạn 2021 – 2030, Chính phủ đã đặt ra một số mục tiêu cụ thể như sau: Cơ bản hoàn thành các tuyến cao tốc kết nối liên vùng, kết nối các cảng biển cửa ngõ quốc tế, cảng hàng không quốc tế, các cửa khẩu quốc tế chính có nhu cầu xuất, nhập khẩu hàng hóa lớn, các đô thị loại đặc biệt, loại I; Kết nối thuận lợi các tuyến quốc lộ đến các cảng biển loại II, sân bay quốc tế, cảng đường thủy nội địa lớn, các ga đường sắt đầu mối, đầu mối giao thông đô thị loại II trở xuống; Phấn đấu hoàn thành xây dựng khoảng 5.000km đường bộ cao tốc; Tập trung nâng cấp mặt đường, tăng cường hệ thống an toàn giao thông, xử lý các điểm đen, cải tạo, nâng cấp các cầu yếu và nâng cấp một số tuyến quốc lộ trọng yếu kết nối tới các đầu mối vận tải lớn (cảng biển, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng không, các ga đường sắt) chưa có tuyến cao tốc song hành.

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,... Phấn đấu 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,...

Với sự thúc đẩy từ Thủ tướng chính phủ trong thời gian vừa qua, đây là ngành sẽ tiếp tục được tập trung và chú trọng trong năm 2024. Việc phát triển cơ sở hạ tầng giao thông sẽ giúp cho nền kinh tế tối ưu hóa các nguồn lực, tận dụng được lợi thế so sánh giữa các vùng, miền trong sản xuất công nghiệp và kinh doanh dịch vụ. Từ đó, nền sản xuất hàng hóa sẽ có cơ hội phát triển thông qua hệ thống trao đổi và phân phối.

❖ ***Bất động sản***

Dự báo trong giai đoạn 2024 - 2025, các nút thắt trong việc phê duyệt các dự án ở các dự án khu dân cư mới sẽ được giải quyết và thị trường bất động sản sẽ phục hồi khi Luật Đất đai 2023 được thực hiện đúng tiến độ và sẽ có hiệu lực trong nửa cuối năm 2024. Theo tinh thần Công điện số 993 ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ, các địa phương đẩy nhanh việc lập, phê duyệt các quy hoạch, nhất là quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị làm cơ sở để triển khai các dự án bất động sản, lưu ý bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân độc lập tại các vị trí phù hợp. Các địa phương sớm công khai danh mục dự án bất động sản phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu để các doanh nghiệp có đầy đủ thông tin, chủ động nghiên cứu, đăng kí tham gia đầu tư một cách công khai, minh bạch. Năm 2024, Quốc hội sẽ tiếp tục thông qua các Luật như: Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng để tạo sự đồng bộ, từng bước tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản phát triển bền vững. Bộ Xây dựng cho biết, mặc dù đến ngày 01/01/2025, Luật Nhà ở sửa đổi mới có hiệu lực, nhưng những chính sách về phát triển nhà ở xã hội sẽ được xem xét áp dụng sớm hơn.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và HĐKD của các doanh nghiệp trong cùng ngành

So sánh một số chỉ tiêu tài chính năm 2023 của CII với một số doanh nghiệp lớn cùng ngành đang niêm yết

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	Công ty CP Tasco (HUT)	Công ty CP Licogi 16 (LCG)	Công ty CP Bamboo Capital (BCG)	Công ty CP Tập đoàn PC1 (PC1)	Công ty CP Đầu tư hạ tầng giao thông Đèo Cả (HHV)
Vốn điều lệ	3.183.648	8.925.120	1.916.412	5.334.676	3.109.956	3.293.504
Tổng tài sản	33.184.095	26.748.999	5.979.135	42.009.335	20.234.797	36.780.155
Doanh thu thuần	3.089.710	10.981.750	2.007.949	4.012.159	7.775.240	2.685.542
Lợi nhuận sau thuế	369.952	56.349	101.569	171.077	303.033	364.457
Nợ phải	2,90	1,36	1,36	1,40	1,78	3,21

trả/VCSH						
ROA (%)	1,10%	0,21%	1,70%	0,41%	1,50%	0,99%
ROE (%)	4,30%	0,50%	4,00%	0,98%	4,17%	4,17%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán của các doanh nghiệp cùng ngành)

So sánh với một số công ty khác trong ngành như: Công ty Cổ phần Tasco (HUT), Công ty Cổ phần Licogi 16 (LCG), Công ty CP Bamboo Capital (BCG), Công ty CP Tập đoàn PC1 (PC1)… quy mô về tổng tài sản và lợi nhuận năm 2023 của CII thuộc nhóm dẫn đầu.

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của CII với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới:

Định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phù hợp với xu thế phát triển chung

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhận thấy tiềm năng phát triển to lớn của lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng và những thuận lợi khi đầu tư vào ngành này, cụ thể:

- 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 đẩy 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 m3 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, đồng thời việc 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký 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 Đăng Ký Niêm Yết sẽ sử dụng linh hoạt 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 ra công chúng hoặc phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

9. Chính sách đối với người lao động

❖ ***Số lượng người lao động:***

Căn cứ báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022, số lượng người lao động của CII là 37 người, báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 là 35 người, lao động bình quân năm 2022 và 2023 là 36 người. Theo báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2024, số lượng người lao động của CII là 42 người với cơ cấu như sau:

Tiêu chí	30/09/2024
I. Phân theo trình độ học vấn	**42**
Trình độ trên đại học	8
Trình độ đại học	28
Trình độ cao đẳng, trung cấp	2
Sơ cấp, trung cấp	4
Khác	0
II. Phân theo thời hạn	**42**
LĐ không thuộc diện ký HĐLĐ	0
Hợp đồng có thời hạn	4
Hợp đồng không thời hạn	38

❖ ***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 cổ tức và chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của CII

10.1. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hằng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

Tình hình chi trả cổ tức 02 (hai) năm gần nhất của Công ty như sau:

Năm	2022	2023	Kế hoạch 2024
Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	16%	16%
Hình thức chi trả	Tiền mặt	Tiền mặt	Tiền mặt
Tình trạng	- Ngày 03/10/2023, Hội Đồng Quản Trị CII đã ban hành Nghị quyết số 51/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) thông qua việc chi trả cổ tức đợt 1 năm 2022 với tỷ lệ 4%/cổ phiếu vào ngày 03/01/2024. - Ngày 26/02/2024, Hội Đồng Quản Trị CII đã ban hành Nghị quyết số 74/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) thông qua việc chi trả cổ tức đợt 2 năm 2022 với tỷ lệ 4%/cổ phiếu vào ngày 01/04/2024. - Ngày 07/06/2024, Hội Đồng Quản Trị CII đã ban hành Nghị quyết số 89/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027)	Dự kiến chi trả cổ tức với tỷ lệ 4%/cổ phiếu (bao gồm cổ tức đợt 4 năm 2022 với tỷ lệ 3%/cổ phiếu và cổ tức đợt 1 năm 2023 với tỷ lệ 1%/cổ phiếu) vào đầu Quý 1/2025	Chưa thực hiện

	thông qua việc chi trả cổ tức đợt 3 năm 2022 với tỷ lệ 4%/cổ phiếu vào ngày 03/07/2024. - Dự kiến chi trả cổ tức với tỷ lệ 4%/cổ phiếu (bao gồm cổ tức đợt 4 năm 2022 với tỷ lệ 3%/cổ phiếu và cổ tức đợt 1 năm 2023 với tỷ lệ 1%/cổ phiếu) vào đầu Quý 1/2025		

10.2. Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu, thứ tự ưu tiên thanh toán của trái phiếu được niêm yết trong danh mục nợ của CII

❖ ***Chính sách vay nợ trong thời hạn Trái Phiếu***

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 Đăng Ký 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.

❖ ***Thứ tự ưu tiên thanh toán***

Các nghĩa vụ chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu 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 Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan).

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

❖ ***Trích khấu hao tài sản cố định***

Khấu hao tài sản cố định hữu hình 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 như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	:	10 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	:	03 – 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	:	03 – 30 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	:	03 – 10 năm
Phần mềm máy tính	:	03 – 10 năm

Quyền sử dụng đất	:	Quyền sử dụng đất của Công ty là quyền sử dụng đất lâu dài. Theo quy định hiện hành không tính khấu hao.
Quyền thu phí giao thông	:	được khấu hao theo phương pháp tỷ trọng doanh thu. Giá trị trích khấu hao hàng kỳ được tính bằng nguyên giá nhân với tỷ lệ doanh thu thu được hàng kỳ và tổng doanh thu ước tính.

❖ ***Mức lương bình quân***

Mức thu nhập bình quân một tháng của cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết năm 2021 là 25.000.000 VND, năm 2022 là 25.000.0000 VND, năm 2023 là 25.000.0000 VND nằm ở mức cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành, lĩnh vực và địa bàn.

❖ ***Thanh toán các khoản nợ đến hạn***

Các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua.

❖ ***Các khoản phải nộp theo luật định***

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện kê khai theo đúng các quy định hiện hành và được thanh toán cho cơ quan thuế đúng hạn. Công ty nghiêm chỉnh thực hiện các chính sách thuế của Nhà nước cũng như các chính sách có liên quan đến người lao động theo luật định.

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Các loại thuế	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.293	48.925	49.400
Thuế giá trị gia tăng	16.657	10.403	15.820
Thuế thu nhập cá nhân	7.243	8.056	6.465
Thuế nhà thầu	0	0	0
Các loại thuế khác	1.651	4.945	25.396
Tổng	**119.844**	**72.330**	**97.081**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Các loại thuế	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.282	13.311	276
Thuế giá trị gia tăng	0	181	0
Thuế thu nhập cá nhân	1.824	3.684	1.041
Thuế nhà thầu	0	0	0
Các loại thuế khác	0	0	0
Tổng	**16.106**	**17.176**	**1.317**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

❖ ***Tổng dư nợ vay***

CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1. Vay và nợ ngắn hạn	**5.166.412**	**4.848.247**	**4.269.816**
- *Vay ngân hàng*	*940.738*	*1.573.673*	*2.137.764*
- *Vay các cá nhân, tổ chức khác*	*619.967*	*438.454*	*819.596*
- *Vay dài hạn đến hạn*	*424.865*	*1.142.285*	*817.562*
- *Vay các bên liên quan*	*47.131*	-	-
- *Trái phiếu đến hạn*	*3.133.711*	*1.693.834*	*494.894*
2. Vay và nợ dài hạn	**9.415.873**	**14.037.634**	**17.826.036**
Vay ngân hàng và tổ chức khác	**6.330.677**	**12.987.663**	**13.669.347**
- *Vay ngân hàng*	*5.978.011*	*13.699.155*	*14.064.521*
- *Vay các cá nhân, tổ chức khác*	*416.063*	*430.793*	*422.388*
- *Trừ: số phải trả trong 12 tháng tới*	*(424.865)*	*(1.142.285)*	*(817.562)*
Trái phiếu phát hành	**3.085.196**	**1.049.971**	**1.320.880**
Trái phiếu chuyển đổi	**-**	**-**	**2.835.809**
Tổng vay và nợ	**14.582.285**	**18.885.881**	**22.095.852**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

Thông tin chi tiết số dư nợ vay ngắn hạn tại ngày 30/09/2024

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank	1.500.000.000.000	12 tháng	27/03/2025	11,00%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển các dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi và Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh; 12 bất động sản tại phường 16, quận 08, Thành phố Hồ Chí Minh; 45 bất động sản tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án khu dân cư NBB Gardent III và Dự án Khu Dân Cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi; toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại các dự án sau: dự án Khu nhà ở chung cư tại Lô 3-16, dự án tại Lô 3-6, dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 3-2 và dự án Khu nhà ở chung cư sử dụng hỗn hợp tại Lô 4-8 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2; tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi mở tại HDBank.

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng HDBank (tt)	500.000.000	12 tháng	16/05/2025	6,4%	Bổ sung vốn lưu động	Tiền gửi có kỳ hạn giá trị 500 triệu đồng
	100.000.000	6 tháng	21/03/2024	6,4%		Tiền gửi có kỳ hạn giá trị 689 triệu đồng
	100.000.000	6 tháng	06/12/2024	6,4%		Tiền gửi có kỳ hạn giá trị 100 triệu đồng
	50.000.000	6 tháng	30/11/2024	6,4%		Tiền gửi có kỳ hạn giá trị 500 triệu đồng
	1.500.750.000.000					
Ngân hàng TPBank	-	6 tháng	21/12/2024	7,00%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư	Toàn bộ số tiền có trên tài khoản thanh toán số 00067547001 và hợp đồng tiền gửi tiết kiệm trị giá 25 tỷ đồng
Ngân hàng Vietinbank	149.968.000.000	12 tháng	31/10/2024	9,50%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn; Quyền phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh
	-	12 tháng	19/07/2024	9,50%	Thực hiện dự án xây dựng và phát triển khu nhà ở chung cư tại Lô 3.15	Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 100 tỷ đồng
	151.000.000.000	12 tháng	15/11/2024	8,40%	Bổ sung vốn lưu động	Trái phiếu phát hành bởi ngân hàng Vietinbank với tổng mệnh giá là 51 tỷ đồng
	26.000.000.000	6 tháng	19/02/2025	7,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động thi công xây lắp	Đảm bảo bằng các quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Pearl City
	326.968.000.000					

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	199.704.695.686	8 tháng	Theo từng khế ước	6,5% - 8,9%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại số 29/3, đường D2, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay đổi tên là đường Nguyễn Gia Trí); một số máy móc thiết bị, phương tiện vận tải; quyền đòi nợ các khoản phải thu đã đảm bảo với ngân hàng; các khoản tiền gửi có kỳ hạn; cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn
	10.291.156.548	8 tháng	Theo từng khế ước	7,20%	Bổ sung vốn lưu động	Nhà xưởng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn, quyền khai thác đá tại mỏ Thọ Bắc, xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, toàn bộ hàng tồn kho và tất cả các khoản phải thu của Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi
	50.000.000	6 tháng	30/11/2024	6,40%	Bổ sung vốn lưu động	Tiền gửi có kỳ hạn giá trị 500 triệu đồng
	210.045.852.234					
Ngân hàng Viet Capital Bank	100.000.000.000	6 tháng	22/08/2024	8,00%	Thực hiện tạm ứng hợp đồng thi công công trình	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty trong tập đoàn
Vay các công ty chứng khoán, các cá nhân và tổ chức khác	819.596.167.411	Dưới 12 tháng		5,00% - 13,50%	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 30/09/2024

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Vietcombank	4.903.234.845.593	Tối đa 144 tháng, không vượt quá ngày 09/01/2035		Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,35% đến 8,55%	Đầu tư vào dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận	- Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng B.O.T; - Toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của các Cổ đông góp vốn trong Công ty Cổ phần BOT Trsung Lương - Mỹ Thuận và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; - Toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội và các quyền, lợi ích phát sinh từ hoặc liên quan tới các cổ phần này; - Cam kết bảo lãnh của Công ty và Công ty CII B&R cam kết trả nợ thay cho Công ty trong trường hợp các Cổ đông góp vốn không thực hiện được hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty.
	1.898.000.000.000	Tối đa 168 tháng, không vượt quá 6 tháng trước khi kết thúc dự án		Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,35% đến 8,55%		
	1.918.955.113.788	7 năm	29/11/2029	Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,8% đến 8%	Đầu tư vào Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án.
	8.720.189.959.381					

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng VPBank	779.000.000.000	7 năm	30/06/2030	Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án mở rộng quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận; và 100% phần vốn góp của công ty CII B&R tại Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận
	705.000.000.000	8 năm	25/12/2030	Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10,8%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội; và Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn
	683.543.000.000	7 năm 3 tháng	25/09/2030	Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 10% đến 11,5%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Xa Lộ Hà Nội
	592.000.000.000	7 năm	25/03/2030	Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10,3%	Thanh toán khoản nợ đã tài trợ cho dự án công ty đang đầu tư và khai thác	Dòng tiền thu phí từ Dự án Trung Lương Mỹ Thuận
	2.759.543.000.000					
Ngân hàng Vietinbank	892.561.000.000	12 năm	16/06/2038	Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 9,5% đến 10,5%	Bù đắp nguồn vốn thực hiện dự án	Toàn bộ quyền khai thác, quản lý và lợi ích từ dự án De Lagi, Bình Thuận và dự án Cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ; đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn
	342.645.000.000	5 năm 4 tháng	18/05/2029	Thả nổi, lãi suất trong kỳ là 10%	Bổ sung vốn để đầu tư phát triển dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	Đảm bảo bằng cổ phiếu và vốn góp của một số công ty trong tập đoàn; trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với tổng giá trị theo mệnh giá tối thiểu là 550 tỷ đồng; quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi.
	1.235.206.000.000					

Bên cho vay	Số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng BIDV	542.999.379.211	15 năm	14/06/2033	Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 7,70% đến 8,24%	Đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến quốc lộ 60	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	489.916.126.480	18 năm	21/04/2032	Thả nổi, lãi suất trong kỳ từ 8,2% đến 8,8%	Tài trợ dự án B.O.T đầu tư xây dựng cầu Cổ Chiên	Các lợi ích kinh tế mà Công ty có thể thu được từ dự án
	1.032.915.505.691					
Ngân hàng TPBank	316.666.666.670	9 năm	27/01/2030	8,95% - 9,00%	Sử dụng cho các dự án đang đầu tư	Đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty trong tập đoàn
Vay các cá nhân và tổ chức khác	422.388.235.697	Dưới 3 năm		5,00% - 12,00%	Bổ sung vốn hoạt động kinh doanh	Không có tài sản đảm bảo

Thông tin chi tiết cho các khoản trái phiếu chưa đáo hạn tại ngày 30/09/2024

Trái phiếu CII012029_G với tổng mệnh giá phát hành là 1.150 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 11.500.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 31 tháng 01 năm 2019;
- Kỳ hạn: 10 năm kể từ ngày phát hành;
- Lãi trái phiếu: 7,2%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 6 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tài trợ vốn cho các dự án B.O.T trọng điểm của Công ty;
- Trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi GuarantCo Ltd với thời hạn bảo lãnh là 10 năm.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024, Công ty đã mua lại 1.150.000 trái phiếu với tổng mệnh giá là 115.000.000.000 đồng

Trái phiếu CIIB2124002 với tổng mệnh giá phát hành là 500 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 5.000.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và
- không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 21 tháng 10 năm 2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: 9,5%/năm;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Đến ngày ký Bản Cáo Bạch này, toàn bộ số dư trái phiếu CIIB2124002 đã được tất toán.

Trái phiếu CIIB2427001 với tổng mệnh giá phát hành là 300 tỷ đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000.000 đồng/trái phiếu;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 3.000;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức;
- Loại trái phiếu: trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 22 tháng 7 năm 2024;
- Kỳ hạn: 36 tháng;
- Lãi trái phiếu: Lãi suất thả nổi được tính bằng tổng của 4,85% (bốn phẩy tám mươi lăm phần trăm) và Lãi Suất Tham Chiếu với Lãi Suất Tham Chiếu là trung bình cộng của lãi suất tiền gửi có kỳ hạn/tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) do Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Á Châu và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất có liên quan;

- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: cơ cấu lại nợ của Công ty.

Trái phiếu CII424002 (mã cũ CII42301) với tổng mệnh giá phát hành là 2.813.068.900.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 100.000 đồng/trái phiếu;
- Giá chào bán: 100% mệnh giá;
- Số lượng trái phiếu phát hành: 28.130.689;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân bao gồm (1) Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách hưởng quyền mua trái phiếu theo quy định, và (2) cán bộ, nhân viên của Tổ Chức Phát Hành (đối với số lượng trái phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà không được mua hết);
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo;
- Ngày phát hành: 25 tháng 01 năm 2024;
- Kỳ hạn: 10 năm;
- Lãi trái phiếu: lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm. Các kỳ tiếp theo bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 2,5%/năm;
- Thời gian chuyển đổi: 12 tháng/lần kể từ ngày phát hành;
- Kỳ tính lãi và thanh toán lãi: 3 tháng/lần, trả lãi sau;
- Trái phiếu được phép chuyển đổi vào mỗi đợt trong 10 đợt vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành với giá chuyển đổi là 10.000 VND/cổ phần (đợt 2 là ngày tròn 24 tháng và đợt 10 là ngày tròn 120 tháng kể từ ngày phát hành);
- Tỷ lệ chuyển đổi: 1:10 (mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phần phổ thông) ;
- Thời hạn trả nợ gốc trái phiếu: hoàn trả 1 (một) lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn.
- Mục đích sử dụng vốn từ trái phiếu:
  (i) Đầu tư trái phiếu do Công ty TNHH MTV BOT Tỉnh Ninh Thuận, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận với số tiền là 1.200.000.000.000 đồng. Mục đích phát hành trái phiếu của công ty con là để trả nợ trước hạn cho khoản vay của ngân hàng tài trợ cho dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1A, đoạn qua tỉnh Ninh Thuận theo hình thức hợp đồng B.O.T
  (ii) Đầu tư trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, một công ty con trong tập đoàn, hiện là chủ đầu tư dự án B.O.T Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn với số tiền là 523.068.900.000 đồng. Mục đích phát hành trái phiếu của công ty con là để đầu tư và cơ cấu khoản nợ vay ngân hàng tài trợ dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn theo hình thức hợp đồng B.O.T đang đầu tư
  (iii) Thanh toán trái phiếu CIIB2124001 và trái phiếu CIIB2024009 với số tiền lần lượt là 590.000.000.000 đồng và 500.000.000.000 đồng

Trái phiếu CII42013 (mã cũ: CII_C_BOND2020) với tổng mệnh giá phát hành là 393.876.000.000 đồng

- Mệnh giá trái phiếu: 1.000.000 đồng/trái phiếu;

- Số lượng trái phiếu phát hành: 393.876;
- Trái chủ: nhà đầu tư tổ chức và cá nhân;
- Loại trái phiếu: trái phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có lãi suất cố định và không có tài sản đảm bảo. Đây là trái phiếu chuyển đổi trong đó tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào giá cổ phiếu tại thời điểm trái chủ thực hiện chuyển đổi;
- Ngày phát hành: 02 tháng 11 năm 2020;
- Kỳ hạn: 5 năm;
- 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;
- Mục đích sử dụng nguồn vốn: tăng quy mô vốn hoạt động cho Công ty.

Đến ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty đã tiến hành 7 đợt chuyển đổi trái phiếu với tổng số lượng trái phiếu đã chuyển đổi là 369.139, tương đương tổng mệnh giá là 369.139.000.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 35.609.961 cổ phiếu. Giá chuyển đổi từ đợt 6 cho đến khi chuyển đổi hết trái phiếu được cố định là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi này đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Dự nợ vay (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1. Vay và nợ ngắn hạn	**8.042.894**	**5.563.902**	**6.195.446**
- *Vay ngân hàng, cá nhân và tổ chức khác*	*519.172*	*137.424*	*1.751.000*
- *Vay dài hạn đến hạn*	*77.647*	*86.972*	*224.670*
- *Vay các bên liên quan*	*4.312.364*	*3.645.672*	*3.611.904*
- *Trái phiếu đến hạn*	*3.161.000*	*1.705.000*	*500.000*
- *Nợ tài chính đến hạn*	-	-	-
- *Chi phí phát hành trái phiếu đến hạn*	*(27.289)*	*(11.166)*	*(5.106)*
2. Vay và nợ dài hạn	**3.277.033**	**1.202.808**	**4.749.147**
Vay ngân hàng và tổ chức khác	**191.837**	**152.837**	**591.379**
- *Vay ngân hàng*	*96.667*	*86.667*	*659.312*
- *Vay các cá nhân, tổ chức khác*	*172.817*	*153.142*	*116.738*
- *Vay các bên liên quan*	-	-	*40.000*
- *Trừ: số phải trả trong 12 tháng tới*	*(77.647)*	*(86.972)*	*(224.670)*
Trái phiếu phát hành	**3.085.196**	**1.049.971**	**1.320.880**
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	**2.836.888**
Tổng vay và nợ	**11.319.927**	**6.766.710**	**10.944.593**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

❖ ***Tình hình công nợ hiện nay***

CII thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản công nợ phải thu, phải trả và bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Chi tiết tình hình công nợ phải thu và phải trả như sau:

Công nợ các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	**4.619.145**	**4.059.839**	**4.231.480**
Phải thu khách hàng	886.398	485.056	729.079
Trả trước cho người bán	255.740	221.879	512.696
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	1.806.275	1.583.396	1.720.819
+ Công ty CP Đầu tư Việt Thành	*461.174*	*336.695*	*380.144*
+ Công ty CP Đầu tư Pearl City	*255.694*	*264.736*	*273.520*
+ Công ty CP Thương mại Nước giải khát Khánh An	*238.013*	*232.508*	*251.490*
+ Công ty CP Đầu tư T&D Việt Nam	-	*205.500*	*205.500*
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	*531.425*	-	*211.726*
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại 592	-	-	-
+ Các bên liên quan	*116.431*	*290.766*	-
+ Các đối tượng khác	203.538	*253.191*	*398.440*
Các khoản phải thu khác	1.842.218	1.931.043	1.519.329
+Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	*434.519*	*850.252*	*154.938*
+Phải thu tiền bán căn hộ	*280.533*	*287.201*	*262.267*
+Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	*116.096*	*140.241*	*140.241*
+Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	*503.420*	*134.242*	*159.143*
+Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	*121.822*	*114.876*	*98.027*
+Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T	*105.607*	*102.449*	*102.449*
+Phải thu người lao động	*85.402*	*74.131*	*100.992*
+Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	*49.028*	*49.028*	*49.028*
+Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	-	-	*187.211*
+Các khoản phải thu khác	*145.791*	*178.622*	*265.031*
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(171.485)	(161.534)	(250.444)

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
Các khoản phải thu dài hạn	**5.907.460**	**3.035.483**	**1.987.321**
Trả trước cho người bán dài hạn	4.898	0	0
Phải thu về cho vay dài hạn (**)	3.334.430	967.300	13.808
+ Các bên liên quan	*3.261.880*	*967.300*	-
+ Các đối tượng khác	*72.550*	-	*13.808*
Phải thu dài hạn khác	2.568.132	2.068.183	1.973.513
+Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T	*1.232.714*	*1.130.265*	*1.053.428*
+Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án	-	*554.000*	*554.000*
+Vốn góp hợp tác đầu tư	*357.304*	*196.814*	-
+Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	*891.882*	*84.598*	*377*
+Các khoản phải thu tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	*45.080*	*60.997*	*313.423*
+Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	*41.152*	*7.638*	*26.909*
+Các khoản phải thu khác	-	*33.870*	*25.376*
Tổng	**10.526.605**	**7.095.323**	**6.218.801**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

(*) Các khoản Phải thu về cho vay ngắn hạn với mục đích cho vay để hỗ trợ vốn cho các công ty con và công ty khác đang có nhu cầu, không có tài sản bảo đảm, lãi suất từ 10,50% - 13,00%

(**) Các khoản Phải thu về cho vay dài hạn với mục đích cho vay để hỗ trợ vốn cho các công ty con và công ty khác đang có nhu cầu, không có tài sản bảo đảm, lãi suất từ 10,50% - 11,50%

Công nợ các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Các khoản phải thu ngắn hạn	**4.627.793**	**3.807.650**	**4.207.872**
Phải thu khách hàng	109.923	56.998	57.324
Trả trước cho người bán	462.850	462.920	2.492
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.284.670	1.200.115	2.774.223
Các khoản phải thu khác	1.782.347	2.108.832	1.395.048

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(11.998)	(21.215)	(21.215)
Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
Các khoản phải thu dài hạn	**4.348.284**	**2.854.543**	**3.636.005**
Trả trước cho người bán dài hạn	0	0	0
Phải thu về cho vay dài hạn	3.026.171	2.153.483	2.463.123
Phải thu dài hạn khác	1.322.113	701.060	1.172.883
Tổng	**8.976.078**	**6.662.193**	**7.843.877**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

Công nợ các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Danh mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ ngắn hạn	**9.570.469**	**8.144.174**	**7.744.166**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.166.412	4.848.247	4.269.816
Phải trả người bán ngắn hạn	473.620	587.066	503.568
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.523.501	349.691	231.753
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	119.844	72.330	97.081
Phải trả người lao động	41.221	42.941	28.296
Chi phí phải trả ngắn hạn	112.882	176.304	194.246
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	322	292	13.105
Phải trả ngắn hạn khác	2.127.099	2.036.309	2.039.018
+Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	*1.489.507*	*1.470.361*	*1.413.986*
+Cổ tức, lợi nhuận phải trả	*3.848*	*202.182*	*66.364*
+Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	*318.340*	*196.110*	*209.596*
+Quỹ bảo trì chung cư	*75.211*	*101.080*	*154.081*
+Các khoản thu hộ	*25.204*	*22.839*	*21.825*
+Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	*161.456*	*8.056*	*134.495*
+Các khoản phải trả, phải nộp khác	*53.533*	*35.681*	*38.673*
Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	4.975	327.855

Danh mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.566	26.019	39.428
Nợ dài hạn	**10.688.021**	**16.534.592**	**18.070.928**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3.229	18.183	7.462
Phải trả dài hạn khác	1.160.339	2.279.029	42.930
+Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	*1.150.000*	*2.007.490*	-
+Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	-	*242.558*	-
+Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	*1.803*	*20.445*	*33.447*
+Các khoản phải trả, phải nộp khác	*8.536*	*8.536*	*9.483*
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	9.415.873	14.037.634	14.990.227
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	2.835.809
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	108.580	199.746	189.610
Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	4.889
Nợ phải trả	**20.258.490**	**24.678.766**	**25.815.094**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Công nợ các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Danh mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ ngắn hạn	**8.736.069**	**6.060.710**	**6.550.991**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.042.894	5.563.903	6.195.446
Phải trả người bán ngắn hạn	26.860	1.306	1.276
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	211.179	22.048	12.237
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	16.106	17.176	1.317
Phải trả người lao động	13.163	9.854	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	22.523	14.179	17.851
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	0	0
Phải trả ngắn hạn khác	401.891	406.473	287.932
Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	4.975	4.975
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.452	20.797	29.956

Danh mục	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ dài hạn	**4.427.033**	**3.452.880**	**6.738.270**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	0
Phải trả dài hạn khác	1.150.000	2.250.072	1.989.122
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.277.033	1.202.808	1.912.259
Trái phiếu chuyển đổi	-	-	2.836.889
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	108.580	0	0
Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	0
Nợ phải trả	**13.163.102**	**9.513.590**	**13.289.261**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Hợp nhất		Công ty mẹ	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,76	0,85	0,57	0,72
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,59	0,78	0,53	0,71
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Nợ/Tổng tài sản	0,71	0,74	0,78	0,66
+ Nợ/VCSH	2,44	2,90	3,51	0,34
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay hàng tồn kho	1,43	1,75	1,75	1,59
+ Doanh thu thuần/TTS bình quân	0,193	0,100	0,021	0,026
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ LNST/Doanh thu thuần	14,97%	11,97%	61,35%	76,87%
+ LNST/VCSH bình quân	10,32%	4,40%	6,14%	7,40%
+ LNST/TTS bình quân	2,90%	1,20%	1,27%	2,03%
+ LN thuần từ HDKD/DTT	18,16%	14,59%	65,11%	81,69%

(Nguồn: Căn cứ BCTC riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 của CII)

11.3 Các chỉ tiêu khác

a) Báo cáo thay đổi VCSH

Báo cáo thay đổi VCSH (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2022	Năm 2023	% tăng (giảm) 2023/2022	30/09/2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.840.195	3.183.648	12,09%	3.187.781
Thặng dư vốn cổ phần	560.591	387.337	(30,91%)	387.337
Cổ phiếu quỹ	(737.021)	-	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	6.660	6.660	0,00%	6.660
Quỹ đầu tư phát triển	265.048	300.072	13,21%	319.670
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.449.647	2.438.403	(0,46%)	2.351.642
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.915.887	2.189.209	(24,92%)	3.150.612
Tổng cộng	**8.301.006**	**8.505.328**	**2,46%**	**9.403.702**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Báo cáo thay đổi VCSH (Công ty mẹ)

Chỉ tiêu riêng	Năm 2022	Năm 2023	% tăng (giảm) 2023/2022	30/09/2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.840.195	3.183.648	0,25%	3.187.781
Thặng dư vốn cổ phần	527.534	354.280	34,10%	354.280
Cổ phiếu quỹ	(737.021)	-	(28,27%)	-
Vốn khác của chủ sở hữu	0	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	215.502	250.260	0,00%	269.858
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	901.033	1.035.226	30,48%	771.363
Tổng cộng	**3.747.244**	**4.823.414**	**20,68%**	**4.583.282**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 đã được kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

b) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		30/09/2024	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Lợi thế thương mại	2.532.312	870.974	2.287.615	803.099	2.662.999	949.741

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 được kiểm toán và BCTC hợp nhất quý 3 năm 2024 của CII)

Trong năm 2023, Công ty có phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh CTCP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận và thoái vốn CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn và Công Ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, dẫn đến việc có sự biến động nguyên giá của lợi thế thương mại trong năm.

9 tháng đầu năm 2024, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy từ công ty liên kết thành công ty con. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024, Công ty đang trong quá trình làm việc với các bên tư vấn để xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) tại ngày mua. Do đó, Công ty tạm ghi nhận giá trị tài sản, nợ phải trả của công ty con tại ngày mua theo giá trị sổ sách và sẽ điều chỉnh, phân bổ lại lợi thế thương mại, giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả phát sinh do giao dịch hợp nhất kinh doanh sau khi hoàn tất việc định giá (trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam)

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

12. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh
1. Ông	Lê Vũ Hoàng	- Chủ tịch HĐQT
2. Bà	Trương Thị Ngọc Hải	- Phó Chủ tịch HĐQT
3. Ông	Lê Quốc Bình	- Ủy viên HĐQT
4. Bà	Nguyễn Mai Bảo Trâm	- Ủy viên HĐQT
5. Ông	Dương Trường Hải	- Ủy viên HĐQT
6. Ông	Lưu Hải Ca	- Ủy viên HĐQT
7. Ông	Lê Toàn	- Ủy viên HĐQT

12.1.1. Ông Lê Vũ Hoàng – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: **Lê Vũ Hoàng**

Năm sinh: 1946

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 083046003846

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - ĐH Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 1962 đến 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 đến 1968		Công tác tại Thông Tấn Xã Giải Phóng – Trưởng Đại Điện Báo.
Từ 1968 đến 1970		Công tác tại Đại sứ quán CHMN Campuchia – Trưởng Đại diện báo.
Từ 1970 đến 1974		Công tác trong đoàn chuyên gia giúp Đảng Cộng sản Campuchia (nay là Đảng Nhân dân Cách mạng Campuchia)
Từ 1975 đến 1979		Đi học trường bổ túc Công Nông Miền Nam.

Từ 1979 đến 1997		Công tác tại UBND Quận 5 với các chức vụ: Trưởng phòng, Phó Chủ tịch.
Từ 1997 đến 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 Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 12/2001 đến 04/2012	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc của CII.	
Từ 04/2012 đến nay	Chủ tịch HĐQT của CII	
Từ 2013 đến 11/2021		Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Tân Tam Mã
Từ 2013 đến 12/04/2023		Chủ tịch HĐQT CTCP Cầu đường CII
Từ 2013 đến 08/2022		Chủ tịch HĐQT CTCP B.O.O nước Thủ Đức
Từ 2013 đến 09/2022		Chủ tịch HĐQT CTCP Hạ tầng nước Sài Gòn Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Hạ tầng CII
Từ 2013 đến 12/2022		Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 400.186 cổ phiếu, chiếm 0,13% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: không có.*
+ *Sở hữu của người có liên quan: không có.*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
3.499 triệu đồng	2.818 triệu đồng	1.013 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương

			ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không

12.1.2. Bà Trương Thị Ngọc Hải – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: **Trương Thị Ngọc Hải**

Năm sinh: 1982

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 052182010435

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính ngân hàng

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	**Chức vụ đã và đang nắm giữ**	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 2004 đến 2011:		Chuyên viên Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM
Từ 2011 đến nay:		Trưởng Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM
Từ 05/2022 đến nay:	Phó Chủ tịch HĐQT của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Phòng Thẩm định Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP.HCM

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu cho Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh: 24.049.215 cổ phiếu, chiếm 7,54% vốn điều lệ.*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Công Ty Đầu Tư Tài Chính Nhà Nước Thành phố Hồ Chí Minh (Mối quan hệ: Đại diện vốn) sở hữu 24.049.215 cổ phiếu.*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
Không có	842 triệu đồng	Không có	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.1.3. Ông Lê Quốc Bình - Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Lê Quốc Bình**

Năm sinh: 1972

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 048072005430

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 1989 - 1993:		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 của CII	
Từ 4/2012 - nay:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CII	
Từ 2012 – 11/2022:		Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil
Từ 2013 - nay:		Thành viên HĐQT CTCP Cầu đường CII
Từ 2013 - 09/2022		Thành viên HĐQT CTCP Xây dựng Hạ tầng CII

Từ 2014 – nay:		Chủ tịch 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 – 09/2022:		Thành viên HĐQT CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn
Từ 2019 – nay:	Giám đốc Phòng Quản Lý Xây Dựng Dân Dụng của CII	
Từ 09/2020 – nay		Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc, Giám đốc Phòng Quản Lý Xây Dựng Dân Dụng

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Thành viên HĐQT CTCP Cầu đường CII
+ Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Lữ Gia
+ Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
+ Phó Chủ tịch HĐQT thường trực Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu.*
+ *Đại diện sở hữu: không có.*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
4.824 triệu đồng	4.137 triệu đồng	2.780 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.1.4. Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Nguyễn Mai Bảo Trâm**

Năm sinh: 1963

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 079163016359

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Doanh nghiệp

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 1983 – 1988:		Sinh viên khoa Hóa Trường Đại Học Tổng Hợp Thành Phố Hồ Chí Minh
Từ 10/1989 - 12/1993:		Cán bộ Ban Trường Học Thành Đoàn Thành Phố Hồ Chí Minh
Từ 01/1994 – 4/1996:		Chuyên viên Ủy Ban Thanh Niên Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 5/1996 – 3/1997:		Chuyên viên 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
Tháng 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 Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 02/2002 - 05/2012:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Đầu tư của CII	
Từ 5/2012 - nay:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc của CII	
Từ 2009 – nay:		Chủ tịch Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ
Từ 2012 – 11/2022:		Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Vinaphil

Từ 2015 – 09/2022:		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 nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Chủ tịch Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ
+ Thành viên Hội đồng Thành viên Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: Không có.*
+ *Sở hữu của người có liên quan:*
    - *Tên người có liên quan: Lê Thị Minh Thư*
    - *Mối quan hệ: Mẹ*
    - *Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 4 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ*

Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, công ty do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ:

Hợp đồng cho vay số 01/2021/HDVV-CII ngày 04/02/2021 giữa CII (bên vay) và bà Nguyễn Mai Bảo Trâm (bên cho vay) với giá trị tối đa là 120.000.000.000 đồng.

Hợp đồng cho vay số 37A/2023/HDVV-CII ngày 27/11/2023 giữa CII (bên vay) và bà Nguyễn Mai Bảo Trâm (bên cho vay) với giá trị tối đa là 120.000.000.000 đồng.

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
2.584 triệu đồng	1.847 triệu đồng	785 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.1.5. Ông Dương Trường Hải - Ủy viên HĐQT

Họ và tên: **Dương Trường Hải**

Năm sinh: 1984

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 023947610

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 2007 - 2013:		Trưởng Phòng Công ty TNHH Tài Chính Doanh Nghiệp VinaCapital Vietnam.
Từ 2014 - nay:		Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd
Từ 2014 – 04/2023:		Thành viên độc lập HĐQT - CTCP Đầu tư Cầu đường CII
Từ 2019 - nay:	Thành viên độc lập HĐQT của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhânn và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**

500 triệu đồng	702 triệu đồng	Không có	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.1.6. Ông Lưu Hải Ca - Ủy viên HĐQT

Họ và tên: **Lưu Hải Ca**

Năm sinh: 1976

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 049076000347

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 09/1999 - 11/2000:		Kế toán viên Công ty Xây dựng Công trình 507
Từ 12/2000 - 02/2003:		Kế toán tổng hợp Công ty Xây dựng Công trình 507
Từ 03/2003 - 06/2003:		Kế toán viên Công ty Xây dựng Công trình 507
Từ 07/2003 - 06/2004:		Kế toán trưởng Xí nghiệp trực thuộc Công ty Xây dựng Công trình 507
Từ 07/2004 - 04/2005:		Kế toán viên Công ty Xây dựng Công trình 507
Từ 05/2005 - 06/2006:		Kế toán trưởng Xí nghiệp trực thuộc Công ty Xây dựng Công trình 507
Từ 07/2006 - 06/2008:		Trưởng Ban điều hành sản xuất Tây Nguyên thuộc Ban điều hành sản xuất Tây Nguyên thuộc Công ty XDCT 507
Từ 06/2008 - 07/2012:		Trưởng Phòng Quản lý xây lắp tại Công ty Cổ phần 565
Từ 08/2012 - 03/2017:		Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Từ 04/2017 - 07/2017:		Phó giám đốc Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
Từ 07/2017 - 04/2019:		Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
Từ 01/2019 – 09/2022:		Trưởng Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
Từ 09/2021 - nay:		Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
Từ 05/2022 - nay:	Thành viên HĐQT của CII	
Từ 09/2022 – nay		Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
+ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan:*
  - *Họ tên người có liên quan: Nguyễn Thị Huyền Sương*
  - *Mối quan hệ: Vợ*
  - *Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 30.000 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
Không có	702 triệu đồng	Không có	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.1.7. Ông Lê Toàn - Ủy viên HĐQT

Họ và tên: **Lê Toàn**

Năm sinh: 1952

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 046052000158

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 1974 - 1985:		Công tác tại Bộ Giao Thông
Từ 1985 - 1992:		Phó Ban Quản Lý Dự Án Cảng Bến Nghé
Từ 1985 - 2012:		Công tác tại Sở Giao Thông Công Chính, Giao Thông Vận Tải TP.HCM
Từ 1993 - 1988:		Chuyên viên Sở Giao Thông Công Chính, Phó Giám Đốc Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng các công trình giao thông công chính
Từ 1988 - 2002:		Giám Đốc Đầu Tư - Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng các công trình giao thông công chính
Từ 2002 – 2006:		Giám Đốc Đầu Tư – Khu Quản Lý Giao Thông Đô Thị
Từ 2006 – 2012:		Phó Giám đốc – Sở Giao Thông Vận Tải TP.HCM
Từ 05/2022 - nay:	Thành viên HĐQT của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*

+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
83,6 triệu đồng	1.199 triệu đồng	266 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.2. Ban Kiểm soát

STT		**Họ và tên**	**Chức danh**
1.	Ông	Đoàn Minh Thư	Trưởng ban
2.	Bà	Trịnh Thị Ngọc Anh	Thành viên
3.	Bà	Trần Thị Tuất	Thành viên

12.2.1. Ông Đoàn Minh Thư - Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên:	**Đoàn Minh Thư**
Năm sinh:	1961
Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:	079061014379
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Hóa học

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	**Chức vụ đã và đang nắm giữ**	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 1992 -1997:		Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư của CTCP Đầu tư & Phát triển Xây dựng Investco
Từ 1997 – 2002:		Phó Giám đốc CTCP Đầu tư & Phát triển Xây dựng Investco

		Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án Đường Hùng Vương (từ 6-9/2002 kiêm Trưởng trạm thu phí Đường Kinh Dương Vương).
Từ 2002 – 2010:	Thành viên Ban Kiểm Soát của CII (từ 9/2002)	Giám đốc Ban Quản lý Cụm Công nghiệp – Khu Dân cư Nhị Xuân
Từ 2010 – 2016:		Giám đốc Khối các Công ty Thành viên – CTCP Nguyên Kim Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần GENERALIMEX
Từ 04/2012 – nay:	Trưởng Ban Kiểm Soát của CII	
Từ 2017- nay:		Chủ tịch HĐQT CTCP Hoàn Mỹ Chủ tịch HĐQT CTCP Cơ khí Sinco

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Trưởng Ban Kiểm Soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT CTCP Hoàn Mỹ và Chủ tịch HĐQT CTCP Cơ khí Sinco

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 900 cổ phiếu, chiếm 0.00% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
500 triệu đồng	702 triệu đồng	Không có	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.2.2. Bà Trịnh Thị Ngọc Anh - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **Trịnh Thị Ngọc Anh**

Năm sinh: 1960

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 079160010431

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 1980 - 1995:		Công tác tại Công ty tư vấn xây dựng BXD (Nagexco)
Từ 1995 - 2015:		Công tác tại CTCP Đầu tư & Phát triển Xây dựng Investco
Từ 2012 - nay:	Thành viên Ban Kiểm Soát của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Ban Kiểm Soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2022	Năm 2023	30/06/2024	Cổ tức
250 triệu đồng	351 triệu đồng	Không có	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.2.3. Bà Trần Thị Tuất – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **Trần Thị Tuất**

Năm sinh: 1958

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 054158000020

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 1981 – 1995:		Phòng kế hoạch Ngân hàng Kiến thiết Tỉnh Phú Khánh.
Từ 1995 – 09/2013:		Công tác tại Ngân Hàng Đầu Tư & Phát Triển Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 2012 – nay:	Thành viên Ban Kiểm Soát của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Thành viên Ban Kiểm Soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2022	Năm 2023	30/06/2024	Cổ tức
250 triệu đồng	351 triệu đồng	Không có	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT		Họ và tên	Chức danh
1.	Ông	Lê Quốc Bình	- Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2.	Bà	Nguyễn Mai Bảo Trâm	- Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
3.	Bà	Nguyễn Quỳnh Hương	- Phó Tổng Giám đốc
4.	Ông	Nguyễn Văn Thành	- Phó Tổng Giám đốc
5.	Ông	Dương Quang Châu	- Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII
6.	Ông	Lê Trung Hiếu	- Giám đốc Quản lý vốn
7.	Bà	Trần Yến Vy	- Giám đốc Hành chính – Quản trị
8.	Ông	Nguyễn Trường Hoàng	- Giám đốc Phát triển Dự án
9.	Bà	Nguyễn Thị Thu Trà	- Giám đốc Tài chính
10.	Bà	Lý Huỳnh Trúc Giang	- Kế toán trưởng

12.3.1. Ông Lê Quốc Bình - Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Vui lòng xem thông tin về Ông Lê Quốc Bình – Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc được nêu tại mục 12.1.3 phía trên đây.

12.3.2. Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm - Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Vui lòng xem thông tin về Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc được nêu tại mục 12.1.4 phía trên đây.

12.3.3. Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	**Nguyễn Quỳnh Hương**
Năm sinh:	1980
Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:	001180046673
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ Tài chính – University of Minnesota – Mỹ

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
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 – 2010:		Phó Giám Đốc – Quỹ Đầu Tư Vietbridge Capital – Văn phòng Việt Nam Trưởng Ban Kiểm Soát CTCP 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 CTCP 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 CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy
Từ 8/2013 – 01/2022:	Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn của CII	
Từ 2020 – 09/2021:		Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy
Từ 09/2021 – nay:		Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy
Từ 01/2022 – nay:	Phó Tổng Giám Đốc CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Phó Tổng Giám Đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Năm Bảy Bảy

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 04 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)	**Lợi ích khác**

Năm 2022	Năm 2023	30/06/2024	Cổ tức
2.244 triệu đồng	1.635 triệu đồng	1.475 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.4. Ông Nguyễn Văn Thành - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Nguyễn Văn Thành**

Năm sinh: 1965

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 034065012033

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 1990 – 2002:		Cán bộ quản lý xưởng chế biến gỗ - Công ty Sapsimex
Từ 2002 – 2009:	Phó giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Thu phí của CII	
Từ 2009 – 2010:		Giám đốc CTCP Đầu Tư Đồng Thuận (Dự án BOT tuyến tránh Biên Hòa)
Từ 2010 – 2011:	Trưởng ban quản lý dự án của CII	
Từ 2011 – 2014:		Tổng Giám đốc CTCP Cơ Khí Điện Lữ Gia
Từ 05/2012 – 04/2018:		Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Cầu đường CII
Từ 2018 – 11/2023		Tổng Giám Đốc của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn

Từ 2018 - nay:	Phó Tổng Giám Đốc của CII	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT CTCP Cấp thoát nước Gia Lai Chủ tịch HĐQT CTCP cấp nước Sài Gòn - Đankia
Từ 2021 – nay:		Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Nước Tân Hiệp
Từ 04/2023 – nay		Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
Từ 11/2023 - nay		Chủ Tịch HĐQT của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Phó Tổng Giám Đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT CTCP Cấp thoát nước Gia Lai
+ Chủ tịch HĐQT CTCP cấp nước Sài Gòn – Đankia.
+ Thành viên HĐQT CTCP Đầu Tư Nước Tân Hiệp
+ Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
+ Chủ Tịch HĐQT của CTCP Hạ Tầng Nước Sài Gòn

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phiếu, chiếm 0,02% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
450 triệu đồng	1.272 triệu đồng	1.049 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.5. Ông Dương Quang Châu - Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng CII

Họ và tên: **Dương Quang Châu**

Năm sinh: 1971

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 048071001418

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Đại học

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 1994 - 1997:		Chuyên viên Công tác tại Khu Quản Lý Đường Bộ 7
Từ 1997 - 2003:		Chuyên viên Công tác tại Ban Quản Lý Các Dự Án 18
Từ 2003 - 2012:	Phó Giám Đốc Đầu Tư của CII	
Từ 2012 - 2019:	Giám Đốc Đầu Tư của CII	
Từ 2020 - nay:	Giám đốc Phòng Quản lý Dự án Hạ tầng của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Giám đốc phòng Quản lý Dự án Hạ tầng

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2022	Năm 2023	30/06/2024	Cổ tức

1.395 triệu đồng	980 triệu đồng	413 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.6. Ông Lê Trung Hiếu – Giám đốc Quản lý vốn

Họ và tên: **Lê Trung Hiếu**

Năm sinh: 1987

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 079087036422

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính, Quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 04/2010 – 06/2013:		Làm việc tại công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
Từ 06/2013 – 03/2014:		Làm việc tại công ty cổ phần đầu tư Thành Thành Công
Từ 2014 – nay:		Giám đốc CTCP Cầu đường Hiền An Bình
Từ 01/2019 – 01/2022:	Phó Giám Đốc Phòng Quản Lý Vốn của CII	
Từ 03/2020 – nay:		Giám Đốc Tài Chính CTCP Đầu tư Cầu đường CII
Từ 05/2020 – nay:		Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
Từ 01/2022 – nay:	Giám Đốc Phòng Quản lý Vốn của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Giám đốc Phòng Quản lý Vốn

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Giám đốc CTCP Cầu đường Hiền An Bình
+ Giám Đốc Tài Chính CTCP Đầu tư Cầu đường CII
+ Thành viên Ban Kiểm Soát CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
1.144 triệu đồng	997 triệu đồng	1.058 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.7. Bà Trần Yến Vy – Giám đốc Hành chính – Quản trị

Họ và tên: **Trần Yến Vy**

Năm sinh: 1976

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 079176027120

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân kinh tế - chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	**Chức vụ đã và đang nắm giữ**	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 2002 - 2018:	Chuyên viên lao động và tiền lương của CII	
Từ 2019 – 2020:	Phó Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII	
Từ 04/02/2020 – nay:	Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII	

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Giám đốc Hành chính-Quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
842,8 triệu đồng	758 triệu đồng	650 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.8. Ông Nguyễn Trường Hoàng – Giám đốc Phát triển Dự án

Họ và tên: **Nguyễn Trường Hoàng**

Năm sinh: 1979

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 049079022208

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Kỹ thuật Xây dựng, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	**Chức vụ đã và đang nắm giữ**	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 2002 – 2003:		Kỹ sư thiết kế - Trung tâm nghiên cứu công nghệ và Thiết bị công nghiệp (RECTIE) – Trường Đại học Bách Khoa Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 2003 – 2006:		Giám sát dự án đại diện Chủ đầu tư - Sở Giao Thông Vận Tải Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 2006 – 2008:		Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố Hồ Chí Minh, tham gia dự án hỗ trợ kỹ thuật do ADB tài trợ.
Từ 2008 – 2011:		Giám đốc dự án CTCP BOO Nước Đồng Tâm
Từ 2011 - 2016:		Giám đốc dự án Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ
Từ 2017 – nay:	Giám Đốc Phát triển Dự án của CII	Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Giám đốc Phát triển Dự án

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: Không có*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			**Lợi ích khác**
Năm 2022	**Năm 2023**	**30/06/2024**	**Cổ tức**
1.160 triệu đồng	Không có	639 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.9. Bà Nguyễn Thị Thu Trà - Giám đốc Tài chính

Họ và tên:	**Nguyễn Thị Thu Trà**
Năm sinh:	1978
Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:	001178037919
Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn:	Thạc sĩ kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 1999 - 02/2006:		Công tác tại CTCP Giao Nhận Vận Tải Và Thương mại (Vinalink)
Từ 03/2006 – 2010:	Quản trị viên Tài chính của CII	
Từ 2010 – 2012:	Phó Giám đốc Tài chính của CII	
Từ 2011 – nay:		Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận
Từ 05/2012 - nay:	Giám đốc Tài chính của CII	
Từ 05/2012 - 11/2022:		Tổng Giám đốc CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ thuật Vinaphil

Chức vụ nắm giữ tại TC ĐKNY: Giám đốc Tài chính

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0,00% vốn điều lệ.*
+ *Đại diện sở hữu: Không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: Không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2022	Năm 2023	30/06/2024	Cổ tức
1.934 triệu đồng	973 triệu đồng	1.215 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hằng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

12.3.10. Bà Lý Huỳnh Trúc Giang - Kế toán trưởng

Họ và tên: **Lý Huỳnh Trúc Giang**

Năm sinh: 14/10/1987

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: 082187011709

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Đại học Kinh Tế TP.HCM

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	**Tại các tổ chức khác**
Từ 10/2009 – 07/2010		Công ty Kiểm toán E-Jung – Chuyên viên Kiểm toán
Từ 08/2010 – 09/2017		Công ty TNHH PwC Vietnam – Trưởng phòng Kiểm toán
Từ 07/2019 – 11/2021		Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ AIA Việt Nam – Quản lý phòng Tuân thủ
Từ 12/2021 – 12/2023	Phó phòng kế toán CII	
Từ 12/2023 – nay		Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
Từ 01/2024 – nay	Kế toán trưởng CII	

Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng

Chức vụ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến thời điểm 30/09/2024), cụ thể như sau:

+ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ*
+ *Đại diện sở hữu: không có*
+ *Sở hữu của người có liên quan: không có*

Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII: Không có

Thù lao, các khoản lợi ích khác:

Thù lao/Thu nhập cơ bản (sau thuế TNCN)		Lợi ích khác
Năm 2022	Năm 2023	Cổ tức
Không có do Kế toán trưởng mới bổ nhiệm từ Tháng 1/2024	Không có do Kế toán trưởng mới bổ nhiệm từ Tháng 1/2024	Không có do Kế toán trưởng mới bổ nhiệm từ Tháng 1/2024

Các khoản nợ đối với CII: Không.

13. Tài sản

Tình hình các tài sản thuộc sở hữu của CII (Hợp nhất)

TT	Tên tài sản *(Đơn vị: tỷ đồng)*	Tại 31/12/2022			Tại 31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/ Nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/ Nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/ Nguyên giá
I	**TSCĐ hữu hình**	**2.597.791**	**1.716.939**	**66,09%**	**114.235**	**25.381**	**22,22%**	**556.234**	**377.273**	**67,83%**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	256.315	112.822	44,02%	8.879	1.830	20,61%	407.826	353.846	86,76%
2	Máy móc thiết bị	238.313	63.507	26,65%	46.907	11.407	24,32%	70.518	10.378	14,72%
3	Phương tiện vận tải	2.096.268	1.540.050	73,47%	55.164	11.807	21,40%	73.091	12.521	17,13%
4	TSCĐ hữu hình khác	6.894	559	8,11%	3.284	338	10,28%	4.799	528	11,00%
II	**TSCĐ vô hình**	**9.846.669**	**6.807.540**	**69,14%**	**20.076.591**	**16.374.850**	**81,56%**	**20.215.522**	**16.016.342**	**79,23%**
1	Quyền thu phí giao thông	9.837.952	6.802.414	69,14%	20.071.491	16.372.107	81,57%	20.178.375	20.178.375	79,21%
2	Quyền sử dụng đất	833	710	85,23%	1.183	1.160	98,07%	32.661	32.538	99,62%
3	TSCĐ vô hình khác	7.884	4.416	56,01%	3.917	1.582	40,40%	4.486	1.452	32,37%
III	**BĐS đầu tư**	**938.529**	**905.896**	**96,52%**	**965.855**	**903.617**	**93,56%**	**809.578**	**725.472**	**89,61%**
IV	**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**		**535.774**			**546.874**			**2.279.723**	
	Tổng cộng	**13.382.988**	**9.966.149**	**74,47%**	**21.156.681**	**17.850.723**	**84,37%**	**20.771.756**	**19.398.810**	**93,39%**

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023 được kiểm toán và BCTC quý 3 năm 2024 của CII)

Năm 2023, tài sản cố định hữu hình giảm nhiều so với năm 2022 chủ yếu do giảm tài sản tại các

công ty con mà CII thoái vốn (CTCP Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi)

Tại ngày 31/12/2023, quyền thu phí giao thông (16.372.107 triệu đồng) đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay.

Tình hình các tài sản thuộc sở hữu của CII (Công ty mẹ)

TT	Tên tài sản *(Đơn vị: tỷ đồng)*	Tại 31/12/2022			Tại 31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/ Nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/ Nguyên giá	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% GTCL/ Nguyên giá
I	**TSCĐ hữu hình**	**4.311**	**0**	**0,00%**	**4.311**	**0**	**0,00%**	**65.977**	**58.733**	**89,02%**
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	-
2	Máy móc thiết bị	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	-
3	Bãi đậu xe ô tô	-	-	-	-	-	-	61.666	58.733	95,24%
4	Phương tiện vận tải	4.099	0	0,00%	4.099	0	0,00%	4.099	0	-
5	TSCĐ hữu hình khác	212	0	0,00%	212	0	0,00%	212	0	-
II	**TSCĐ vô hình**	**1.058.960**	**70**	**0,00%**	**1.058.960**	**30**	**0,00%**	**1.059.020**	**60**	**0,00%**
1	Quyền thu phí giao thông	1.058.840	0	0,00%	1.058.840	0	0,00%	1.058.840	0	-
2	TSCĐ vô hình khác	120	70	58,33%	120	30	25,00%	180	45	25%
	Tổng cộng	**1.063.271**	**70**	**0,00%**	**1.063.271**	**30**	**0,00%**	**1.124.817**	**58.793**	**5,23%**

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023 được kiểm toán và BCTC riêng quý 3 năm 2024 của CII)

14. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

14.1. Các chỉ tiêu của Kế hoạch kinh doanh của CII

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024, kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	
		Kế hoạch	% tăng/(giảm) so với năm 2023
Tổng Doanh thu (triệu đồng)	3.195.317	4.194.000	31,25%

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	
		Kế hoạch	% tăng/(giảm) so với năm 2023
Vốn Điều lệ (triệu đồng) (*)	3.187.781	3.187.781	0,00%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên BCTC hợp nhất) (triệu đồng) (**)	391.964	430.000	9,70%
Tỷ lệ LNST cổ đông công ty mẹ trên Tổng Doanh thu (%)	12,27%	10,25%	-
Tỷ lệ LNST trên Vốn điều lệ (%)	12,30%	13,49%	-
Tỷ lệ cổ tức (***)	16%	16%	-

(Nguồn: Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 51/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/05/2024 của Công ty)

(*) Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty không thông qua chỉ tiêu Vốn điều lệ nên kế hoạch của chỉ tiêu này được Công ty giả định giữ nguyên số năm 2023;

(**) Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên BCTC hợp nhất) năm 2023 = Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ năm 2023 + Phân bổ lợi thế thương mại năm 2023.

(***) *Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức năm 2023.*

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch kinh doanh nêu trên:**

Để đạt được kế hoạch nêu trên, trong năm 2024, CII tập trung thực hiện các mục tiêu sau:

- Đảm bảo công tác vận hành các dự án BOT đang trong quá trình thu phí
- Đẩy mạnh công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án bất động sản
- Tiếp tục gia tăng nguồn vốn chủ sở hữu: thông qua việc tái cấu trúc nguồn vốn theo các nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội Đồng Quản Trị;
- Nâng cao sức khỏe tài chính: tập trung thanh toán các khoản vay đến hạn và trước hạn để tiết giảm chi phí lãi vay. Nhu cầu góp thêm vốn chủ sở hữu vào các dự án đang triển khai sẽ không còn nhiều như giai đoạn trước, dẫn đến việc CII sẽ có thặng dư nguồn vốn lớn, là cơ sở để CII có thể nhanh chóng hoàn trả toàn bộ các khoản nợ tài chính tại công ty mẹ;
- Tích cực nghiên cứu các cơ hội đầu tư mới và kết hợp với các đối tác trong và ngoài nước để mở rộng quy mô doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, căn cứ vào các Hợp đồng đã ký kết với đối tác, dự kiến sẽ mang lại doanh thu cho CII

trong năm 2024 như sau:

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Sản phẩm/Dịch vụ	Thời gian thực hiện
Hợp đồng số 40/BOT-*BGTVT* với Bộ Giao thông vận tải	2.309 tỷ Đồng	08/08/2014	Đầu tư xây dựng công trình cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre theo hình thức BOT	Dự án cầu Cổ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận hành khai thác và chính thức thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01/09/2016. Theo hợp đồng BOT, thời gian hoàn vốn ước tính khoảng 11 năm 4 tháng.
Hợp đồng số 60/HĐ.BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	2.111 tỷ Đồng	08/12/2014	Đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 tỉnh Ninh Thuận theo hình thức BOT	Dự án BOT đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 tỉnh Ninh Thuận đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận hành khai thác và chính thức thu phí hoàn vốn kể từ ngày 01/01/2016. Dự kiến thời gian thu phí đến Quý II/2037.
Hợp đồng BT số 1802/HĐ-UBND với Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh	3.345 tỷ Đồng	20/04/2016	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	Đối với phần mặt bằng đã được bàn giao, chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành đúng tiến độ và hiện đang được đưa vào sử dụng. Chủ đầu tư đang tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường vừa được bàn giao mặt bằng.
Hợp đồng số 14/HĐ.BOT-BGTVT với Bộ Giao thông vận tải	12.668 tỷ Đồng	18/11/2016	Đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức BOT.	Dự án BOT đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1 đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận hành khai thác và chính thức thu phí hoàn vốn kể từ ngày 09/08/2022. Dự kiến thời gian thu hồi vốn trong 14

				năm 08 tháng 12 ngày kể từ ngày 09/08/2022.
Hợp đồng số 1403/2018/HĐ-UBND với Ủy Ban Nhân dân TP Hồ Chí Minh	689 tỷ Đồng	09/04/2018	Đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Q. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	Dự kiến thi công trong 36 tháng kể từ ngày khởi công 09/08/2018. Thời gian thu hồi vốn trong 30 năm.
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	Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức BOT.	Hiện tại, Dự án BOT mở rộng Xa Lộ Hà Nội đã bắt đầu thực hiện thu phí hoàn vốn cho dự án kể từ ngày 01/04/2021. Tổng thời gian thu phí dự kiến là 17 năm 9 tháng. Bên cạnh đó, Công ty đang tiếp tục phối hợp với các cấp có thẩm quyền trong trong công tác bàn giao mặt bằng và triển khai thi cộng các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.

Đến 30/09/2024, Tổng Doanh thu hợp nhất toàn Công ty đạt 3.284 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên BCTC hợp nhất) đạt 500,12 tỷ đồng, vượt 127,59% kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

14.2. Kế hoạch tăng vốn điều lệ (nếu có)

Hiện tại, Công ty chưa có kế hoạch tăng vốn.

15. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận, cổ tức

Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế vĩ mô, ngành bất động sản, xây dựng, hạ tầng nói chung và các dự báo về rủi ro tiềm ẩn, cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Căn cứ báo cáo tài chính Quý III năm 2024 do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết lập, lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thế thương mại trên BCTC hợp nhất) đạt 500,12 tỷ đồng và vượt 127,59% kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn tài chính doanh nghiệp, căn cứ vào các thông tin chúng tôi đã thu thập và cách tính toán trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán, cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo của Công ty. Do vậy,

các đánh giá và nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào trái phiếu của CII.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của CII

❖ Trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, tổng số dư trái phiếu do CII đã phát hành nhưng chưa đáo hạn là 4.672.805,9 triệu đồng (tính theo mệnh giá). Trong đó:

- Trái phiếu phát hành ra công chúng: 3.137.805,9 triệu đồng, chiếm 67,15% tổng số dư trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn;
- Trái phiếu phát hành riêng lẻ: 1.535.000 triệu đồng, chiếm 32,85% tổng số dư trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn.

Đối với các trái phiếu chưa đáo hạn này, CII đã và đang thực hiện theo đúng các cam kết và nghĩa vụ của mình đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành trái phiếu; bảo đảm thanh toán đầy đủ, chính xác và đúng hạn đối với tiền gốc, lãi trái phiếu và các khoản tiền khác liên quan tới trái phiếu (nếu có) cho nhà đầu tư theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới CII có thể ảnh hưởng đến giá trái phiếu niêm yết (nếu có)

Không có.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. **Tên trái phiếu:** Trái Phiếu CIIB2426001

2. **Loại trái phiếu:**

   Trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền

3. **Mệnh giá:** 100.000.000 VND *(một trăm triệu Đồng)*/ 1 (một) Trái Phiếu.

4. **Mã trái phiếu:** CII124021

5. **Số lượng trái phiếu phát hành:** 3.000 (*Ba nghìn*) Trái Phiếu

6. **Tổng giá trị theo mệnh giá:** 300.000.000.000 VND *(Ba trăm tỷ Đồng)*

7. **Ngày phát hành:** 14/10/2024 **("Ngày Phát Hành")**

8. **Ngày đáo hạn:** 14/10/2026 **("Ngày Đáo Hạn")**

9. **Thời hạn trái phiếu:** 02 *(hai)* năm kể từ ngày phát hành Trái Phiếu.

10. **Mục đích phát hành và phương án sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:**

❖ **Mục đích phát hành:**

Theo Phương án phát hành đã được Hội đồng quản trị của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thông qua tại Nghị Quyết số 85/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2024, mục đích phát hành trái phiếu là để cơ cấu lại các khoản nợ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Cụ thể thanh toán một phần hoặc toàn bộ khoản gốc đến hạn của Trái Phiếu CIIB2124002 đã được phát hành bởi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

❖ **Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:**

Theo Phương án phát hành đã được Hội đồng quản trị của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thông qua tại Nghị Quyết số 85/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/05/2024, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng theo mục đích như sau:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến Công Ty cần thanh toán (VND)	Thời gian sử dụng vốn (dự kiến)
1	Thanh toán trái phiếu CIIB2124002 (Mã chứng khoán: CII121029) được phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành ngày 21/10/2021 và đáo hạn ngày 21/10/2024 ("**Trái Phiếu CIIB2124002**")	300.000.000.000	Quý IV năm 2024
	Tổng cộng	**300.000.000.000**	

11. **Nguồn Thanh Toán Trái Phiếu:**

- **Thanh toán lãi Trái Phiếu:** Lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán định kỳ vào mỗi ngày kết thúc của Kỳ Tính Lãi có liên quan (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt

buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

"Kỳ Tính Lãi" có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 03 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ ngày phát hành đến ngày đáo hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn).

- **Thanh toán gốc Trái Phiếu:** Gốc được thanh toán một lần vào ngày đáo hạn (trừ trường hợp Trái Phiếu bị mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều khoản và điều kiện tương ứng của Trái Phiếu).

12. Tổng Số Trái Phiếu Niêm Yết: 3.000 (*Ba nghìn*) Trái Phiếu.

13. Lãi suất: Trái Phiếu có lãi suất cố định là 10% *(mười phần trăm)*/năm

14. Kỳ Trả Lãi:

Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ ba (03) tháng một lần vào Ngày Thanh Toán Lãi Trái Phiếu.

15. Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Niêm Yết:

Người sở hữu Trái Phiếu được quyền tự do chuyển nhượng Trái Phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoàn tất thủ tục niêm yết trái phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

16. Xếp hạng tín nhiệm:

- Kết quả xếp hạng tín nhiệm đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:
  + Bậc xếp hạng: vnA+;
  + Triển vọng: Ổn định
- Tên Tổ chức xếp hạng tín nhiệm: Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Phát Thịnh Ratings
- Thời điểm xếp hạng tín nhiệm: 01/07/2024

17. Phương pháp tính giá:

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_i: là lãi của Trái Phiếu nhận 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:

Một Trái Phiếu có các đặc tính như sau:

- *Mệnh giá Trái phiếu: 100.000.000 đồng/Trái Phiếu*
- *Ngày phát hành: 14/10/2024*
- *Ngày đáo hạn: 14/10/2026*
- *Kỳ hạn: 24 tháng*
- *Lãi suất Trái Phiếu: 10%/năm*
- *Kỳ trả lãi: 03 tháng/lần*
- *Ngày định giá (ngày niêm yết dự kiến): 14/10/2024*
- *Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại: 08 kỳ*
- *Lãi coupon chưa xác định: Dự báo trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động; Giả sử lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi là 10%.*
- *Giả sử Lãi suất chiết khấu là 6,7%/năm.*
- *Cơ sở tính ngày (day count convention): Actual/365*
- Với các đặc điểm và giả định nêu trên, giả sử tại ngày niêm yết dự kiến là *14/10/2024*, giá của Trái Phiếu là:

Kỳ	1	2	3	4	5	6	7	8
	14/01/2025	14/04/2025	14/07/2025	14/10/2025	14/01/2026	14/04/2026	14/07/2026	14/10/2026

Lãi suất coupon	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Dòng tiền lãi *CF(i) = CPN x số ngày thực tế của kỳ tính lãi/365*	2.520.548	2.465.753	2.493.151	2.520.548	2.520.548	2.465.753	2.493.151	2.520.548
Gốc trái phiếu								100.000.000
Số ngày nắm giữ	92	182	273	365	457	547	638	730
Lãi suất chiết khấu	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%

$$PV = \frac{2.520.548}{(1+6,7\%)^{92/365}} + \frac{2.465.753}{(1+6,7\%)^{182/365}} + \frac{2.493.151}{(1+6,7\%)^{273/365}} + \frac{2.520.548}{(1+6,7\%)^{365/365}} + \frac{2.520.548}{(1+6,7\%)^{457/365}} + \frac{2.465.753}{(1+6,7\%)^{547/365}} + \frac{2.493.151}{(1+6,7\%)^{638/365}} + \frac{2.520.548 + 100.000.000}{(1+6,7\%)^{730/365}}$$

V = 2.479.682 + 2.387.295 + 2.375.106 + 2.362.275 + 2.323.976 + 2.237.390 + 2.225.967 + 90.049.661 = **106.441.351 VND**

18. Tính lợi suất đáo hạn

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu). Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây.

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

Ví dụ minh họa:

Một Trái Phiếu có các đặc tính như sau:

- *Mệnh giá Trái phiếu: 100.000.000 đồng/Trái Phiếu*
- *Ngày phát hành: 14/10/2024*
- *Ngày đáo hạn: 14/10/2026*
- *Lãi suất Trái Phiếu: 10%/năm*
- *Kỳ trả lãi: 03 tháng/lần*
- *Ngày giao dịch dự kiến: 14/10/2024*

- *Giá giao dịch dự kiến: 106.000.000 đồng/Trái Phiếu.*

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch với giá 100.000.000 đồng/Trái Phiếu và nắm giữ tới ngày đáo hạn thì Lợi suất Trái Phiếu khi đáo hạn sẽ được tính như sau:

Ngày trả lãi	14/01/2025	14/04/2025	14/07/2025	14/10/2025	14/01/2026	14/04/2026	14/07/2026	14/10/2026
Kỳ trả lãi	1	2	3	4	5	6	7	8
Lãi suất (%/năm)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Dòng tiền trả lãi CFi	2.520.548	2.465.753	2.493.151	2.520.548	2.520.548	2.465.753	2.493.151	2.520.548
Dòng tiền gốc TP								100.000.000
Số ngày tính đến ngày trả lãi	92	182	273	365	457	547	638	730

$$106.000.000 = \frac{2.520.548}{(1+k)^{92/365}} + \frac{2.465.753}{(1+k)^{182/365}} + \frac{2.493.151}{(1+k)^{273/365}} + \frac{2.520.548}{(1+k)^{365/365}} + \frac{2.520.548}{(1+k)^{457/365}} + \frac{2.465.753}{(1+k)^{547/365}} + \frac{2.493.151}{(1+k)^{638/365}} + \frac{2.520.548 + 100.000.000}{(1+k)^{730/365}}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: ***k = 6,94%. Do đó YTM = 6,94%.***

19. Phương thức thực hiện quyền

Không có, do Trái Phiếu đăng ký niêm yết không phải là trái phiếu chuyển đổi và không kèm quyền.

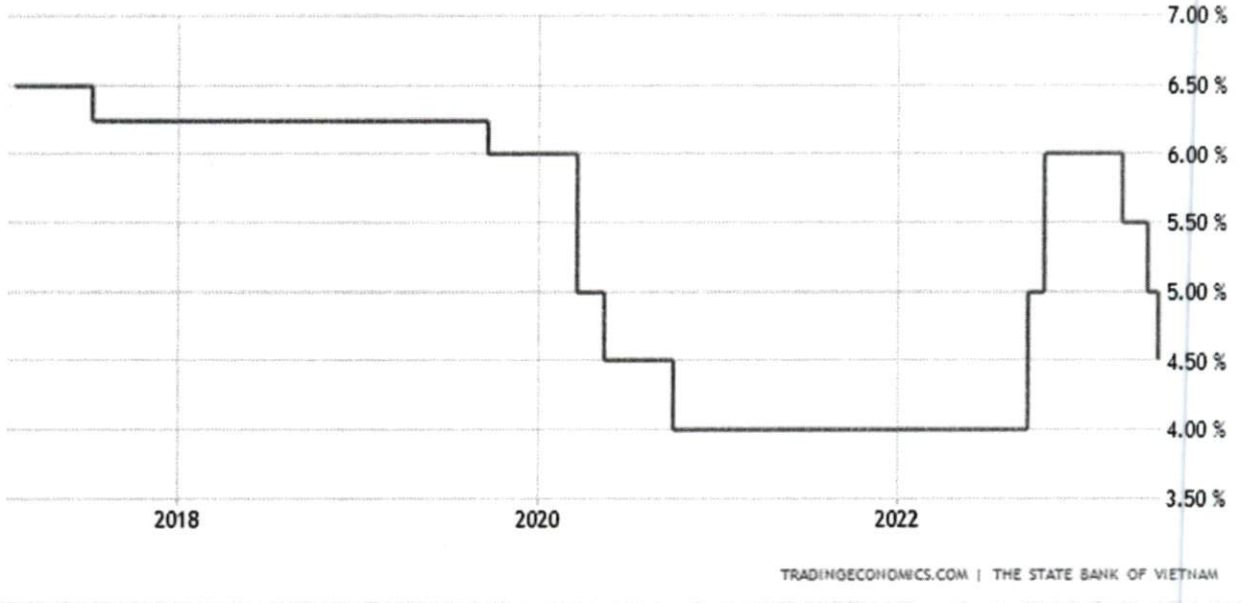
20. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết:

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. Trong những năm qua, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách, biện pháp quyết liệt để kiềm chế lạm phát và nhằm ổn định kinh tế vĩ mô. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân đã giảm từ 18,58% năm 2011 xuống ổn định ở mức khoảng 4% giai đoạn 2017-2022, cụ thể: lạm phát cơ bản giảm từ 13,6% năm 2011 xuống khoảng 2,15% năm 2022. Bình quân 6 tháng đầu năm 2023, CPI tăng 3,29% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4,74%.

Diễn biến lạm phát giai đoạn 2018 - 2022

(Nguồn: Tradingeconomics.com)

Diễn biến lãi suất giai đoạn 2018 - 2022



(Nguồn: Tradingeconomics.com)

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 do một số các nguyên nhân sau đây:

- Trái Phiếu được bán bằng mệnh giá và có mức biên độ cố định và kỳ xác định lãi suất 1 năm/lần sẽ giúp Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết giảm thiểu những rủi ro bởi việc tăng giảm lãi suất thị trường.
- Ngoài ra, xét về tình hình kinh tế vĩ mô, Việt Nam đang trong quá trình phục hồi sau khủng hoảng, luôn đưa ra mục tiêu kiềm chế lạm phát qua các năm, do đó rủi ro của lạm phát tăng trưởng cao trong các năm tới dự kiến sẽ không nằm ở mức cao.

21. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo

Không có.

22. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu đối với người nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo quy định pháp luật: Theo văn bản số 4474/UBCK-PTTT ngày 07/07/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh là 40%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được thông qua tại Nghị Quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/05/2023 và quy định tại Điều lệ Công ty: Theo Phụ lục Sửa đổi Điều lệ Công ty lần thứ hai ngày 13/06/2023, cổ đông nước ngoài tại Công ty được sở hữu tối đa số cổ phần tương ứng với 40% Vốn Điều Lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện tại: Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 19/06/2024 do VSDC cung cấp, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CII là 5,68%.

23. Các loại thuế có liên quan

Những nội dung tóm tắt dưới đây không phải là những phân tích có tính toàn diện về các điểm cần lưu ý về thuế có thể ảnh hưởng tới quyết định mua, sở hữu hoặc bán Trái Phiếu và không nhằm mục đích giải quyết các vấn đề về thuế đối với tất cả các nhà đầu tư. Một số nhà đầu tư phải tuân theo các quy định riêng. Vì vậy, các nhà đầu tư và người mua Trái Phiếu nên tham khảo ý kiến của các chuyên gia thuế về các loại thuế có liên quan đến việc sở hữu và Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu áp dụng riêng đối với từng trường hợp cụ thể.

(i) Thuế Thu Nhập Cá Nhân

- ***Đối với thu nhập nhận được từ lãi trái phiếu do các tổ chức trong nước phát hành:***

Căn cứ Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015, thu nhập từ lãi trái phiếu là thu nhập từ đầu tư vốn, nhà đầu tư cá nhân nắm giữ sẽ chịu mức thuế suất 5% (năm phần trăm) trên số tiền lãi nhận được, áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam.

- ***Đối với thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu:***

  Căn cứ Khoản 9 và 10, Điều 2, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế, thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu là thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán chịu mức thuế suất 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam.

- ***Đối với thu nhập từ nhận thừa kế, cho tặng trái phiếu:***

  Căn cứ Điều 16 và Điều 23 văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BC ngày 14/03/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/06/2013, Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ và các Nghị định khác, thu nhập từ nhận thừa kế, cho tặng trái phiếu chịu mức thuế suất 10% thu nhập tính thuế áp dụng đối với cả cá nhân cư trú tại Việt Nam và cá nhân không cư trú tại Việt Nam.

(ii) Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

- Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp Việt Nam (gồm các doanh nghiệp và tổ chức kinh doanh được thành lập và hoạt động tại Việt Nam), thì theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính 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, Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định 12/2015/NĐ-CP 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 Thông tư 78/2014/TT-BTC, Thông tư 119/2014/TT-BTC, Thông tư 151/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập từ lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu được coi là thu nhập chịu thuế khác của doanh nghiệp và được cộng gộp với thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD của doanh nghiệp để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp chung cho doanh nghiệp theo mức thuế suất cụ thể được áp dụng cho doanh nghiệp đó.

- Đối với nhà đầu tư là doanh nghiệp nước ngoài (gồm các doanh nghiệp và tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài, còn được gọi là nhà thầu nước ngoài hay nhà thầu phụ nước ngoài) thì theo quy định tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014 của Bộ Tài chính:

  (i) Doanh nghiệp nước ngoài có thu nhập từ lãi trái phiếu sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 5% trên lãi nhận được.

  (ii) Thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu của doanh nghiệp nước ngoài sẽ phải chịu mức thuế suất 0,1% trên tổng giá trị trái phiếu chuyển nhượng.

(iii) Thuế Giá Trị Gia Tăng

Hiện tại, lãi trái phiếu và thu nhập từ chuyển nhượng trái phiếu không thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng. Trong trường hợp thuế giá trị gia tăng được áp dụng đối với việc chuyển nhượng trái phiếu theo luật Việt Nam sau Ngày Phát Hành, Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa

vụ phải nộp thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

(iv) Khấu trừ Thuế

Các khoản thanh toán liên quan đến Trái Phiếu sẽ được Tổ Chức Niêm Yết thanh toán cho Người Sở Hữu Trái Phiếu sau khi đã khấu trừ bất kỳ loại thuế, phí, lệ phí nào ("**Thuế**") theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Việc khấu trừ Thuế liên quan đến giao dịch Chuyển Quyền Sở Hữu Trái Phiếu của Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ theo quy định của VSDC (sau khi Trái Phiếu đã được đăng ký và niêm yết) và/hoặc theo quy của pháp luật Việt Nam.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3974 1771 Fax: 024. 3974 1760

2. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở chính: Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 028. 3622 1025 Fax: 028.3636 7100

3. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tổ chức Kiểm toán BCTC năm 2022, 2023

Công Ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế - Chi Nhánh Sài Gòn

Địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường 4, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 7303 2007 Fax: (84.28) 3547 2579

Website: www.icpa.vn

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

VII. PHỤ LỤC

Phụ lục I : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Phụ lục II : Điều lệ CII

Phụ lục III : Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết

Phụ lục IV : Báo cáo tài chính của Tổ chức Đăng ký Niêm yết (CII):

- Báo cáo tài chính năm 2023 riêng và hợp nhất đã kiểm toán.

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2024 riêng và hợp nhất

Phụ lục V : Báo cáo về những tranh chấp pháp luật.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

VIII. TẤT CẢ CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 19 tháng 11 năm 2024

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

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

CHỦ TỊCH HĐQT	TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ VŨ HOÀNG	LÊ QUỐC BÌNH
KẾ TOÁN TRƯỞNG	TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT
LÝ HUỲNH TRÚC GIANG	ĐOÀN MINH THƯ

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM NGỌC HIỆP