

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, Sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 40 ngày 16/09/2025)



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 2025)

Bản cáo bạch này và các phụ lục 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 Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

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 Đình, TP Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3974 1771

Fax: (84.24) 3974 1760

Website: www.vbse.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: **Lê Quốc Bình**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Số 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 Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/2001, Sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 40 ngày 16/09/2025)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh

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 CII425001
(sau đây được gọi tắt là “**Trái Phiếu**”)
- Loại trái phiếu** : Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền
- Mã trái phiếu** : CII425021
- Mệnh giá** : 100.000 đồng/Trái Phiếu
- Tổng số lượng trái phiếu đăng ký niêm yết** : 20.000.000 trái phiếu (Hai mươi triệu trái phiếu)
- Tổng giá trị trái phiếu niêm yết theo mệnh giá** : 2.000.000.000.000 đồng (Hai nghìn tỷ đồng)
- Lãi suất** : Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau:
- Đối với 04 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là **10%/năm** (mười phần trăm một năm);
 - Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất Trái Phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của **3,5%/năm** (ba phẩy năm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó. “**Lãi Suất Tham Chiếu**” là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (loại trả lãi sau và được huy động tại quầy), được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất (là ngày làm việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi) trên trang thông tin điện tử chính thức của Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải là số nguyên, sẽ được làm tròn lên đến hai chữ số ở phần thập phân.
- Kỳ hạn trả lãi** : Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ 3 (ba) tháng/lần, vào ngày tròn 3 (ba) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) (“Ngày Trả Lãi”). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.
- Để làm rõ, (i) Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông

vào mỗi Đợt Chuyển Đổi sẽ không được tính lãi kể từ Ngày Trả Lãi gần nhất trước Đợt Chuyển Đổi đó cho đến ngày thực hiện Đợt Chuyển Đổi đó; và (ii) số tiền từ ngày nhà đầu tư nộp tiền mua Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm Ngày Phát Hành sẽ không được tính lãi.

- Kỳ hạn trái phiếu** : 10 (mười) năm
- Ngày phát hành** : 18/08/2025
- Tỷ lệ chuyển đổi/thực hiện quyền** : 1:8 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 8 (*tám*) cổ phần phổ thông)
- Thời hạn chuyển đổi/thực hiện quyền** : Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 9 (*chín*) đợt (mỗi đợt như vậy được gọi là “**Đợt Chuyển Đổi**”) như sau:
- + Đợt Chuyển Đổi 1: Vào ngày 25/01/2027;
 - + Đợt Chuyển Đổi 2: Vào ngày 25/01/2028;
 - + Đợt Chuyển Đổi 3: Vào ngày 25/01/2029;
 - + Đợt Chuyển Đổi 4: Vào ngày 25/01/2030;
 - + Đợt Chuyển Đổi 5: Vào ngày 25/01/2031;
 - + Đợt Chuyển Đổi 6: Vào ngày 25/01/2032;
 - + Đợt Chuyển Đổi 7: Vào ngày 25/01/2033;
 - + Đợt Chuyển Đổi 8: Vào ngày 25/01/2034.
 - + Đợt Chuyển Đổi 9: Vào Ngày Đáo Hạn

Từ Đợt Chuyển Đổi 1 đến Đợt Chuyển Đổi 8, số lượng Trái Phiếu thực hiện chuyển đổi tại mỗi Đợt Chuyển Đổi do Người Sở Hữu Trái Phiếu tự quyết định. Để làm rõ, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thực hiện quyền chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang nắm giữ theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Đối với Đợt Chuyển Đổi 9, tức vào Ngày Đáo Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi toàn bộ Trái Phiếu đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông.

Nếu ngày thực hiện Đợt Chuyển Đổi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết thì Đợt Chuyển Đổi sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tổ chức Kiểm toán BCTC năm 2023, 2024 và 6 tháng đầu năm 2025

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

Địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, 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 Đình, TP Hà Nội

Điện thoại: 024. 3974 1771

Fax: 024. 3974 1760

Website: www.vbse.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	7
2. Tổ Chức Tư Vấn	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	10
4. Rủi ro quản trị Công ty	12
5. Rủi ro khác.....	13
III. CÁC KHÁI NIỆM	14
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	16
1. Thông tin chung về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	16
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	17
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	18
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	20
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	22
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	27
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại các doanh nghiệp khác	33
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	33
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	35
10. Hoạt động kinh doanh.....	36
11. Chính sách đối với người lao động.....	73
12. Chính sách cổ tức.....	74
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất	74
14. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại.....	75
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	75
16. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	76
17. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	76
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH 76	
2. Tình hình tài chính.....	81
2.1 Các chỉ tiêu cơ bản.....	81
2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	95

3.	Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	96
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	98
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....		101
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập:.....	101
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	101
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.....	102
VII. TRÁI PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT		133
1.	Tên trái phiếu:.....	133
2.	Loại trái phiếu:.....	133
3.	Mệnh giá:	133
4.	Mã trái phiếu: CII425021	133
5.	Tổng số trái phiếu đăng ký niêm yết:	133
6.	Tổng giá trị trái phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá:.....	133
7.	Kỳ hạn trái phiếu:	133
8.	Ngày phát hành:.....	133
9.	Lãi suất:.....	133
10.	Kỳ hạn trả lãi:	133
11.	Quyền của người sở hữu trái phiếu:.....	134
12.	Việc mua lại trái phiếu trước hạn.....	134
13.	Phương pháp tính giá:.....	134
14.	Phương pháp tính lợi suất đáo hạn.....	136
15.	Phương thức thực hiện quyền	137
16.	Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với trái phiếu niêm yết:.....	139
17.	Thông tin về các cam kết	141
18.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu đối với người nước ngoài	141
19.	Các loại thuế có liên quan.....	142
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....		146
1.	TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH, ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH VÀ ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU	146
2.	TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	146
3.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN	146
IX. PHỤ LỤC.....		147

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ Chức Đăng Ký 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**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Cáo Bạch.

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 ủy quyền số 32/2025/GUQ-CKCT ngày 17/03/2025 của Chủ tịch Hội đồng quản trị 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 32/2024/TV/CKCT07-CII ngày 18/12/2024 ký kết với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, 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.

II. 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. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam trong 10 năm gần đây (giai đoạn 2012-2021) đạt 5,6%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới. 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 tổng cục thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05% so với năm trước, 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%.

GDP năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Tăng trưởng kinh tế vượt 7% của Việt Nam là điểm sáng trong bối cảnh kinh tế toàn cầu vẫn khó khăn, nhiều nước tăng thấp. Mức này cũng cao hơn so với dự báo của nhiều tổ chức quốc tế đưa ra trước đó.

Về cơ cấu nền kinh tế năm 2024, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14% (Cơ cấu tương ứng của năm 2023 là 11,86%; 37,58%; 42,30%; 8,26%).

Sáu tháng đầu năm 2025, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tính tăng 7,52 % so với cùng kỳ 2024—mức cao nhất của nửa đầu năm trong giai đoạn 2011-2025. Trong mức tăng chung này, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,84 %, đóng góp 5,59 % vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,33 %, đóng góp 42,20 %; và khu vực dịch vụ tăng 8,14 %, đóng góp 52,21 %

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 05 năm gần nhất (giai đoạn 2017-2021) tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân các năm so với năm trước có xu hướng giảm và duy trì ở mức dưới 4% từ mức 3,53% năm 2017 xuống còn 1,84% năm 2021.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát đã được 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, đặc biệt khi nền kinh tế được dự báo có thể tăng trưởng nhanh trở lại. 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.

Năm 2021, CPI bình quân tăng 1,84% so với năm 2020. 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, trong năm 2022, khi các hoạt động kinh tế trở lại bình thường, áp lực về lạm phát của Việt Nam đang có xu hướng gia tăng do những ảnh hưởng đến từ lạm phát 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.

Theo Tổng cục Thống kê, tính chung cả 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.

Sang tới năm 2023, Việt Nam không thuộc nhóm quốc gia có mức lạm phát cao khi Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9/2023 tăng 1,08% so với tháng trước. Tính bình quân quý III/2023, CPI tăng 2,89% so với quý III/2022. Tính chung 9 tháng năm nay, CPI tăng 3,16% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 4,49%. CPI bình quân quý IV/2023 tăng 3,54% so với quý IV/2022. Tính chung cả năm 2023, CPI tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước đó, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra (dưới 4,5%). Dịch vụ vẫn là nhóm đóng góp nhiều nhất vào giá trị tăng thêm của nền kinh tế, trên 49,46%. Theo Tổng cục Thống kê, giá trị tăng thêm khu vực này đạt 7,38% so với năm trước. Trong khi đó, công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17% vào giá trị tăng thêm của nền kinh tế. Còn nông, lâm nghiệp và thủy sản góp 5,37% vào tăng trưởng.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2025 tăng 0,48 % so với tháng trước, tăng 2,02 % so với tháng 12/2024 và cao hơn 3,57 % so với tháng 6/2024; bình quân 6 tháng đầu năm, CPI tăng 3,27 % so với cùng kỳ năm trước, trong khi lạm phát cơ bản tăng 3,46 %.

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.

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng bao gồm có các dự án cầu đường, nhà máy nước, bất động sản; do đó Công ty không thể bảo đảm rằng các luật, quy chế và quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ

tăng của Việt Nam sẽ không thay đổi trong tương lai. Những thay đổi đó có thể đòi hỏi Công ty phải sửa đổi cơ chế hoạt động hoặc gia tăng chi phí, ảnh hưởng bất lợi đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành.

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 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 ĐHCĐ 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.

5. 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.

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

- Công ty/CII/Tổ Chức : 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, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu : 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
- CCCD : Căn cước công 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. Thông tin chung về Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tên Công ty (tên đầy đủ):	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Tên viết tắt:	C.I.I
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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.
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, Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 40 ngày 16/09/2025.
Vốn điều lệ đăng ký:	6.249.390.210.000 đồng (Bằng chữ: Sáu nghìn hai trăm bốn mươi chín tỷ ba trăm chín mươi triệu hai trăm mười nghìn đồng)
Vốn điều lệ thực góp:	6.249.390.210.000 đồng (Bằng chữ: Sáu nghìn hai trăm bốn mươi chín tỷ ba trăm chín mươi triệu hai trăm mười nghìn đồng)
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Lê Quốc Bình – Tổng Giám Đốc
Mã cổ phiếu:	CII
Sàn niêm yết:	HOSE
Logo Công ty:	

Ngành nghề kinh doanh chính

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, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 40 ngày 16/09/2025, 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.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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

Với tư cách là một Tổ chức Đầu tư Tài chính, hoạt động theo mô hình Công ty 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 nhân rồi 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.

LĨNH VỰC KINH DOANH

 HẠ TẦNG GIAO THÔNG Thu phí giao thông BOT là hoạt động cốt lõi của CII. Hiện tại, CII đang quản lý vận hành 7 dự án BOT, trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua Công Ty CII B&R. Những tuyến đường CII đã đầu tư hầu hết là những tuyến đường then chốt: trọng điểm, giao thông huyết mạch, kết nối vùng.	 BẤT ĐỘNG SẢN Trong quá trình đầu tư các dự án hạ tầng, ngoài những dự án BOT được phép thu phí sau khi đưa vào sử dụng, CII còn tham gia đầu tư những dự án BT theo hình thức đối đất lấy hạ tầng. Những dự án này giúp CII xây dựng được một quỹ đất sạch với tư cách là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án Bất Động Sản ở thời điểm phù hợp.	 HẠ TẦNG NƯỚC (Lĩnh vực này đã được CII thoái vốn trong năm 2023) Định hướng tập trung vào 3 mảng kinh doanh cốt lõi: - Đầu tư phát triển các dự án về xử lý môi trường nước. - Dịch vụ kỹ thuật môi trường nước. - Phát triển dịch vụ vận hành, bảo trì (O&M) trong lĩnh vực môi trường nước.	 XÂY DỰNG - DỊCH VỤ Các công trình xây dựng đang tập trung thi công ở các dự án Xa Lộ Hà Nội và dự án mở rộng Xa Lộ Hà Nội, cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận, Khu Dân cư Sơn Tinh, Dự án BT Thủ Thiêm...
---	--	---	---

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII  Mã cổ phiếu: LGC CII sở hữu: 54,84%	CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY  Mã cổ phiếu: NBB CII sở hữu: 74,90%	CÔNG TY CP HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN  Mã cổ phiếu: SII	CÔNG TY CP XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII  CII sở hữu: 96,23%
ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII  MPTC sở hữu 45% CII B&R	CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM  CII sở hữu: 100%	ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII  MANILA WATER CARE IN EVERY DROP	CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ CII  CII sở hữu: 100%
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHÚ  CII sở hữu: 100%		

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.

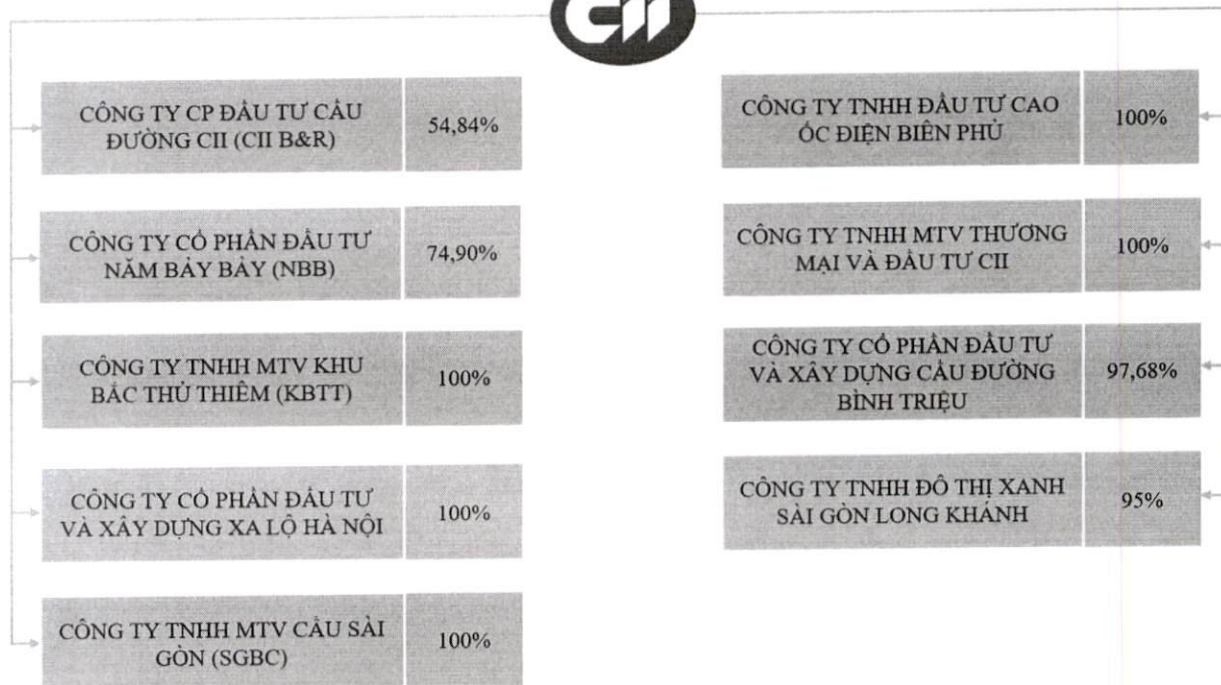
Năm 2023, CII đã hoàn tất tăng tỷ lệ sở hữu lên 89% tại Dự án BOT Trung Lương – Mỹ Thuận, hoàn tất việc thoái vốn tại Công Ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn, phát hành thành công lô trái phiếu chuyển đổi với tổng giá trị phát hành 2.813 tỷ đồng.

Năm 2024: (1) thành lập Công Ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII (CII Invest) để tập trung tiềm lực tài chính chuẩn bị tham gia đấu thầu một số dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), (2) Lãnh đạo TP.HCM đã giao cho CII nghiên cứu và đề xuất ý tưởng phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) tại khu vực Hàng Xanh với tổng diện tích nghiên cứu khoảng 51,4 ha, (3) Bộ Giao Thông Vận Tải đã phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận với tổng mức đầu tư khoảng 39.800 tỷ đồng, trong đó, nhóm CII tham gia với tỷ lệ 55%; (4) Đã được phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư NBB Garden III.

Năm 2025: CII đang tham gia góp vốn trực tiếp vào 9 công ty và gián tiếp vào 16 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 24 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.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết



(Nguồn: CII)

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty có 9 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 (“CII B&R”) (i)	1.928.547.650.000	54,84%
2	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (“KBTT”)	1.000.000.000.000	100,00%
3	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (“SGBC”)	2.000.000.000	100,00%
4	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (“OBI”)	200.000.000.000	100,00%
5	Công ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII (“CII Invest”)	451.300.000.000	100,00%
6	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu	24.381.200.000	97,68%
7	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	65.000.000	95,00%
8	CTCP Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (ii)	1.850.000.000.000	100,00%
9	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (“NBB”) (iii)	1.004.756.560.000	74,90%

(Nguồn: CII)

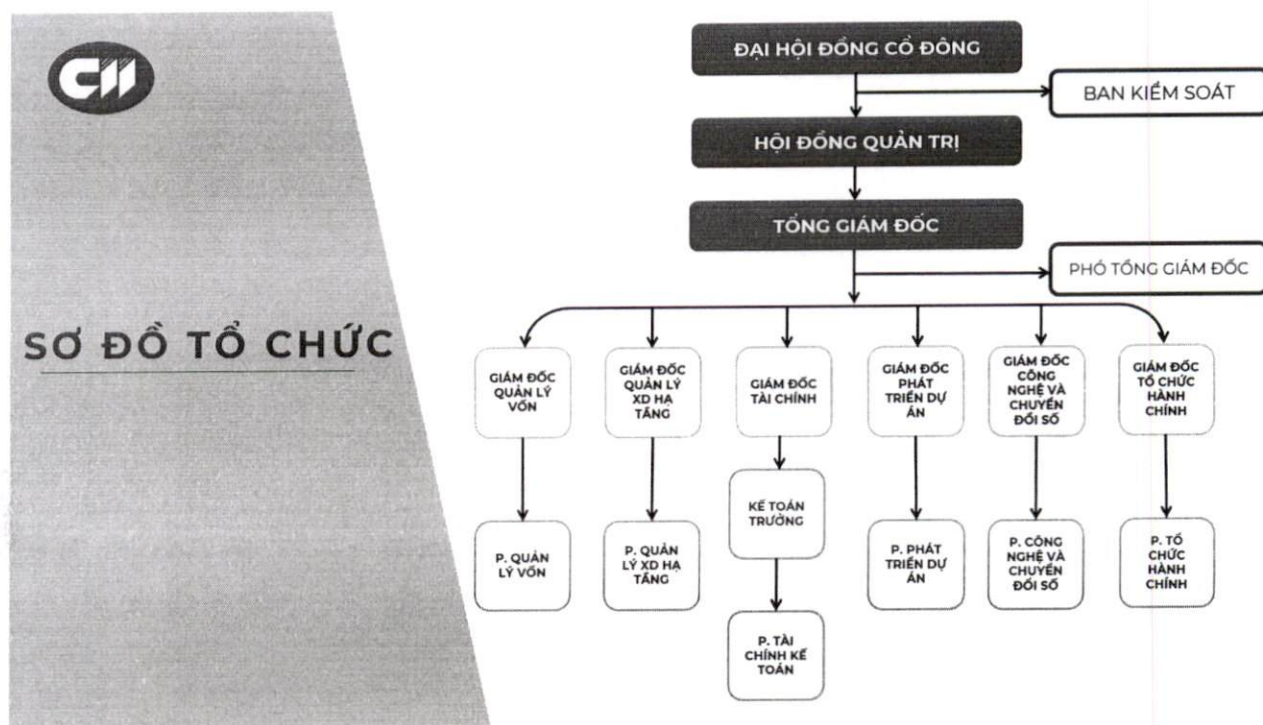
(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 49,84% và nắm giữ gián tiếp 5,00% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest

- (ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 49% và nắm giữ gián tiếp 51% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R
- (iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 26,43% và nắm giữ gián tiếp 48,47% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

4.1 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)

4.2 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 ĐHCĐ. 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 Lê Phạm Ngọc Phương | - 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 Nguyễn Duy Minh | - Giám đốc phòng Quản lý Xây dựng Hạ tầng |
| 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. Ông Nguyễn Văn Thịnh | - Giám đốc Công nghệ và Chuyển đổi số |
| 10. Bà Nguyễn Thị Thu Trà | - Giám đốc Tài chính |
| 11. 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 Công nghệ và chuyển đổi số.

- 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 Xây dựng Hạ tầng và Công nghệ và chuyển đổi số: Triển khai các công tác xúc tiến dự án mới và quản lý theo dõi các danh mục đầu tư của Công ty.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không có công ty mẹ.

5.2. Thông tin về các công ty con, công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty có chín (09) công ty con do CII nắm quyền kiểm soát trực tiếp; mười sáu (16) 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%	51,83%	3,01%	Công ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư 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
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	1.000.000.000.000	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	200.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
4.	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII (CII Invest)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	451.300.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
5.	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	24.381.200.000	97,68%	97,68%	97,68%		Sở hữu trực tiếp
6.	Công Ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	65.000.000	95,00%	95,00%	95,00%		Sở hữu trực tiếp
7.	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	100%	76,97%	49,00%	27,97%	- CII sở hữu trực tiếp 49%; và - Sở hữu gián tiếp 51% thông qua 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
8.	Công Ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	2.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
9.	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (i)	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.004.756.560.000	74,90%	74,90%	26,43%	48,47%	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII
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
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	511.376.068.709	50,36%	27,62%		27,62%	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
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.	Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường	610.000.000.000	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	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	1.662.255.000.000	89,00%	89,00%		89,00%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
<u>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua NBB:</u>									
<u>Công ty con:</u>									
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%	74,90%		74,90%	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%	71,16%		71,16%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

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 Khoáng sản Quảng Ngãi	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	40.000.000.000	90,00%	67,41%		67,41%	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%	74,15%		74,15%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
<u>Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest:</u>									
1.	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%	47,15%	0,00%		Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII
2.	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ và Đầu Tư CII (CII Service)	TP Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ thu phí giao thông, dịch vụ hạ tầng	1.220.000.000.000	100%	100%	100%		Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII
3	Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	2.900.000.000	100%	100%	100%		Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.004.756.560.000	48,47%	48,47%	0,00%	48,47%	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư

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
									CII
Công ty liên kết									
1	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%	36,70%	0,00%	30,89%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

(Nguồn: CII)

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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, Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 40 ngày 16/09/2025. 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 đông hiện hữu) với giá phát hành 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 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	- 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
				cho người lao động (ESOP) với giá 10.000 đồng/cổ phiếu	- 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
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	- 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
				trái phiếu thành cổ phiếu với giá chuyển đổi là 21.340 đồng/cổ phiếu	- 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 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 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	- 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
				giá 10.000 đồng/cổ phiếu	- 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 - 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	- 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
				phiếu	- 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 - 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	- ĐHĐCĐ Công ty - Ủy Ban Chứng

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
				phiếu. Tỷ lệ chuyển đổi: 1:100	Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 19	Tháng 11/2024	9.743	3.197.542,13	Phát hành 974.300 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở kế hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 20	Tháng 02/2025	2.282.241,7	5.479.765,83	Phát hành 228.224.170 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 21	Tháng 05/2025	2.177	5.481.942,83	Phát hành 217.000 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở kế hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 22	Tháng 08/2025	767.447,4	6.249.390,21	Phát hành 76.744.738 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh.

(Nguồn: CII)

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại, Công ty không có bất kỳ giao dịch góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

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	59.131	624.939.021	100,00%
1	Cổ phiếu phổ thông do cổ đông trong nước nắm giữ	58.434	598.252.818	95,73%
	- Tổ chức	88	90.918.291	14,55%
	- Cá nhân	58.346	507.334.527	81,18%
2	Cổ phiếu phổ thông do cổ đông nước ngoài nắm giữ	697	26.686.203	4,27%
	- Tổ chức	39	23.947.834	3,83%
	- Cá nhân	658	2.738.369	0,44%
II	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00%
III	Cổ phiếu ưu đãi	0	0	0,00%
	Tổng cộng (= I + II + III)	59.131	624.939.021	100,00%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CII chốt tại ngày 15/09/2025 do VSDC cấp)

8.2 Cổ phiếu ưu đãi: Không có.

8.3 Các loại chứng khoán khác

Ngoài các cổ phiếu phổ thông đang lưu hành nói trên, tính đến thời điểm ký bản cáo bạch này, Công ty đã phát hành và đang lưu hành 5.086.644,2 triệu đồng trái phiếu theo mệnh giá, bao gồm cả trái phiếu phát hành riêng lẻ và ra công chúng.

Thông tin chi tiết về các trái phiếu đang lưu hành của CII tại thời điểm ký bản cáo bạch này như sau:

STT	Mô tả công nợ	Năm phát hành	Hình thức phát hành	Giá trị phát hành (triệu VND)	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Kỳ hạn
1	Trái phiếu CII012029_G	2019	Riêng lẻ	1.150.000	1.035.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSĐB	7,2%	7,2%	120 tháng

STT	Mô tả công nợ	Năm phát hành	Hình thức phát hành	Giá trị phát hành (triệu VND)	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Kỳ hạn
2	Trái phiếu CII42013 (mã cũ: CII_C_BOND 2020)	2020	Công chúng	393.876	12.817	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSĐB	11%	11%	60 tháng
3	Trái phiếu CII424002	2024	Công chúng	2.813.068,9	530.827,2	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSĐB	10%	Lãi suất tham chiếu + 2,5%	120 tháng
4	Trái phiếu CIIB2427001	2024	Riêng lẻ	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	Lãi suất tham chiếu + 4,85%	Lãi suất tham chiếu + 4,85%	36 tháng
5	Trái Phiếu CIIB2426001	2024	Công chúng	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSĐB	10%	10%	24 tháng
6	Trái Phiếu CIIH2427002	2024	Riêng lẻ	200.000	200.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	+ 6 tháng đầu năm: Lãi Suất được áp dụng cố định là 11%/năm 6 tháng cuối năm: Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	36 tháng

STT	Mô tả công nợ	Năm phát hành	Hình thức phát hành	Giá trị phát hành (triệu VND)	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Kỳ hạn
7	Trái Phiếu CIIH2427003	2024	Riêng lẻ	100.000	100.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	+ 6 tháng đầu năm: Lãi Suất được áp dụng cố định là 11%/năm 6 tháng cuối năm: Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	36 tháng
8	Trái Phiếu CIIH2427004	2024	Riêng lẻ	108.000	108.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	10%	Lãi suất tham chiếu + 4,3%	36 tháng
9	Trái Phiếu CII12501	2025	Riêng lẻ	200.000	200.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
10	Trái Phiếu CII12502	2025	Riêng lẻ	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
11	Trái Phiếu CII425001	2025	Công chúng	2.000.000	2.000.000	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSĐB	10%	Lãi suất tham chiếu + 3,5%	120 tháng
	Tổng giá trị (tính theo mệnh giá)			7.864.944,9	5.086.644,2				

(Nguồn: CII)

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu 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-ĐHDCĐ 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 15/09/2025 do VSDC cung cấp, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CII là 4,27%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm HĐKD

Hoạt động chính của Công ty bao gồm những hoạt động: hoạt động thu phí giao thông; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động xây dựng theo hợp đồng B.O.T và B.T; hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình; hoạt động bán hàng; hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác.

Với việc tái cấu trúc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết kể từ năm 2013, việc triển khai các hoạt động hầu hết đều do các công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện, bao gồm các mảng chính như sau:

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

(*) Hiện tại, hoạt động chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bao gồm 3 mảng chính với 8 hoạt động kinh doanh, cụ thể như sau:

- Nhóm cầu đường: hoạt động thu phí giao thông và hoạt động xây dựng theo hợp đồng B.O.T và B.T.
- Nhóm Bất động sản: hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Nhóm xây dựng và dịch vụ thu phí giao thông: hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình; hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác.

TÍNH THỜI VỤ CỦA HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Với đặc thù là đơn vị tham gia hoạt động thu phí giao thông; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động xây dựng theo hợp đồng B.O.T và B.T; hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình; hoạt động cung cấp lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước; hoạt động cung cấp nước sạch; hoạt động bán hàng; hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thực hiện xuyên suốt năm và gần như không bị tác động bởi yếu tố thời vụ. Ngoài ra, CII cũng đang định hướng hoạt động kinh doanh theo hướng tiếp tục phát triển mô hình hoạt động đa ngành nghề, đẩy mạnh đầu tư sang các lĩnh vực mà Công ty có ưu thế theo nhu cầu thị trường, mở rộng liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án hạ tầng giao thông, bất động sản,... từ đó làm giảm tác động của các yếu tố mùa vụ tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

SẢN LƯỢNG SẢN PHẨM, GIÁ TRỊ DỊCH VỤ

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

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng/Doanh thu thuần (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/Doanh thu thuần (%)	% tăng giảm năm 2024/2023	6T/2025	Tỷ trọng/Doanh thu thuần (%)
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.138.899	36,86%	325.186	10,74%	(71,45%)	64.374	4,51%
2	Doanh thu thu phí giao thông	1.687.046	54,60%	2.559.760	84,54%	51,73%	1.308.247	91,69%
3	Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu công trình	162.942	5,27%	132.165	4,37%	(18,89%)	33.556	2,35%
4	Doanh thu cung cấp nước sạch	112.576	3,64%	0	0,00%	(100,00%)	0	0,00%
5	Doanh thu bán hàng	61.897	2,00%	75.951	2,51%	22,71%	35.563	2,49%
6	Doanh thu lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	4.848	0,16%	0	0,00%	(100,00%)	0	0,00%
7	Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.109	0,88%	89.434	2,95%	229,91%	36.419	2,55%
8	Các khoản giảm trừ	(105.607)	(3,42%)	(154.753)	(5,11%)	46,54%	(51.390)	-3,60%
	Tổng	3.089.710	100,00%	3.027.743	100,00%	(2,01%)	1.426.769	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Năm 2023, Công ty ghi nhận Doanh thu thuần đạt 3.089.710 triệu đồng. Theo đó, Công ty ghi nhận nguồn doanh thu lớn từ các mảng hoạt động như Kinh doanh bất động sản, Thu phí giao thông và Hoạt động xây dựng, duy tu công trình khi chiếm tỷ trọng 95,11% tổng doanh thu thuần của Công ty. Cụ thể, Công ty ghi nhận Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản là 1.138.899 triệu đồng, Doanh thu thu phí giao thông đạt 1.687.046 triệu đồng và Doanh thu hoạt động xây dựng, duy tu công trình là 162.942 triệu đồng.

Năm 2024, Công ty ghi nhận Doanh thu thuần đạt 3.027.743 triệu đồng. Trong đó, doanh thu thu phí giao thông tỷ trọng cao nhất 84,54% tổng doanh thu thuần. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 325.186 triệu đồng, chiếm 10,74% tổng doanh thu thuần do sản phẩm bất động sản hầu hết đã bàn giao và ghi nhận doanh thu trong năm 2023. Trong năm 2023, CII đã thành công thoái vốn mảng nước sạch, do đó, trong năm 2024, không phát sinh doanh thu từ mảng này.

6 tháng đầu năm 2025, Doanh thu thuần đạt 1.478.159 triệu đồng. Trong đó, doanh thu thu phí giao thông tỷ trọng cao nhất 91,69% tổng doanh thu thuần. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 64.374 triệu đồng, chiếm 4,51% tổng doanh thu thuần.

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 2022 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2023 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2024 (tỷ đồng)	% tăng/giảm năm 2024 so với 2023	6T/2025
1	Cầu Rạch Miễu	252,4	252,5	279,0	10,48%	137,8
2	Tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm (*)	264	273	245,7	(9,99%)	90,4
3	Mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (*)					
4	DT741	174,6	157,1	160,5	2,18%	74,5
5	Cầu Cỏ Chiên	108	110,7	146,2	32,05%	76,9

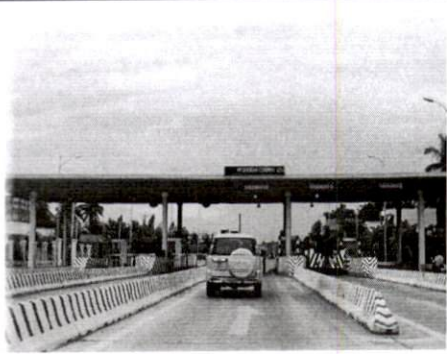
6	Mở rộng Xa lộ Hà Nội	697,5	680	767,6	12,89%	375,2
7	Trung Lương Mỹ Thuận (bắt đầu thu phí vào ngày 09/08/2022)	276,8	834,5	1.165,5	39,66%	658,1
	Tổng cộng	1.773,3	2.307,80	2.764,5	19,79%	1.412,9

(Nguồn: CII)

(*) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sử dụng 1 trạm thu phí để thu phí hoàn vốn đồng thời cho dự án Tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm và dự án Mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận.

(**) Số liệu tại bảng trên là số tiền thực tế thu được trên từng trạm thu phí, sau khi khấu trừ một số chi phí/giảm trừ tại dự án và tại công ty con thì mới ghi nhận doanh thu.

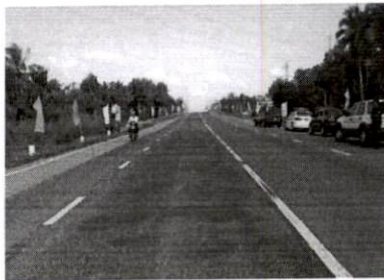
Chi tiết thông tin các dự án:

1. CẦU RẠCH MIỄU - QUỐC LỘ 60	
Tên dự án	Đầu tư xây dựng Cầu Rạch Miễu- Quốc lộ 60, tỉnh Tiền Giang – tỉnh Bến Tre theo hình thức Hợp đồng BOT 
Doanh nghiệp dự án	Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 300347822 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp lần đầu ngày 26/4/2002 thay đổi lần thứ 10 ngày 04/4/2018
Vốn điều lệ	525,6 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	CII B&R (công ty con của CII) hợp tác liên danh đầu tư CII B&R sở hữu 50,36% vốn điều lệ Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	CII sở hữu 54,84% vốn điều lệ CII B&R
Thông tin về dự án	
Vị trí	Cầu Rạch Miếu: nằm trên Quốc lộ 60 vượt sông tiền nối liền các tỉnh

	Tiền Giang và Bến Tre. Điểm đầu Dự án (phía Tiền Giang): tại Km3+100 (lý trình theo QL.60). Điểm cuối Dự án (phía Bến Tre): tại lý trình Km11+431. Tổng chiều dài dự án khoảng 8,3km.
Quy mô	1.Giai đoạn 1: Cầu chính là cầu dây văng liên tục 3 nhịp với sơ đồ (117m+270m+117m). Chiều dài mỗi nhịp biên 117m, chiều dài nhịp chính 270m. Chiều dài toàn cầu chính là 504m. Độ dốc dọc là 4,5%. Bề rộng mặt cắt ngang cầu chính là 15m; Dây văng được bố trí theo 2 mặt phẳng dây, mỗi mặt phẳng dây tại một tháp gồm 14 cặp dây, tổng cộng có tất cả 112 dây văng, chiều dài thay đổi từ 14,5m:-131,5m, mỗi dây được cấu thành 19-:-48 tao cáp 7 sợi. Đường kính ngoài của ống HDPE bọc dây văng từ 140-:-200mm; 2.Giai đoạn 2: Nâng cấp, mở rộng và xây dựng 4 đoạn tuyến Quốc lộ 60 nối cầu Rạch Miễu - Tổng chiều dài tuyến: 22,38 Km (Đoạn 1: 4,46 Km; Đoạn 2: 3,74 Km; Đoạn 3: 5,80 Km; Đoạn 4: 8,38 Km), bao gồm 16 cầu làm mới.
Tổng mức đầu tư	- Cầu Rạch Miễu: 1.187 tỷ đồng - Quốc lộ 60 : 1.752 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	- Giai đoạn 1: đến 05/7/2021 đã kết thúc quyền thu phí hoàn vốn dự án cầu Rạch Miễu. - Giai đoạn 2: Đã hoàn thành xây dựng và bắt đầu thu phí hoàn vốn từ 0h00 ngày 05/07/2021. Thời gian hoàn vốn ước tính khoảng 14 năm 8 tháng. - Dự án hiện đang trong giai đoạn vận hành thu phí hoàn vốn.
2. TUYẾN TRÁNH QL1A PHAN RANG – THÁP CHÀM 3. MỞ RỘNG QL1A QUA ĐOẠN TỈNH BÌNH THUẬN	
Tên dự án	- Dự án Mở rộng tuyến tránh QL1A-Đoạn qua TP. Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo hình thức Hợp đồng BOT (Ninh Thuận 1) - Dự án đầu tư mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (Ninh Thuận 2) 
Doanh nghiệp dự án	Ninh Thuận 1: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Xây Dựng Ninh Thuận Ninh Thuận 2: Công Ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận
Giấy chứng nhận	Số 0312869740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp

đăng ký doanh nghiệp	lần đầu ngày 25 tháng 07 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung từng thời điểm)
Vốn điều lệ	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Xây Dựng Ninh Thuận: 220 tỷ đồng Công Ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận: 599 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	CII B&R sở hữu 99,99% vốn điều lệ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Xây Dựng Ninh Thuận và sở hữu 100% vốn điều lệ Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận.
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	CII sở hữu 54,84% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
Thông tin về dự án	
Vị trí	Từ Km1551+220 Quốc lộ 1A đến Km1561+150 Quốc lộ 1A, TP. Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận
Quy mô	+ Điểm đầu dự án: Km1551+220 - Quốc lộ 1A + Điểm cuối dự án: Km1561+150 - Quốc lộ 1A - Tổng chiều dài tuyến: $L = 8,39 \text{ km}$ - Cấp đường: Đường phố chính thứ yếu. - Vận tốc thiết kế: 70 km/h. - Bán kính đường cong nằm tối thiểu giới hạn: $R_{\min} = 175 \text{ m}$. - Bề rộng nền đường: $B_n = 29 \text{ m}$. - Bề rộng mặt đường: $B_m = 2 \times 3,5 \text{ m} \times 2 = 14 \text{ m}$. - Bề rộng giải phân cách: $B_{pc} = 3 \text{ m}$. - Bề rộng giải an toàn: $2 \times 0,5 \text{ m} = 1 \text{ m}$. - Bề rộng mặt đường dành cho xe thô sơ: $2 \times 2,5 \text{ m} = 5 \text{ m}$. - Bề rộng vỉa hè: $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$. - Tần suất thiết kế: Theo đường cũ. - Mô đun đàn hồi yêu cầu phần cạp mở rộng: $E_{yc} = 160 \text{ Mpa}$. - Tải trọng thiết kế đường: 12T/trục. - Tải trọng thiết kế cống: H30-XB80. - Tải trọng thiết kế cầu: HL93.
Tổng mức đầu tư	Ninh Thuận 1: 548 tỷ đồng Ninh Thuận 2: 2.110,8 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án bắt đầu thu phí hoàn vốn từ tháng 05/2013. Thời gian thu phí đối với từng hạng dự án:

	- Ninh Thuận 1: dự án đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ 0h00 ngày 01/10/2023 và hiện tại đang làm thủ tục để quyết toán giá trị thu phí hoàn vốn dự án với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; - Ninh Thuận 2: Hiện đang trong giai đoạn thu phí hoàn vốn và dự kiến thu phí hoàn vốn đến Quý II năm 2037.
4. ĐT741 TỈNH BÌNH DƯƠNG	
Tên dự án	Nâng cấp mở rộng đường ĐT741 tỉnh Bình Dương, đoạn Km 0+ 000 đến Km 49 + 670,4 theo hình thức hợp đồng BOT 
Doanh nghiệp dự án	Công ty TNHH MTV Đầu tư hạ tầng VRG (“ VRG ”) – công ty thuộc sở hữu 100% của Công ty Cầu đường Hiền An Bình
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 3700620195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 15/02/2005, thay đổi lần thứ 9 ngày 08/12/2020.
Vốn điều lệ	268,5 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	CII B&R (công ty con của CII) thực hiện đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình: CII B&R sở hữu 28.700.000 cổ phần, tương đương 99,99% vốn điều lệ Công ty Cầu đường Hiền An Bình;
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	CII sở hữu 54,84% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
Thông tin về dự án	
Vị trí	Tuyến nằm về hướng Bắc của tỉnh Bình Dương nối liền giữa Quốc lộ 13 (Tại km 23 + 800) và tỉnh Bình Phước, đi qua thành phố Thủ Dầu Một, Thị xã Bến Cát, huyện Bắc Tân Uyên và huyện Phú Giáo + Điểm đầu: Km 0 + 000 (Ngã tư Sở Sao) + Điểm cuối: Km 49 + 670,4 (Giáp ranh tỉnh Bình Phước).
Quy mô	Công trình giao thông cấp 2 với chiều dài 49,67 km
Tổng mức đầu tư	758,4 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án chính thức đưa vào vận hành thu phí từ ngày 01/08/2006. Theo hợp đồng BOT, thời gian hoàn vốn ước tính khoảng 30,81 năm. Hiện dự án vẫn đang trong giai đoạn vận hành thu phí hoàn vốn. Trong năm 2024, tổng số phí thu được là

5. CẦU CỎ CHIÊN	
Tên dự án	Dự án đầu tư xây dựng công trình cầu Cỏ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre theo hình thức hợp đồng BOT 
Doanh nghiệp dự án	Công ty TNHH Đầu tư Cỏ Chiên
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0312432358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 26 tháng 8 năm 2013
Vốn điều lệ	190 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	CII B&R (công ty con của CII) hợp tác liên danh đầu tư CII B&R sở hữu 51% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Cỏ Chiên
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	CII sở hữu 54,84% vốn điều lệ CII B&R
Thông tin về dự án	
Vị trí	Điểm đầu: Km9+705.40, Quốc lộ 60 (thuộc Huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre). Điểm cuối: Km11+324.5, Quốc lộ 60 (thuộc Huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh). Tổng chiều dài toàn tuyến: 1619,1m.

Quy mô	a. Cấp đường: Dự án được thiết kế theo tiêu chuẩn đường cấp III-Đồng bằng, tốc độ thiết kế $V_{tk} = 80\text{km/h}$ (TCVN 4054:2005). b. Mặt đường cấp cao A1, mô đun đàn hồi yêu cầu $E_{vc} \geq 166\text{Mpa}$. c. Quy mô mặt cắt ngang: Bề rộng nền đường B nền = 16m bao gồm 4 làn xe cơ giới. d. Công trình cầu: - Khổ cầu: Phù hợp với khổ nền đường $B_{cầu} = 16\text{m}$. - Tải trọng thiết kế: HL93 (Theo 22TCN 272-05) - Tĩnh không thông thuyền $B \times H = 120 \times 25\text{m}$. - Tần suất thiết kế: Được thiết kế vĩnh cửu với tần suất lũ $P=1\%$ - Tuổi thọ công trình là 100 năm (theo khoản 4 điều 53 Luật xây dựng, Nghị định 114/2010/NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn)
Tổng mức đầu tư	2.308,7 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào vận hành khai thác và chính thức thu phí hoàn vốn dự án từ ngày 01/09/2016. Theo hợp đồng BOT, thời gian hoàn vốn ước tính khoảng 11 năm 4 tháng. Hiện dự án vẫn đang trong giai đoạn vận hành thu phí hoàn vốn.

6. MỞ RỘNG XA LỘ HÀ NỘI

Tên dự án	Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn 
Doanh nghiệp dự án	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng xa lộ Hà Nội (“HNHC”)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0309132587 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/07/2009
Vốn điều lệ	1.850 tỷ đồng

Hình thức phát triển dự án	CII B&R (công ty con của CII) hợp tác liên danh đầu tư CII B&R sở hữu 94.350.000 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ HNHC
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	CII sở hữu 54,84% vốn điều lệ CII B&R, đồng thời sở hữu 49% vốn điều lệ HNHC
Thông tin về dự án	
Vị trí	- Điểm đầu: Kết nối với dự án đầu tư xây dựng cầu Sài Gòn II (tại điểm giao cắt xa lộ Hà Nội với đường Quốc Hương – Km0+300, lý trình đường chính Xa lộ Hà Nội), thuộc địa bàn Thành phố Thủ Đức (Quận 2 cũ), thành phố Hồ Chí Minh. - Điểm cuối: Kết nối với dự án xây dựng cầu Đồng Nai mới, tại ngã ba xa lộ Hà Nội – Tỉnh lộ 743 (khoảng Km 1873 + 891, lý trình Quốc lộ 1), thuộc địa bàn TP Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
Quy mô	Tổng chiều dài toàn tuyến 15,7 km. 1. Thiết kế, xây dựng tuyến chính và đường song hành hai bên - Mặt cắt ngang tuyến được thiết kế trên cơ sở phù hợp với mặt cắt ngang quy hoạch và lộ giới của tuyến xa lộ Hà Nội, đã được Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 373/QĐ-UB ngày 26/01/2005. - Kết nối một số nút giao trên tuyến đã được đầu tư bởi các dự án khác như: kết nối và cải tạo Nút giao Cát Lái (thuộc dự án Đại lộ Đông Tây); dự án cầu Rạch Chiếc; dự án Cầu Suối Cái và dự án xây dựng nút giao tại cổng chính Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. - Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước cho khu vực đường chính. - Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng trên đường chính. - Trồng cây xanh ở dải phân cách giữa trên toàn tuyến. - Bố trí đầy đủ hệ thống biển báo đảm bảo giao thông theo quy định. 2. Thiết kế, xây dựng phần đường song hành hai bên đoạn qua Nút giao Trạm 2 - Xây dựng các hầm chui trên đường song hành hai bên với tính không 2,5m và dịch chuyển hướng tuyến vào nhịp phía trong của cầu vượt trạm 2. - Xây dựng các hướng rẽ phải có bề rộng 3,5m cho xe hai bánh kết nối trực tiếp từ đường song hành vào các nhánh của nút giao (và ngược lại).

	- Xây dựng hệ thống rãnh thu nước trong hầm chui, sử dụng hệ thống bơm thoát nước ra ngoài. - Tổ chức giao thông 2 chiều trên đường cho các phương tiện xe gắn máy, thô sơ lưu thông, mỗi chiều rộng 6m. 3. Hạng mục bổ sung - Xây dựng 02 cầu và đường vào Suối Cái trên hai đường song hành và cải tạo đoạn rạch Suối Cái tương ứng. - Bổ sung một số hạng mục chưa thực hiện của dự án Xây dựng nút giao thông tại cổng chính Đại học Quốc gia. - Bổ sung chi phí giải phóng mặt bằng (phần kinh phí còn lại) của dự án bồi thường giải phóng mặt bằng Xa lộ Hà Nội, đoạn lý trình trên địa bàn tỉnh Bình Dương phục vụ dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội, ước tính kinh phí 1.410 tỷ đồng vào Dự án.
Tổng mức đầu tư	4.905,8 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	1. Công tác giải phóng mặt bằng: Đoạn trên địa bàn thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh: - Trục đường chính: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và thi công hoàn thành, nghiệm thu đưa vào khai thác. - Trục đường song hành phải: còn vướng mặt bằng một số phạm vi trên địa bàn thành phố Thủ Đức (quận 9 cũ) - Trục đường song hành trái: còn vướng mặt bằng một số phạm vi: + phần mặt bằng bàn giao bổ sung trên địa bàn thành phố Thủ Đức (quận Thủ Đức cũ) + trùng lấp mặt bằng thi công tuyến Metro số 01 + trùng lấp mặt bằng thi công Dự án vệ sinh môi trường thành phố, giai đoạn 2 để thi công đoạn cống thoát nước trong phạm vi ga An Phú. Đoạn trên địa bàn thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương: hiện tại đang chờ Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố xem xét phê duyệt điều chỉnh dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng dọc Xa Lộ Hà Nội (Quốc lộ 1), trên địa bàn tỉnh Bình Dương. 2. Tình hình thi công Đoạn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (từ cầu Sài Gòn đến cuối nút giao thông tại cổng chính Đại học Quốc gia thành phố): - Trục đường chính: Đã hoàn thành 100%. - Trục đường song hành phải: Đã hoàn thành 100% mặt bằng nhận bàn giao. Khối lượng hoàn thành toàn công trình đạt khoảng 93%,

	trong đó một số gói thầu trên trục đường song hành phải đã được nghiệm thu hoàn thành và đưa vào sử dụng. - Trục đường song hành trái: Đã hoàn thành cơ bản thông suốt từ đường Quốc Hương đến tiếp giáp phần đường song hành bờ bắc của Nút giao Đại học Quốc gia, nhưng một số vị trí không đủ bề rộng mặt đường, do còn vướng mặt bằng một số phạm vi trùng lấp với mặt bằng đang thi công dự án Metro số 01 và dự án vệ sinh môi trường nước thành phố, giai đoạn 2. Khối lượng hoàn thành đạt khoảng 85%, trong đó một số đoạn đã được nghiệm thu hoàn thành và đưa vào sử dụng. Đoạn trên địa bàn tỉnh Bình Dương - Trục đường chính: đã thi công hoàn thành nâng cấp mặt đường theo thiết kế hoàn chỉnh, nghiệm thu đưa vào khai thác. - Trục đường song hành phải: đã sử dụng mặt bằng thi công để xây dựng hoàn thành phần đường song hành phải trước Khu vực bên xe miền Đông mới trong tháng 01/2022. 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 3. Công tác thu phí hoàn vốn dự án - Ngày 17/03/2021, UBND thành phố TP.HCM đã có Quyết định số 907/QĐ-UBND ban hành giá tối đa dịch vụ sử dụng đường bộ để hoàn vốn dự án. - Ngày 18/03/2021, UBND thành phố TP.HCM đã có Quyết định số 922/QĐ-UBND ban hành mức giá dịch vụ sử dụng đường bộ để hoàn vốn dự án, theo đó thời gian bắt đầu thu phí từ ngày 01/04/2021. Tổng thời gian thu phí dự kiến theo Hợp đồng BOT là 17 năm 9 tháng.
--	--

7. TRUNG LƯƠNG MỸ THUẬN	
Tên dự án	Dự án đầu tư xây dựng công trình đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1 theo hình thức Hợp đồng BOT 
Doanh nghiệp dự án	Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận (“TLMT”)
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0313222392 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/04/2015

Vốn điều lệ	1.542,835 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	CII B&R (công ty con của CII) hợp tác liên danh đầu tư CII B&R sở hữu 89% vốn điều lệ CTCP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	CII sở hữu 54,84% vốn điều lệ CII B&R
Thông tin về dự án	
Vị trí	- Điểm đầu: nút giao Thân Cửu Nghĩa (tiếp nối đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương), tại Km9+620 theo lý trình dự án. - Điểm cuối: nút giao An Thái Trung (giao với Quốc lộ 30) tại Km101+126 theo lý trình dự án. - Tổng chiều dài đoạn tuyến cao tốc 51,5km
Quy mô	- Mặt cắt ngang thực hiện phân kỳ đầu tư với quy mô gồm 02 làn xe thiết kế với vận tốc 80km/h (theo tiêu chuẩn TCVN 5729-2012) và 02 làn xe phụ thiết kế với vận tốc 40km/h (theo tiêu chuẩn TCVN 4054-2005) với chiều dài 51,506 km. - Nút giao: Toàn dự án có 04 nút giao liên thông khác mức gồm: nút giao Thân Cửu Nghĩa (nối tiếp cao tốc TP.HCM – Trung Lương, kết nối Thành Phố Mỹ Tho, đường tỉnh 878); nút giao Cai Lậy (kết nối với QL1 thông qua tuyến nối); nút giao Cái Bè (kết nối với QL1 thông qua tuyến nối và đường ĐH71); nút giao An Thái Trung (kết nối QL30, khớp nối với cầu Mỹ Thuận 2 khi hoàn thành) - Cầu trên tuyến: Toàn dự án có 56 cầu, trong đó bao gồm 39 cầu trên tuyến chính; 04 cầu trong nút giao liên thông; 01 cầu trên tuyến nối nút giao Cai Lậy; 02 cầu trên tuyến nối nút giao Cái Bè; 10 cầu vượt trục thông. - Hệ thống chiếu sáng: Bố trí hệ thống chiếu sáng bằng đèn Led tại các nút giao và khu vực trạm thu phí - Hệ thống an toàn giao thông: Bố trí hệ thống an toàn giao thông theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu giao thông đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT, một số hạng mục có vận dụng Tiêu chuẩn cơ sở TCCS 20:2018/TCĐBVN của Tổng cục Đường bộ Việt Nam. - Trạm thu phí: Bố trí 5 trạm thu phí trên tuyến chính và tại các nút giao để thu phí hoàn vốn đầu tư cho dự án: • Trạm thu phí tạm đầu tuyến đặt trên tuyến chính • Trạm thu phí Cai Lậy đặt trên tuyến nối QL1 • Trạm thu phí Cái Bè đặt trên tuyến nối QL1

	- Trạm thu phí An Thái Trung (02 trạm) bao gồm: trên nhánh N1 tại lý trình Km0+000 – Km0+300 và trên nhánh N2 tại lý trình Km0+150 – Km0+350 - Hệ thống giao thông thông minh ITS: Hệ thống thiết kế để hỗ trợ công tác quản lý, kiểm soát, vận hành khai thác và bảo trì cung cấp thông tin trực tiếp để nâng cao an toàn cho người tham gia giao thông thông qua Trung tâm điều hành đặt trong khu nhà điều hành thuộc trạm thu phí Cai Lậy bố trí trên tuyến nối QL1 tại Km1+000 - Hệ thống đường gom dân sinh: Dài tổng cộng 68km, dọc hai bên tuyến cao tốc
Tổng mức đầu tư	12.668 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	- Dự án cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng và chính thức thu phí từ 00h00 ngày 09/08/2022. Tổng thời gian thu phí dự kiến theo Hợp đồng BOT là 14 năm 8 tháng 12 ngày. Hiện Dự án đang trong thời gian vận hành thu phí hoàn vốn.

Các dự án đang trong quá trình thi công:

STT	Tên dự án	Tiến độ đầu tư
1	Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội (XLHN)	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.

Chi tiết thông tin các dự án:

- DỰ ÁN MỞ RỘNG XA LỘ HÀ NỘI:** chi tiết tham khảo tại mục 6
- DỰ ÁN BT THỦ THIÊM**

Tên dự án	Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện đường trục Bắc – Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm)	
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 Phát Hành	CII sở hữu 100% vốn của Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Bắc Thủ Thiêm
Thông tin về dự án	
Vị trí	Đường trục Bắc –Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) dài khoảng 1,1 km, đường nội bộ trong phạm vi khu chức năng số 3 và số 4 với tổng chiều dài khoảng 8,3 km (không bao gồm đường Đại lộ Vòng cung – R1, đường Ven hồ Trung tâm – R2), và các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với xây dựng đường.
Quy mô	Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc bao gồm Khu chức năng số 3 và số 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, có diện tích đất khoảng 89,35 ha: - Phía Đông: Giáp một phần khu dân cư 335,59 ha, quận 2 và một phần giáp công viên cây xanh. - Phía Tây giáp: Giáp kênh số 1. - Phía Nam: Giáp đường Ven hồ Trung tâm. - Phía Bắc: Một phần giáp sông Sài Gòn, một phần giáp khu dân cư 335,59 ha, quận 2. Đường trục Bắc - Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ).
Tổng mức đầu tư	Tổng mức đầu tư Dự án BT Thủ Thiêm (không bao gồm chi phí dự phòng trượt giá và chi phí lãi vay) là 2.641 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Đối với phần mặt bằng đã được bàn giao, chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành đúng tiến độ và hiện đang đưa vào sử dụng. Chủ đầu tư đang tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường vừa được bàn giao mặt bằng.

❖ **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	1.000 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 tọa lạc tại 5 lô đất, được đánh số thứ tự từ Lake View 1 đến Lake View 5 và xây dựng tại khu 3 và 4: - 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 m² - Lakeview 2: 6516,00 m² - Lakeview 3: 9.473,80 m² - Lakeview 4: 9.473,80 m² - Lakeview 5: 9.473,80 m²
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 74,90% 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	Tại thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, CII sở hữu trực tiếp và gián tiếp 74,90% vốn điều lệ của NBB
Thông tin về dự án	
Vị trí	Ngã ba đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh
Quy mô	- Tổng diện tích đất quy hoạch: 7,75ha - Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 209.433 m², với tổng số căn hộ là 2.188 căn (3 Block nhà với chiều cao 33 tầng, diện tích căn hộ từ 52,1 – 80,3 m²/căn) và 34 căn shophouse (diện tích từ 165-214 m²/căn) - Dự án có trung tâm thương mại và sinh hoạt cộng đồng với các tiện ích khác nhau
Tổng mức đầu tư	2.706 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 74,90% 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 102,70 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 74,90% 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 1,67 ha, khu du lịch là 100,99 ha, đất giao thông 17,66 ha và đất bãi cát, cây xanh 4,21 ha
Tổng mức đầu tư	2.726 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	200 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 2023	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/ DTT (%)	% tăng giảm năm 2024/2023	6T/2025	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	1.524.758	49,35%	1.132.887	37,42%	(25,70%)	402.157	28,19%
2	Thu nhập khác	9.144	0,30%	13.492	0,44%	47,55%	1.108	0,08%
	Tổng thu nhập từ hoạt động khác	1.533.902	49,65%	1.146.379	37,86%	(25,26%)	403.265	28,26%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 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 (chủ yếu đến từ các khoản lãi chuyển nhượng quyền tham gia đầu tư, phát triển dự án đầu tư bất động sản và kinh doanh chứng khoán, lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng BOT, cổ tức lợi nhuận được chia...) và thu nhập khác. Đây cũng là nguồn thu tích cực góp phần cải thiện hiệu quả kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong năm 2023, năm 2024 và 6 tháng năm 2025.

Doanh thu hoạt động tài chính (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		6T/2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	796.041	52,21%	322.330	28,45%	163.069	40,55%
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	0	0,00%	20.000	1,77%	0	0,00%
Lãi đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên doanh khi nắm quyền kiểm soát	331.138	21,72%	430.300	37,98%	0	0,00%
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	296.244	19,43%	463	0,04%	0	0,00%
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		6T/2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Cổ tức, lợi nhuận được chia	83.695	5,49%	285	0,03%	0	0,00%
Thu nhập tài chính khác từ hợp đồng B.O.T	16.316	1,07%	359.043	31,69%	188.832	46,95%
Lãi kinh doanh chứng khoán	0	0,00%	0	0,00%	3,09	0,00%
Lãi từ giao dịch thanh lý công ty con	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Doanh thu tài chính khác	1.324	0,09%	467	0,04%	2.253	0,56%
Tổng cộng	1.524.758	100,00%	1.132.887	100,00%	402.157	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

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

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/ DTT (%)	% tăng giảm năm 2024/2023	6T/2025	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ hoạt động thu phí giao thông	1.054.850	34,14%	1.697.942	56,08%	60,97%	816.360	57,22%
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng, duy trì, xây lắp công trình	(23.459)	(0,76%)	(79.923)	(2,64%)	-	931	0,07%
3	Lợi nhuận gộp từ cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	2.105	0,07%	0	0,00%	-	0	0,00%

4	Lợi nhuận gộp bán hàng	3.447	0,11%	3.179	0,10%	(7,77%)	3.033	0,21%
5	Lợi nhuận gộp cung cấp nước sạch	(3.675)	(0,12%)	0	0,00%	-	0	0,00%
6	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	121.347	3,93%	30.233	1,00%	(75,09%)	18.396	1,29%
7	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ hạ tầng và dịch vụ khác	454	0,01%	12.777	0,42%	2714,32%	5.340	0,37%
	Tổng cộng	1.343.967	23,38%	1.155.069	37,38%	(14,06%)	844.060	59,16%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Năm 2023, Công ty ghi nhận hoạt động kinh doanh hiệu quả, ổn định, đem lại lợi nhuận gộp cao từ các mảng hoạt động như Kinh doanh bất động sản và Thu phí giao thông khi 2 mảng này chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu Lợi nhuận gộp của Công ty. Cụ thể, lợi nhuận gộp hoạt động Kinh doanh bất động sản và Thu phí giao thông lần lượt đạt 121.347 triệu đồng và 1.054.850 triệu đồng chủ yếu đến từ Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ và Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15, Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2 (đối với bất động sản) và Dự án BOT Xa Lộ Hà Nội (đối với thu phí giao thông).

Năm 2024, 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 1.697.942 triệu đồng, chiếm 56,08% doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động khác tương đối nhỏ (chiếm dưới 1% doanh thu thuần).

6 tháng năm 2025, 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 816.360 triệu đồng, chiếm 57,22% doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động khác tương đối nhỏ (chiếm dưới 1% doanh thu thuần).

10.2 Tài sản

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

TT	Tên tài sản (Đơn vị: tỷ đồng)	Tại 31/12/2023			Tại 31/12/2024			30/06/2025		
		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	114.235	25.381	22,22%	547.754	380.122	69,40%	544.021	370.656	68,13%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	8.879	1.830	20,61%	414.175	358.326	86,52%	414.805	353.204	85,15%
2	Máy móc thiết bị	46.907	11.407	24,32%	57.634	9.270	16,08%	56.239	7.686	13,67%
3	Phương tiện vận tải	55.164	11.807	21,40%	71.145	12.074	16,97%	68.177	9.465	13,88%
4	TSCĐ hữu hình khác	3.284	338	10,28%	4.799	451	9,40%	4.799	301	6,27%
II	TSCĐ vô hình	20.076.591	16.374.850	81,56%	20.245.943	15.883.217	78,45%	20.294.000	15.585.312	76,80%
1	Quyền thu phí giao thông	20.071.491	16.372.107	81,57%	20.208.796	15.849.362	78,43%	20.256.673	15.551.544	76,77%
2	Quyền sử dụng đất	1.183	1.160	98,07%	32.661	32.538	99,62%	32.661	32.538	99,62%
3	TSCĐ vô hình khác	3.917	1.582	40,40%	4.486	1.317	29,36%	4.666	1.229	26,35%
III	BĐS đầu tư	965.855	903.617	93,56%	824.962	733.586	88,92%	825.205	720.918	87,36%
IV	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		546.874			2.716.022			2.799.316	
	Tổng cộng	21.156.681	17.850.723	84,37%	21.618.659	19.712.946	91,18%	21.663.226	19.476.202	89,90%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 và 6 tháng đầu năm 2025 đã kiểm toán của CII)

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

TT	Tên tài sản (Đơn vị: tỷ đồng)	Tại 31/12/2023			Tại 31/12/2024			30/06/2025		
		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%	63.061	58.342	0,00%	63.486	57.983	91,33%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
2	Máy móc thiết bị	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%

TT	Tên tài sản (Đơn vị: tỷ đồng)	Tại 31/12/2023			Tại 31/12/2024			30/06/2025		
		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
3	Bãi đậu xe ô tô	-	-	-	-	-	-	62.091	57.983	93,38%
4	Phương tiện vận tải	4.099	0	0,00%	1.183	0	0,00%	1.183	0	0,00%
z5	TSCĐ hữu hình khác	212	0	0,00%	212	0	0,00%	212	0	0,00%
II	TSCĐ vô hình	1.058.960	70	0,00%	1.059.020	40	0,00%	1.059.080	40	0,00%
1	Quyền thu phí giao thông	1.058.840	0	0,00%	1.058.840	0	0,00%	1.058.840	0	0,00%
2	TSCĐ vô hình khác	120	30	25,00%	180	40	22,22%	240	40	16,67%
	Tổng cộng	1.063.271	30	0,00%	1.122.081	58.382	0,52%	1.122.567	58.023	5,17%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 và 6 tháng đầu năm 2025 đã kiểm toán của CII)

10.3 Thị trường hoạt động

Với đặc thù là đơn vị tham gia hoạt động thu phí giao thông; hoạt động kinh doanh bất động sản; hoạt động xây dựng theo hợp đồng B.O.T và B.T; hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình; hoạt động cung cấp lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước; hoạt động cung cấp nước sạch; hoạt động bán hàng; hoạt động cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác trải dài trên khắp cả nước từ Bắc vào Nam, do đó, toàn bộ doanh thu và lợi nhuận của Công ty được tạo ra trên lãnh thổ Việt Nam. Chi tiết cơ cấu doanh thu, lợi nhuận hoạt động theo từng thị trường: được nêu tại bảng Cơ cấu Doanh thu thuần từ cung cấp hàng hóa và dịch vụ Hợp nhất (trang 36) và bảng Cơ cấu Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ Hợp nhất (trang 45).

10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Những năm gần đây, đại dịch Covid-19 đã tác động mạnh và gây nhiều thiệt hại về kinh tế - xã hội đến các nền kinh tế trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Năm 2022, CII với đặc thù doanh thu chủ yếu ghi nhận từ việc thu phí giao thông đã gặp nhiều khó khăn trong việc thu phí do các trạm thu phí trực thuộc đều điều chỉnh giảm VAT của giá vé từ 10% xuống còn 8%. Bên cạnh đó, trong quý IV/2022, do tác động từ điều chỉnh tăng lãi suất của Ngân hàng Nhà nước dẫn đến chi phí lãi vay tại các dự án biến động tăng cao. Đến năm 2024, vẫn là một năm có nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và CII nói riêng. Tuy nhiên, CII Group vẫn nỗ lực thực hiện tốt công tác quản lý doanh nghiệp và hoàn thành các nhiệm vụ trọng tâm của năm 2024. Tập trung năng lực nghiên cứu, đánh giá, đầu tư, quản lý và vận hành khai thác các dự án BOT cầu đường giao thông của CII; đẩy mạnh công tác hoàn thiện và bàn giao tại các dự án

bất động sản; giúp công ty ghi nhận thêm lợi nhuận cũng như tạo nguồn tài chính ổn định cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

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

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

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

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

10.5 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	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ (*)
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 Cỏ Chiên, Quốc lộ 60, tỉnh Trà Vinh và Bến Tre theo hình thức BOT	Dự án cầu Cỏ 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.	Không
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.	Không
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	Không

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Sản phẩm/Dịch vụ	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ (*)
				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.	Không
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.	Không
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 công tác bàn	Không

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Sản phẩm/Dịch vụ	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ (*)
				giao mặt bằng và triển khai thi công các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.	

(Nguồn: CII)

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, cổ đông lớn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

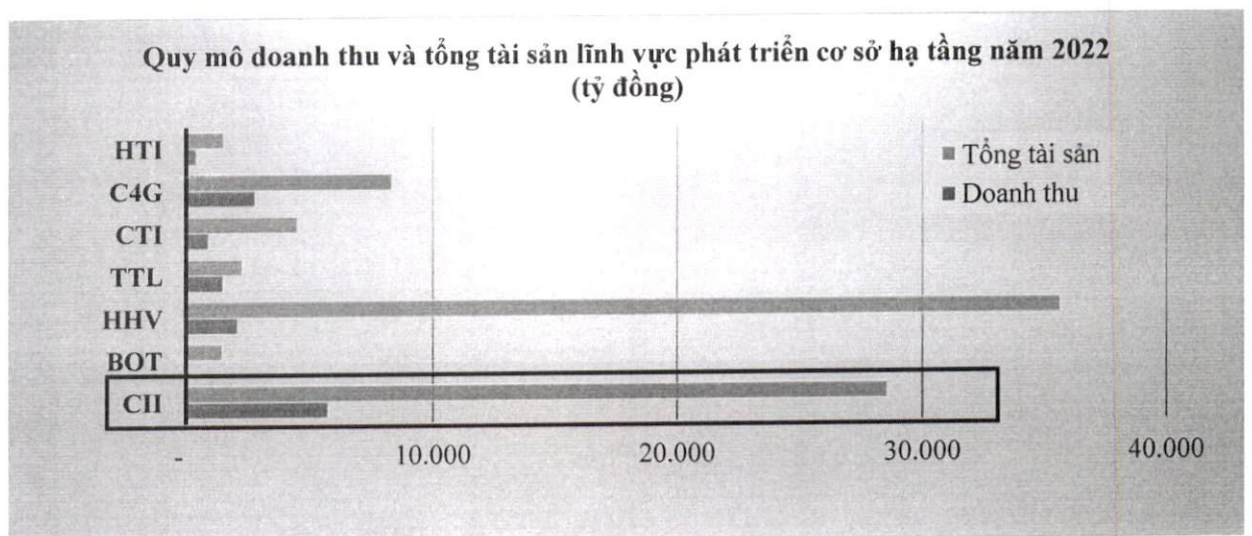
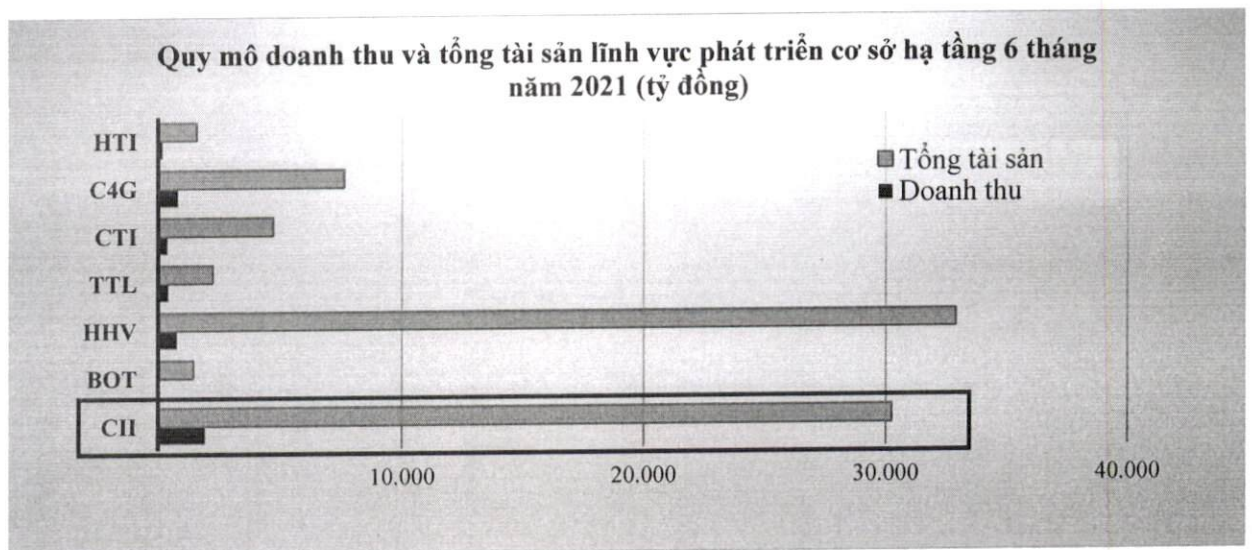
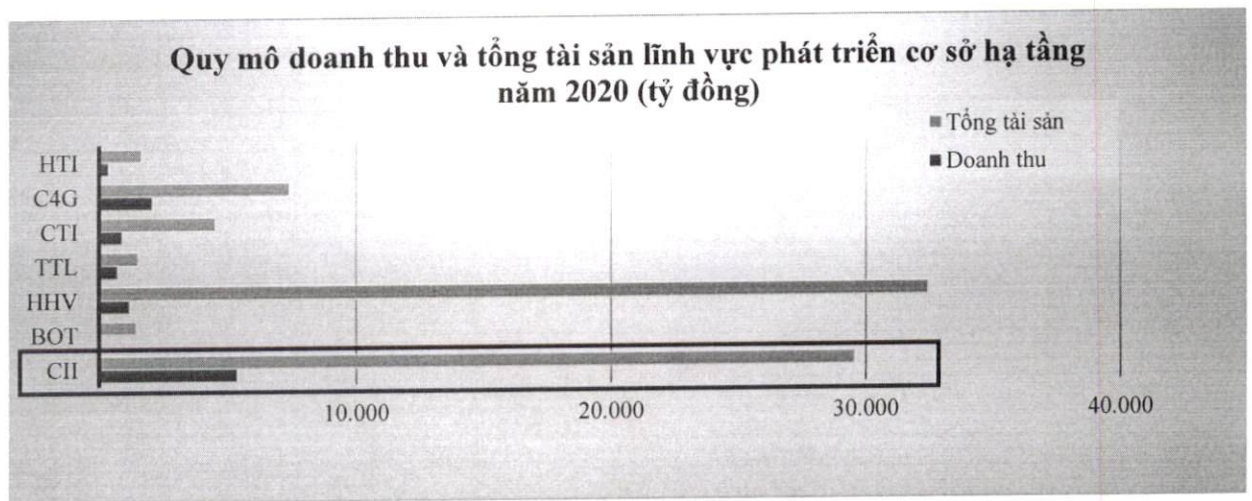
Hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là đầu tư tài chính trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng (chủ yếu là hoạt động thu phí), do đó, trong năm 2023, năm 2024 và đến thời điểm hiện tại không có các khách hàng, nhà cung cấp lớn.

10.7 Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành

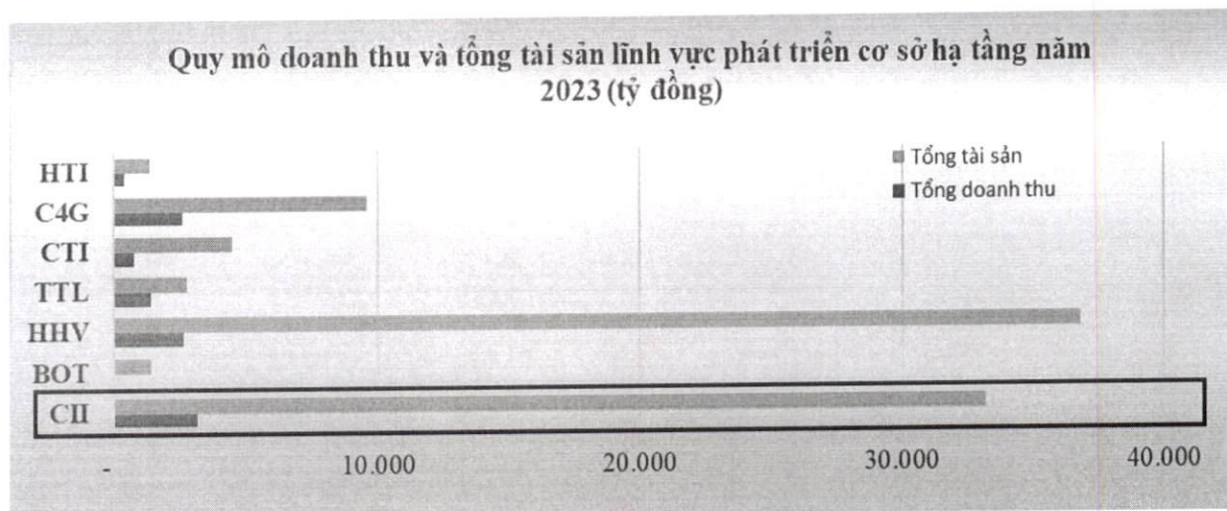
❖ Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Qua hơn 23 năm phát triển, quy mô doanh thu và tổng tài sản của Công ty thuộc nhóm dẫn đầu nếu so sánh với một số công ty khác trong ngành như: Công ty Cổ Phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả (HHV), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (CTI), Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 (C4G), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI),.....

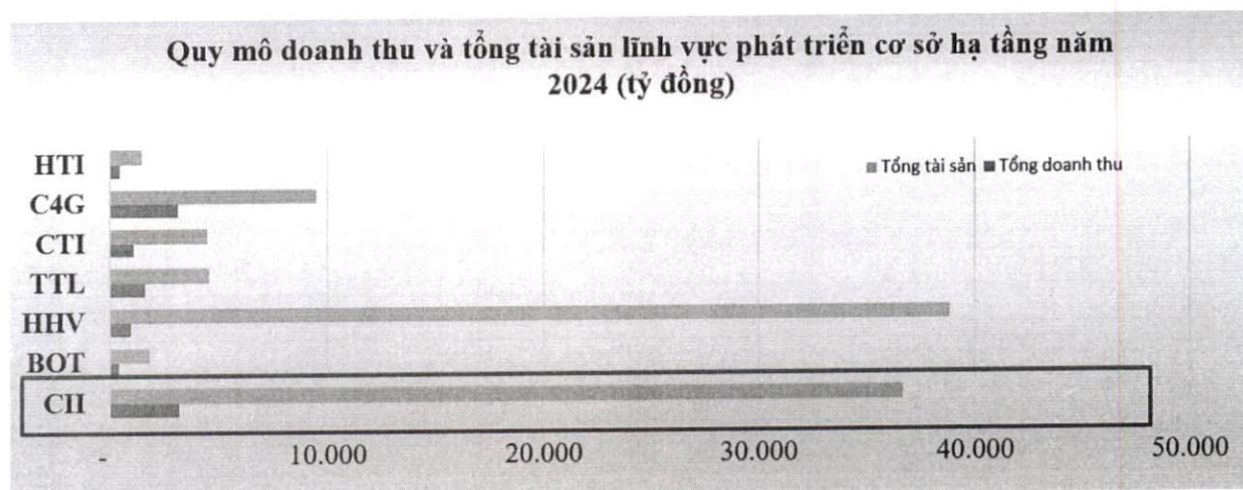
Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện đang sở hữu danh mục đầu tư với tổng quy mô hơn 20 ngàn tỷ Đồng với một số dự án lớn như mở rộng Xa lộ Hà Nội, dự án BT Thủ Thiêm, đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận..... và trong 3 năm tới, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết định hướng triển khai nghiên cứu phát triển hệ thống đường cao tốc trên cao đầu tiên của Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số vốn đầu tư hơn 23.000 tỷ đồng



(Nguồn: Finnpro)



(Nguồn: Finnpro)



(Nguồn: Finnpro)

Về thị phần của Công ty trong ngành: Hiện nay chưa có báo cáo thống kê nào về các doanh nghiệp khác hoạt động cùng ngành với CII nên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thu thập được các thông tin, số liệu về thị phần của các doanh nghiệp khác cùng ngành.

❖ Triển vọng phát triển của ngành

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/m².

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; Phần đầu 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,... Phân đầu đến năm 2030, đưa vào khai thác khoảng 5.000 km đường bộ cao tốc và hơn 80% các địa phương trong cả nước đều có đường bộ cao tốc đi qua tạo trục xương sống cho các hành lang vận tải chủ yếu.

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

❖ **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, 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 ngành cơ sở hạ tầng đồng thời Chính phủ cũng đang nỗ lực tạo điều kiện để thu hút nguồn vốn đầu tư từ khối ngoài quốc doanh. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng nhận thấy khi đầu tư vào lĩnh vực hạ tầng sẽ có những thuận lợi sau đây:

- Ngành đầu tư hạ tầng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ và ưu đãi từ chính phủ trong nỗ lực tạo ra môi trường thuận lợi nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư từ khối ngoài quốc doanh; được hỗ trợ 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.
- 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 khối nước thải chưa qua xử lý được xả thẳng ra sông hồ và kênh rạch, trong khi đó chỉ có khoảng 7% lượng nước thải được xử lý đúng tiêu chuẩn. Điều này đặt ra nhu cầu gia tăng tỷ lệ sử dụng nước sạch của người dân, cải thiện môi trường sinh thái ngày càng cấp bách.

Với những tiềm năng và thuận lợi khi tham gia vào lĩnh vực hạ tầng cùng với kinh nghiệm hơn 20 năm hoạt động, Tổ Chức 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 thông qua phát hành cổ phiếu ra công chúng hoặc phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

10.8 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.

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

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:	



10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

Giai đoạn 2019 - nay, ngành xây dựng được hưởng lợi từ việc đẩy mạnh đầu tư công trong nước và thế giới. Các dự án đầu tư công lớn là công trình giao thông, hạ tầng khu công nghiệp triển khai đồng bộ, cụ thể một số dự án đầu tư công trọng điểm như: Cao tốc Bắc Nam, các tuyến đường sắt nội đô, sân bay, các công trình giao thông, thủy lợi... Vài năm trở lại đây, Việt Nam đã có nhiều nỗ lực trong đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng. Bên cạnh huy động nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, Việt Nam đã

tích cực huy động vốn từ các thành phần ngoài nhà nước, các doanh nghiệp thực hiện các dự án cơ sở hạ tầng theo hình thức PPP. Vì vậy, CII đã có cơ hội tham gia và trúng thầu một số dự án theo hình thức BOT, qua đó đảm bảo việc làm có người lao động cũng như góp phần nâng cao hiệu quả trong đầu tư.

Ngoài ra, thời gian gần đây, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt; chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục cân đối nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu vay vốn phục vụ sản xuất, kinh doanh, đặc biệt là những ngành bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch COVID-19. CII là một trong các doanh nghiệp được các tổ chức tín dụng hỗ trợ nhằm đảm bảo nguồn vốn sản xuất kinh doanh. Vì vậy hoạt động sản xuất vẫn được triển khai, không bị gián đoạn mặt dù dịch bệnh Covid-19 diễn biến hết sức phức tạp.

Năm 2023, Quốc hội đã thông qua kế hoạch đầu tư công với tổng số vốn trên 700 nghìn tỷ đồng, tăng khoảng 25% (khoảng 140 nghìn tỷ đồng) so với kế hoạch năm 2022 và tăng khoảng 260 nghìn tỷ đồng so với kế hoạch năm 2021 (năm đầu tiên của kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021 - 2025). Để thực hiện thành công kế hoạch đầu tư công năm 2023, lãnh đạo Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã đề nghị rà soát, hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động các dự án đầu tư công, trước tiên là sửa ngay các bất cập đã phát hiện trong năm 2022 nhằm đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tạo động lực phát triển kinh tế-xã hội.

Năm 2024, Quốc hội đã ban hành Luật đường bộ số 35/2024/QH15 ngày 27/06/2024 để hướng đến việc tạo cơ chế đột phá xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại hóa; ưu tiên phát triển một số công trình trọng điểm quốc gia về giao thông, thích ứng với biến đổi khí hậu; xây dựng cơ chế, chính sách huy động, sử dụng các nguồn lực phát triển kết cấu hạ tầng giao thông. Luật Đường bộ năm 2024 tập trung vào 3 đột phá chiến lược là thể chế chính sách, kết cấu hạ tầng, nguồn nhân lực; đồng thời, giải quyết các yêu cầu của thực tiễn theo hướng ứng dụng công nghệ thông tin trong các hoạt động đường bộ và tăng cường phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính.

Do đó, với những thuận lợi kể trên cùng những chính sách nghiên cứu, phát triển Công ty đã và đang xây dựng, hoàn thiện, CII đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ có những điểm sáng nhất định, phần đầu hoàn thành kế hoạch Doanh thu, Lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Năm 2025, CII dự kiến sẽ tham gia đầu tư/ đấu thầu (nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức mời đầu tư/ đấu thầu) 02 dự án với tổng mức đầu tư ước tính khoảng **45 ngàn tỷ đồng**. Cụ thể:

➤ **Dự án Đầu tư mở rộng đường bộ cao tốc đoạn TP Hồ Chí Minh – Trung Lương và đoạn Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư (“DA Mở rộng cao tốc HCM-TL-MT”):**

Sau hơn 12 năm vận hành, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương đã chứng kiến sự gia tăng đáng kể về lưu lượng phương tiện, đặc biệt từ khi dừng thu phí vào ngày 01/01/2019. Hiện tại, lưu lượng xe trung bình đạt khoảng 56.000 lượt/ngày đêm, tăng hơn 35% so với 38.500 lượt/ngày đêm trước khi dừng thu phí. Tương tự, sau gần 2 năm khai thác, cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận cũng ghi nhận mức tăng trưởng rất lớn về lượng xe, đạt trung bình 24.400 lượt/ngày đêm, cao hơn 60% so với mức 15.200 lượt/ngày khi mới bắt đầu thu phí. Vào các dịp lễ, Tết, lưu

lượng phương tiện trên cả hai tuyến cao tốc này có thể tăng đột biến thêm 50% so với ngày thường, gây ra tình trạng ùn tắc giao thông trong thời gian dài.

Nhằm đáp ứng nhu cầu giao thông ngày càng tăng và chuẩn bị cho việc kết nối với các hệ thống cao tốc đang được xây dựng tại miền Tây và miền Đông Nam Bộ, việc nâng cấp và mở rộng tuyến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận là vô cùng cần thiết và cấp bách, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, cải thiện đời sống xã hội cho Khu vực đồng bằng sông Cửu Long.

Tổng mức đầu tư (theo tính toán sơ bộ) của DA Mở rộng cao tốc HCM-TL-MT dự kiến khoảng **38.693 tỷ đồng** (bao gồm lãi vay và không bao gồm thuế VAT).

➤ **Dự án đường trên cao Quốc lộ 51:**

Hiện nay, Chính phủ đang triển khai Dự án cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, đồng thời mở rộng các Khu công nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai. Do vậy, tốc độ lưu thông trên Quốc lộ 51 và lưu lượng giao thông trên tuyến sẽ có sự gia tăng đột biến.

Bên cạnh đó, các nút giao ngã tư Vũng Tàu, Cổng 11 vẫn chưa được đầu tư hoàn chỉnh nên thường xuyên xảy ra kẹt xe nghiêm trọng.

CII đã đề xuất với Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Đồng Nai về đầu tư theo hình thức PPP đối với Dự án *“Cải tạo nút giao ngã tư Vũng Tàu, Cổng 11 và đường trên cao kết nối hai nút giao”*. Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 11 ngàn tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư PPP chiếm khoảng **7.000 tỷ đồng**.

10.11 Chiến lược kinh doanh

Với vị thế của một trong những doanh nghiệp đầu ngành xây dựng, bất động sản, CII đã hoạch định và xây dựng chiến lược kinh doanh, phát triển cụ thể cho năm 2024 và những năm tiếp theo như sau:

- Xây dựng đội ngũ lãnh đạo có bản lĩnh và chuyên nghiệp, đồng thời xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật và công nhân kỹ thuật lành nghề thông qua tăng cường đào tạo và/hoặc tuyển dụng mới nguồn nhân lực chất lượng nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động, minh bạch, trách nhiệm cao;
- Chuẩn bị tốt nguồn lực tài chính để triển khai đúng tiến độ các dự án sẵn có, đồng thời mở rộng, tìm kiếm các dự án mới để đảm bảo nguồn thu tăng trưởng bền vững trong tương lai, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư thông qua việc 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 thông qua phát hành cổ phiếu ra công chúng hoặc phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
- Tăng cường công tác thị trường, mở rộng phạm vi hoạt động trong và ngoài nước. Tăng cường liên danh, liên kết với các đối tác uy tín để đấu thầu, tìm kiếm việc làm;

- Đẩy mạnh 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...
- Chú trọng xây dựng thương hiệu Công ty. Chỉ đạo quyết liệt các công trình nhằm rút ngắn tiến độ, chất lượng, thẩm mỹ, an toàn và hiệu quả;
- Tập trung đầu tư khoa học công nghệ, ưu tiên công nghệ mới;
- Không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cán bộ nhân viên

11. Chính sách đối với người lao động

❖ *Số lượng người lao động:*

Căn cứ báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2023, số lượng người lao động của CII là 35 người, báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2024, số lượng người lao động của CII là 45 người, lao động bình quân năm 2023 và năm 2024 là 40 người. Đến thời điểm 30/06/2025, số lượng người lao động của Công ty là 45 người. Cơ cấu lao động như sau:

Tiêu chí	Tại thời điểm 31/12/2023	Tại thời điểm 31/12/2024	Tại thời điểm 30/06/2025
I. Phân theo trình độ học vấn	35	45	45
• Trình độ trên đại học	9	9	9
• Trình độ đại học	22	32	32
• Trình độ cao đẳng, trung cấp	1	1	1
• Sơ cấp, trung cấp	3	3	3
• Khác	0	0	0
II. Phân theo thời hạn	35	45	45
• LĐ không thuộc diện ký HĐLĐ	5	0	0
• Hợp đồng có thời hạn	3	4	4
• Hợp đồng không thời hạn	27	41	41

❖ *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.

12. 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	2023	2024	Kế hoạch 2025
Tỷ lệ chi trả cổ tức	16%	12%	12%
Hình thức chi trả	Tiền mặt	Tiền mặt	Tiền mặt
Tình trạng	Ngày 16/12/2024, Hội đồng quản trị CII đã ban hành Nghị quyết số 107/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) thông qua việc chi trả cổ tức còn lại năm 2022 với tỷ lệ 3%/cổ phiếu và cổ tức đợt 1 năm 2023 với tỷ lệ 2%/cổ phiếu vào ngày 20/01/2025 Ngày 27/08/2025, Hội đồng quản trị CII đã ban hành Nghị quyết số 149/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) thông qua việc chi trả cổ tức đợt 02 năm 2023 với tỷ lệ 5%/cổ phiếu vào ngày 01/10/2025	Chưa thực hiện	Chưa thực hiện

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán như sau:

- (i) Trái phiếu CIIB2426001 (được phê duyệt tại Nghị Quyết số 85/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) của Hội đồng quản trị ngày 23/05/2024) (mã Trái Phiếu do VSDC cấp: CII124021)

- Tổng mệnh giá phát hành: 300.000.000.000 đồng
- Ngày phát hành: 14/10/2024
- Kỳ hạn: 02 năm
- Mục đích sử dụng vốn và tình hình sử dụng vốn:

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-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 23/05/2024, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho mục đích dưới đây:

STT	Nội dung	Số tiền	Số tiền đã sử dụng (đồng)
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	300.000.000.000
	Tổng Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

14. Tình hình thanh toán gốc và lãi trái phiếu đã phát hành trong 03 năm liên tục liên trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Các trái phiếu do CII phát hành trong 03 năm liên tục (từ năm 2022 đến năm 2024) và đến thời điểm hiện tại đều đã được CII thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trái phiếu, bảo đảm tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật và các điều khoản, điều kiện của các trái phiếu.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

❖ 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 5.086.644.200.000 đồng (tính theo mệnh giá). Trong đó:

- Trái phiếu phát hành ra công chúng 2.843.644.200.000 đồng, chiếm 44,10% tổng số dư trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn;
- Trái phiếu phát hành riêng lẻ: 2.243.000.000.000 đồng, chiếm 55,90% 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.

16. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không có phát sinh vụ việc tranh chấp, kiện tụng nào có thể ảnh hưởng đến HĐKD, tình hình tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, đợt chào bán và dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

17. Thông tin về cam kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết không thuộc đối tượng đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự về quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. 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 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	6T/2025
Tổng giá trị tài sản	33.184.095	36.671.413	10,51%	38.662.975
VCSH	8.505.328	9.124.386	7,28%	11.286.984
Doanh thu thuần	3.089.710	3.027.743	(2,01%)	1.426.769
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	450.884	640.134	41,97%	251.039
Lợi nhuận khác	(23.933)	(46.674)	-	(54.164)
Lợi nhuận trước thuế	426.952	593.460	39,00%	196.875
Lợi nhuận sau thuế	369.952	618.285	67,13%	185.062
Tỷ lệ LNST trên Vốn chủ sở hữu	4,35%	6,78%	-	1,64%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 CII)

Theo số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của CII năm 2024, tổng tài sản của CII tính tại ngày 31/12/2024 là 36.671.413 triệu đồng, tăng 10,51% so với cuối năm 2023, chủ yếu đến từ việc hợp nhất công ty NBB.

Vốn chủ sở hữu của CII tại ngày 31/12/2024 đạt 9.124.386 triệu đồng, tăng 7,28% so với năm 2023, do trong năm 2024 Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi nên vốn điều lệ tăng từ 3.183.648,13 triệu đồng lên 3.187.781,13 triệu đồng.

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 618.285 triệu đồng, tăng tới 67,13% so với năm 2023, chủ yếu do chi phí giá vốn hàng bán giảm mạnh (29,52%) với nguyên nhân là do giá vốn từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm mạnh từ 1.010.275 triệu đồng xuống chỉ còn 249.651 triệu đồng. Ngoài ra chi phí tài chính trong năm 2024 cũng giảm 7,28% so với năm 2023. Nguyên nhân giảm chủ yếu là do giảm các chi phí bảo lãnh/phát hành trái phiếu, hợp tác kinh doanh dự án và phí cam kết rút vốn.

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 giảm 260 tỷ đồng (6 tháng đầu năm 2024 đạt 445,1 tỷ đồng). Hoạt động kinh doanh của Công ty nhìn chung duy trì ổn định, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 73 tỷ đồng (chủ yếu do tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con ghi nhận trong 6 tháng đầu năm trước), chi phí lãi vay giảm nhờ tối ưu lãi suất các khoản tín dụng và các trái phiếu đã chuyển đổi sang cổ phần. Tuy nhiên, Quý 1/2024 ghi nhận 430 tỷ đồng lợi nhuận từ hợp nhất công ty con (Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - NBB), dẫn đến doanh thu tài chính cao hơn đáng kể so với 6 tháng đầu năm 2025.

Kết quả HĐKD Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu riêng	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	6T/2025
Tổng giá trị tài sản	14.337.004	16.068.015	12,07%	17.296.599
VCSH	4.823.414	4.741.777	(1,69%)	7.193.225
Doanh thu thuần	412.786	102.978	(75,05%)	12.991
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	337.221	341.539	1,28%	202.750
Lợi nhuận khác	(4.703)	(2.279)	-	(8.736)
Lợi nhuận trước thuế	332.518	339.260	2,03%	194.014
Lợi nhuận sau thuế	317.316	338.819	6,78%	193.783
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	12%	(25%)	5%
Tỷ lệ LNST trên Vốn chủ sở hữu	6,58%	7,15%	-	2,69%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC riêng kiểm toán 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Theo số liệu Báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán của CII năm 2024, tổng tài sản tính tại ngày 31/12/2024 là 16.068.015 triệu đồng, tăng 12,07% so với cuối năm 2023, nguyên nhân chủ yếu là do việc tăng các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn. Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 đạt 4.741.777 triệu đồng, giảm nhẹ ở mức 1,69% so với năm 2023.

Trong năm 2024, 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 2023 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 2024 đạt 338.819 triệu đồng, tăng 6,78% so với năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm của Công ty đạt 193,78 tỷ đồng, không thay đổi so với số liệu đã công bố trên Báo cáo tài chính trước kiểm toán. So với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận sau thuế Công ty tăng lên 169,06 tỷ đồng (Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2024 đạt 24,73 tỷ đồng) chủ yếu đến từ lợi nhuận chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con. Ngoài ra, Công ty đã tiết kiệm được chi phí lãi vay do tối ưu lãi suất các khoản tín dụng và giảm chi phí lãi của các trái phiếu đã chuyển đổi sang cổ phần.

- Các chỉ tiêu khác:

Báo cáo thay đổi VCSH

Báo cáo thay đổi VCSH (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	30/06/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	3.197.524	0,44%	5.481.943
Thặng dư vốn cổ phần	387.337	387.337	0,00%	387.337
Cổ phiếu quỹ	0	0	-	0
Vốn khác của chủ sở hữu	6.660	6.660	0,00%	6.660
Quỹ đầu tư phát triển	300.072	311.139	3,69%	337.944
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.438.403	2.124.795	(12,86%)	2.028.962
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.189.209	3.096.931	41,46%	3.044.138
Tổng cộng	8.505.328	9.124.386	7,28%	11.286.984

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Báo cáo thay đổi VCSH (Công ty mẹ)

Chỉ tiêu riêng	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	30/06/2025
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	3.197.524	0,44%	5.481.943
Thặng dư vốn cổ phần	354.280	354.280	0,00%	354.280

Cổ phiếu quỹ	0	0	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	-	0	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	250.260	269.858	7,83%	296.613
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.035.226	920.115	(11,12%)	1.060.389
Tổng cộng	4.823.414	4.741.777	(1,69%)	7.193.225

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC riêng kiểm toán 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		30/06/2025	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Lợi thế thương mại	2.287.615	803.099	2.633.393	871.006	2.600.636	732.094

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

- Ý kiến của Tổ chức Kiểm toán độc lập: Không có.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết 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. Hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu tác động trực tiếp từ một số nhân tố như sau:

Diễn biến phức tạp của dịch Covid-19

- 2 – 3 năm gần đây, một nhân tố chính dẫn đến sự sụt giảm trong doanh thu và lợi nhuận của đa phần các ngành nghề tại thị trường Việt Nam là sự bùng phát của đại dịch Covid-19. Hậu quả về kinh tế của đại dịch tại Việt Nam là sự cắt giảm trong giao dịch hàng hóa với nước ngoài, sụt giảm nghiêm trọng trong lĩnh vực du lịch, vận tải v.v... Tác động của đại dịch Covid-19 cũng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức 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 vĩ mô:

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

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

- 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. Trong năm 2020, GDP Việt Nam tăng 2,91% (Quý I tăng 3,68%; Quý II tăng 0,39%; Quý III tăng 2,69%; Quý IV tăng 4,48%). Tiếp đà phục hồi và tăng trưởng tích cực từ quý IV/2020, kinh tế vĩ mô trong quý I/2021 của Việt Nam tiếp tục duy trì ổn định, những tháng đầu năm GDP tăng 4,48% cao hơn so với cùng kỳ năm trước, cho thấy sự thích nghi, khả năng chống chịu và xu thế phục hồi của nền kinh tế ngày càng gia tăng mặc dù cả nước vẫn đang chịu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và những bất ổn của đại dịch vẫn đang tiếp diễn trên toàn cầu. Năm 2021, 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. Tại 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. Đến năm 2023, GDP tăng 5,05% so với năm trước, 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%. Đến 31/12/2024, GDP tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.
- Tuy đây là mức tăng trưởng thấp trong thập kỷ gần đây do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và những bất ổn của đại dịch vẫn đang tiếp diễn trên toàn cầu, tuy nhiên Việt Nam vẫn nằm trong nhóm các nước tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới, dẫn đến niềm tin vào thị trường của nhà đầu tư cũng như sự phục hồi trong ngành vận tải đường bộ và bất động sản trong thời gian tới.

Chính sách cho vay của ngân hàng

- Đặc thù ngành chủ yếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là đầu tư bất động sản và đầu tư dự án BOT cầu đường, những ngành có nhu cầu rất lớn về vốn và thời gian thu hồi vốn dài. Do đó, để thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh và đầu tư, 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. Từ năm 2022 đến nay, 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 hành 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.

2. Tình hình tài chính

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

❖ Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

CII sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Báo cáo về Vốn điều lệ:

CII hoạt động 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 với số vốn điều lệ ban đầu là 300 tỷ đồng. Đến nay, Công ty đã thực hiện 22 lần tăng vốn và được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi gần nhất lần thứ 40 ngày 16/09/2025. Vốn điều lệ thực góp của CII đến thời điểm ký bản cáo bạch này là 6.249.390,21 triệu đồng.

Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Vốn điều lệ	3.183.648	3.197.524	5.481.943

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty:

Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Vốn chủ sở hữu	8.505.328	9.124.386	11.307.744
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	3.197.524	5.481.943
2	Thặng dư vốn cổ phần	387.337	387.337	387.337
3	Vốn khác của chủ sở hữu	6.660	6.660	6.660
4	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
5	Quỹ đầu tư phát triển	300.072	311.139	337.944
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.438.403	2.124.795	2.035.983
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.189.209	3.096.931	3.057.878
II	Nợ phải trả	24.678.766	27.547.027	27.373.785
1	Nợ ngắn hạn	8.144.174	8.961.342	10.295.800
2	Nợ dài hạn	16.534.592	18.585.685	17.077.985
Tổng nguồn vốn kinh doanh		33.184.095	36.671.413	38.681.530

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Vốn chủ sở hữu	4.823.414	4.741.777	7.193.225
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	3.197.524	5.481.943
2	Thặng dư vốn cổ phần	354.280	354.280	354.280
3	Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
4	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
5	Quỹ đầu tư phát triển	250.260	269.858	296.613

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.035.226	920.115	1.060.389
7	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-
II	Nợ phải trả	9.513.590	11.326.237	10.103.374
1	Nợ ngắn hạn	6.060.710	4.107.524	4.693.023
2	Nợ dài hạn	3.452.880	7.218.713	5.410.351
Tổng nguồn vốn kinh doanh		14.337.004	16.068.015	17.296.599

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 và BCTC riêng giữa niên độ 2025 đã được kiểm toán của CII)

Báo cáo tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty:

Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Tài sản ngắn hạn	6.910.759	8.549.165	10.514.886
2	Tài sản dài hạn	26.273.335	28.122.248	28.166.644
	Tổng cộng	33.184.095	36.671.413	38.681.530

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Tài sản ngắn hạn	4.376.165	12.053.822	13.297.248
2	Tài sản dài hạn	9.960.839	4.014.193	3.999.350
	Tổng cộng	14.337.004	16.068.015	17.296.599

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 và BCTC riêng giữa niên độ 2025 đã được kiểm toán của CII)

Tình hình sử dụng vốn: Công ty cam kết sử dụng vốn hiệu quả, phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng mục đích chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong từng đợt phát hành.

❖ **Trích khấu hao tài sản cố định**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản phù hợp với Quyết định số 45/2013/QĐ-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Kể từ khi hoạt động đến nay, Công ty luôn tuân thủ việc trích khấu hao theo quy định hiện hành. 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

❖ **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 2023 là 25.000.000 VND, năm 2024 là 25.000.0000 VND.

❖ **Tình hình công nợ**

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:

✓ **Các khoản phải thu**

Tổng số nợ phải thu theo BCTC hợp nhất của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 7.095.323 triệu đồng, đến thời điểm 31/12/2024 là 5.838.714 triệu đồng và đến thời điểm 30/06/2025 là 5.940.548 triệu đồng

Công nợ các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.059.839	3.769.489	3.733.307
Phải thu khách hàng	485.056	663.416	704.484
Trả trước cho người bán	221.879	484.827	471.902
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	1.583.396	1.649.233	1.540.005
+ Công ty CP Đầu tư Việt Thành	336.695	339.366	360.246
+ Công ty CP Đầu tư Pearl City	264.736	181.587	259.386
+ Công ty CP Thương mại Nước giải khát Khánh An	232.508	258.205	271.944
+ Công ty CP Đầu tư T&D Việt Nam	205.500	-	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	217.834	231.198
+ Công ty TNHH Tasco Land	-	239.700	239.700

Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
+ Các bên liên quan	290.766	-	-
+ Các đối tượng khác	253.191	412.541	177.531
Các khoản phải thu khác	1.931.043	1.242.445	1.198.039
+ Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	850.252	8.799	8.659
+ Phải thu tiền bán căn hộ	287.201	194.827	194.827
+ Tạm ứng lợi nhuận cho các nhà đầu tư	140.241	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	134.242	119.035	143.778
+ Tạm ứng vốn thi công các công trình xây dựng	114.876	94.212	71.795
+ Lãi vốn chủ của các dự án B.O.T	102.449	102.449	102.449
+ Phải thu người lao động	74.131	89.106	
+ Các khoản phải thu theo hợp đồng BCC	49.028	49.028	39.195
+ Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	-	196.077	228.025
+ Các khoản phải thu khác	178.622	248.671	269.069
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(161.534)	(270.432)	(181.123)
Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
Các khoản phải thu dài hạn	3.035.483	2.068.315	2.207.241
Trả trước cho người bán dài hạn	0	0	0
Phải thu dài hạn của khách hàng	0	0	454
Phải thu về cho vay dài hạn (**)	967.300	13.808	13.808
+ Công ty TNHH Sài Gòn Riverfront	-	12.614	12.614
+ Các bên liên quan	967.300	-	-
+ Các đối tượng khác	-	1.194	1.194
Phải thu dài hạn khác	2.068.183	2.054.507	2.192.979
+ Lãi vốn chủ và các quyền phải thu khác của các dự án B.O.T	1.191.262	1.446.854	1.584.461
+ Giá trị quyền hợp tác đầu tư, phát triển dự án	554.000	554.000	554.000

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
+ Vốn góp hợp tác đầu tư	196.814	-	-
+ Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn	84.598	536	-
+ Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	7.638	30.832	30.889
+ Các khoản phải thu khác	33.870	22.285	23.628
Tổng	7.095.323	5.837.804	5.940.548

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 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%.

Tổng số nợ phải thu theo BCTC riêng của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 6.662.193 triệu đồng, đến thời điểm 31/12/2024 là 11.738.809 triệu đồng và đến 30/06/2025 là 12.298.771 triệu đồng

Công nợ các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.807.650	11.732.013	12.291.975
Phải thu khách hàng (i)	56.998	3.454.265	2.854.124
Trả trước cho người bán	462.920	10.748	35.748
Phải thu về cho vay ngắn hạn (ii)	1.200.115	6.162.138	6.941.145
Các khoản phải thu khác	2.108.832	2.125.576	2.464.650
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(21.215)	(21.215)	(3.692)
Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
Các khoản phải thu dài hạn	2.854.543	6.796	6.796
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	2.153.483	-	-
Phải thu dài hạn khác	701.060	6.796	6.796
Tổng	6.662.193	11.738.809	12.298.771

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC riêng kiểm toán 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

(i) Thông tin chi tiết Phải thu khách hàng như sau:

- Phải thu Công Ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII: 2.815.662.657.160 đồng
Theo chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư trong CII Group, Công ty mẹ CII đã thực hiện chuyển nhượng một số khoản đầu tư cho Công Ty TNHH MTV Thương Mại và Đầu Tư CII (CII Invest) mà CII sở hữu trực tiếp với tỷ lệ 100%. Khoản phải thu khách hàng này là khoản tiền chuyển nhượng mà CII Invest chưa thanh toán, CII Invest sẽ chịu lãi 7%/năm trong thời gian chưa thanh toán theo thỏa thuận giữa CII và CII Invest.
- Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản: 38.527.144.562 đồng

(ii) Thông tin chi tiết Phải thu về cho vay ngắn hạn:

- Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư CII (CII Invest): 2.399.730.337.024 đồng – là khoản CII hỗ trợ CII Invest để đầu tư tài chính và hỗ trợ vốn qua lại;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB): 798.125.000.000 đồng - là khoản CII hợp tác đầu tư với NBB để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi, dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII: 879.244.100.577 đồng – là khoản hỗ trợ để thi công xây dựng dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và một số công trình khác
- Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (OBI): 775.550.000.000 đồng – là khoản hợp tác với OBI để tái cấu trúc tài chính của OBI.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII: 40.632.281.037 đồng – là khoản hỗ trợ vốn hoạt động.
- Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An: 264.947.469.993 đồng – là khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
- Các khoản hỗ trợ vốn khác cho một số đối tác của Công ty với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 4 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, bao gồm:
 - Công ty TNHH Tasco Land: 239.700.000.000 đồng
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc: 224.343.585.739 đồng
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành: 92.831.582.724 đồng
 - Phải thu các đối tượng khác: 54.901.841.239 đồng

✓ Các khoản phải trả

Tổng số nợ phải trả theo BCTC hợp nhất của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 24.678.766 triệu đồng, đến 31/12/2024 là 27.547.027 triệu đồng và đến 30/06/2025 là 27.375.991 triệu đồng.

Công nợ các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Nợ ngắn hạn	8.144.174	8.961.342	10.305.455
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.848.247	4.912.234	6.354.842

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Phải trả người bán ngắn hạn	587.066	682.486	797.970
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	349.691	158.304	166.267
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	72.330	85.688	81.380
Phải trả người lao động	42.941	53.225	34.544
Chi phí phải trả ngắn hạn	176.304	190.701	170.880
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	292	340	817
Phải trả ngắn hạn khác	2.036.309	2.203.461	2.004.183
+ Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	1.470.361	1.418.984	1.433.552
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả	202.182	199.375	33.146
+ Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	196.110	229.316	198.902
+ Quỹ bảo trì chung cư	101.080	168.244	165.506
+ Các khoản thu hộ	22.839	29.940	28.322
+ Tiền nhận giữ chỗ, đặt cọc từ khách hàng	8.056	125.651	106.776
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.681	31.950	37.979
Dự phòng phải trả ngắn hạn	4.975	637.588	637.375
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.019	37.316	57.198
Nợ dài hạn	16.534.592	18.585.685	17.070.536
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18.183	7.421	7.338
Phải trả dài hạn khác	2.279.029	42.965	43.050
+ Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	2.007.490	-	-
+ Nhận tiền đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi	242.558	-	1.744
+ Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược	20.445	34.918	33.259
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.536	8.047	8.047
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.037.634	15.434.190	16.192.029
Trái phiếu chuyển đổi	-	2.827.214	530.714
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	199.746	270.424	290.489
Dự phòng phải trả dài hạn	0	3.471	6.917

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Nợ phải trả	24.678.766	27.547.027	27.375.991

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Tổng số nợ phải trả theo BCTC riêng của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 là 9.513.590 triệu đồng, đến 31/12/2024 là 11.326.237 triệu đồng và đến 30/06/2025 là 10.103.374 triệu đồng.

Công nợ các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Nợ ngắn hạn	6.060.710	4.107.524	4.693.023
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.563.903	3.618.383	4.336.925
Phải trả người bán ngắn hạn	1.306	403	1.883
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (*)	22.048	8.886	5.010
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	17.176	35	2.300
Phải trả người lao động	9.854	15.498	2.300
Chi phí phải trả ngắn hạn	14.179	9.803	4.879
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	0	0
Phải trả ngắn hạn khác	406.473	421.239	286.860
Dự phòng phải trả ngắn hạn	4.975	4.975	4.975
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20.797	28.304	45.192
Nợ dài hạn	3.452.880	7.218.713	5.410.351
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	0
Phải trả dài hạn khác	2.250.072	1.982.998	1.972.494
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.202.808	2.405.501	2.907.143
Trái phiếu chuyển đổi	-	2.827.214	530.714
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	0
Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	0
Nợ phải trả	9.513.590	11.326.237	10.103.374

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC riêng kiểm toán 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

(*) Đối với khoản Người mua trả tiền trước (các khách hàng khác) với số tiền là 1.613.874.873 đồng của Công ty mẹ CII:

Căn cứ Quyết định số 2977/QĐ-SGTVT ngày 01 tháng 10 năm 2010, Ủy Ban Nhân dân TP.HCM giao cho CII làm chủ đầu tư “Dự Án di dời tái lập tuyến ống cấp nước thuộc Công ty TNHH Cấp nước Bình An”.

Căn cứ Công văn số 3703/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 07 năm 2011, Ủy Ban Nhân dân TP.HCM sẽ khoán gọn cho Công ty CII chi phí quản lý “Dự Án di dời tái lập tuyến ống cấp nước thuộc Công ty TNHH Cấp nước Bình An”. Từ ngày 22/09/2011 đến 20/03/2012, Kho bạc Nhà nước TP.HCM đã thanh toán cho CII chi phí quản lý dự án làm ba (03) đợt với tổng số tiền là 1.613.874.873 đồng.

Mức chi phí Quản lý dự án thực tế sẽ được xác định trên cơ sở hồ sơ quyết toán dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, dự án vẫn chưa hoàn thành và quyết toán do còn vướng công tác giải phóng mặt bằng (việc giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM). Do đó, theo chuẩn mực kế toán, số tiền thanh toán bởi Kho bạc Nhà nước đang được treo tại Báo cáo tài chính Công ty mẹ CII như một khoản Người mua trả tiền trước ngắn hạn cho đến khi các bên hoàn thành quyết toán dự án.

Như vậy, về bản chất, đây là chi phí quản lý dự án mà CII được ứng trước và đang chờ quyết toán với Nhà nước, chứ không phải là một khoản nợ mà CII phải trả, nên sẽ không phát sinh nợ quá hạn

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ**

Kể từ khi thành lập đến nay, CII luôn thanh toán đầy đủ các khoản nợ và vay đúng hạn, không có khoản nợ quá hạn nào. Vì vậy, việc xếp hạng của Công ty tại các ngân hàng thương mại hàng năm đều ở mức cao. Trong đại dịch covid-19 vừa qua, trong khi một số doanh nghiệp cùng ngành phải cơ cấu nợ thì Công ty vẫn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ vay đến hạn, duy trì sự tín nhiệm ở mức cao và nhận được nhiều ưu đãi về chế độ hạn mức cùng lãi suất tiền vay từ các ngân hàng thương mại có quan hệ với Công ty. Hiện tại Công ty không có khoản nợ nào quá hạn.

Kể từ khi thành lập cho đến nay, Công ty không phát sinh trường hợp vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết.

❖ **Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	Năm 2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
1	Phải thu khách hàng ngắn hạn	46.392	0	63.363	1.523	53.310	1.551
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.186	0	38.164	0	11.359	2.949
3	Phải thu về cho vay	31.994	6.911	34.294	8.061	31.994	6.911
4	Phải thu ngắn hạn	123.376	38.503	225.850	81.655	173.906	100.790

	khác						
	Tổng cộng	206.948	45.413	361.670	91.238	270.569	112.201

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	Năm 2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
1	Phải thu ngắn hạn khác	56.718	35.503	56.718	35.503	39.195	35.503
	Tổng cộng	56.718	35.503	56.718	35.503	39.195	35.503

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 và BCTC riêng giữa niên độ 2025 đã được kiểm toán của CII)

Ban lãnh đạo Công ty đánh giá các khoản công nợ phải thu trên khó có khả năng thu hồi. Do vậy, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phù hợp với quy định về kế toán.

❖ **Trái phiếu 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 5.086.644,2 triệu đồng theo mệnh giá, cụ thể như sau:

STT	Mô tả công nợ	Năm phát hành	Hình thức phát hành	Giá trị phát hành (triệu VND)	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Kỳ hạn
1	Trái phiếu CII012029_G	2019	Riêng lẻ	1.150.000	1.035.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSĐB	7,2%	7,2%	120 tháng

STT	Mô tả công nợ	Năm phát hành	Hình thức phát hành	Giá trị phát hành (triệu VND)	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Kỳ hạn
2	Trái phiếu CII42013 (mã cũ: CII_C_BOND 2020)	2020	Công chúng	393.876	12.817	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSDB	11%	11%	60 tháng
3	Trái phiếu CII424002	2024	Công chúng	2.813.068,9	530.827,2	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 2,5%	120 tháng
4	Trái phiếu CIIB2427001	2024	Riêng lẻ	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	Lãi suất tham chiếu + 4,85%	Lãi suất tham chiếu + 4,85%	36 tháng
5	Trái Phiếu CIIB2426001	2024	Công chúng	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSDB	10%	10%	24 tháng
6	Trái Phiếu CIIH2427002	2024	Riêng lẻ	200.000	200.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	+ 6 tháng đầu năm: Lãi Suất được áp dụng cố định là 11%/năm 6 tháng cuối năm: Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	36 tháng

STT	Mô tả công nợ	Năm phát hành	Hình thức phát hành	Giá trị phát hành (triệu VND)	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Kỳ hạn
7	Trái Phiếu CIIH2427003	2024	Riêng lẻ	100.000	100.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	+ 6 tháng đầu năm: Lãi Suất được áp dụng cố định là 11%/năm 6 tháng cuối năm: Lãi suất tham chiếu + 4,5%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	36 tháng
8	Trái Phiếu CIIH2427004	2024	Riêng lẻ	108.000	108.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	10%	Lãi suất tham chiếu + 4,3%	36 tháng
9	Trái Phiếu CII12501	2025	Riêng lẻ	200.000	200.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
10	Trái Phiếu CII12502	2025	Riêng lẻ	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSĐB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
11	Trái Phiếu CII425001	2025	Công chúng	2.000.000	2.000.000	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSĐB	10%	Lãi suất tham chiếu + 3,5%	120 tháng
	Tổng giá trị (tính theo mệnh giá)			7.864.944,9	5.086.644,2				

Đối với các trái phiếu chưa đáo hạn nói trên, 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.

❖ **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. Cụ thể các khoản phải nộp theo luật định chi tiết như sau:

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

Đơn vị: Triệu đồng

Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.925	50.919	42.742
Thuế giá trị gia tăng	10.403	16.028	18.301
Thuế thu nhập cá nhân	8.056	5.606	8.011
Thuế nhà thầu	0	0	302
Thuế bảo vệ tài nguyên môi trường	0	335	0
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	0	1.116
Các loại thuế khác	4.945	12.801	8.331
Tổng	72.330	85.688	78.804

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

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

Đơn vị: Triệu đồng

Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.311	33	165
Thuế giá trị gia tăng	181	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.684	-	1.833
Thuế nhà thầu	0	-	302
Các loại thuế khác	0	-	-
Tổng	17.176	33	2.300

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC riêng kiểm toán 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

❖ **Trích lập các quỹ**

Việc trích lập các quỹ sẽ được thực hiện theo nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông hàng năm của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Số dư các quỹ (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Quỹ	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Quỹ Đầu tư Phát triển	300.072	311.139	337.944
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	26.019	37.316	57.198

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2025 của CII)

Số dư các quỹ (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Quỹ	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
Quỹ Đầu tư Phát triển	250.260	269.858	296.613
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	20.797	28.304	45.192

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 và BCTC riêng giữa niên độ 2025 đã được kiểm toán của CII)

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Năm 2025, kinh tế Việt Nam được dự báo vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức, rủi ro do ảnh hưởng căng thẳng thương mại, chính trị giữa các nền kinh tế lớn trên thế giới có thể có gây tác động tiêu cực đến HĐKD của ngành bất động sản, xây dựng nói chung và CII nói riêng.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát đã được duy trì ở mức ổn định trong những năm gần đây, tuy nhiên, năm 2025, các chuyên gia cho rằng áp lực lãi suất giảm bớt tuy nhiên ngành bất động sản, xây dựng vẫn sẽ đối mặt với những khó khăn liên quan đến lạm phát. Nếu lạm phát tăng cao trở lại sẽ dẫn đến các chi phí hoạt động của CII gia tăng, trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như dòng tiền của CII.

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Công ty mẹ	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	0,85	0,95	0,72	2,93

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Công ty mẹ	
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,78	0,70	0,71	2,93
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,74	0,75	0,66	0,70
+ Hệ số Nợ/VCSH	Lần	2,9	3,02	0,34	2,39
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,10	0,09	0,03	0,01
+ Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	0,44	0,39	0,09	0,01
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	1,75	0,95	1,59	2,05
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	11,97%	20,42%	76,87%	329,02%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,20%	1,77%	2,03%	2,23%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,40%	7,01%	7,40%	7,08%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	583	723	997	1.060

(Nguồn: Căn cứ BCTC riêng và hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán của CII)

3. Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

- ✓ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn tại BCTC kiểm toán riêng 2023 theo Báo cáo kiểm toán số 1803/2024/BCKT-ICPA.SG ngày 29/02/2024:

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp

với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

- ✓ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn tại BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2023 đã theo Báo cáo kiểm toán số 1804/2024/BCKT-ICPA.SG ngày 29/02/2024:**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

- ✓ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn tại BCTC kiểm toán riêng 2024 theo Báo cáo kiểm toán số 2047/2025/BCKT-ICPA.SG ngày 03/03/2025:**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

- ✓ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn tại BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 đã theo Báo cáo kiểm toán số 2048/2025/BCKT-ICPA.SG ngày 03/03/2025:**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

- ✓ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn tại BCTC kiểm toán riêng bán niên 2025 theo Báo cáo kiểm toán số 2236/2025/BCKT-ICPA.SG ngày 22/07/2025:**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/06/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6

năm 2024 chưa được kiểm toán nhưng đã được soát xét bởi chúng tôi với kết luận chấp nhận toàn phần vào ngày 09 tháng 8 năm 2024 và báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần vào ngày 03 tháng 3 năm 2025.

- ✓ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Sài Gòn tại BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2025 đã theo Báo cáo kiểm toán số 2254/2025/BCKT-ICPA.SG ngày 19/08/2025:**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025, Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025 của Công ty đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	% tăng/(giảm) so với năm 2025/2024
Tổng Doanh thu (triệu đồng)	3.182.496	3.888.000	22,17%
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) (*)	535.095	335.000	(37,39%)
Tỷ lệ LNST cổ đông công ty mẹ trên Tổng Doanh thu (%)	16,81%	8,62%	(8,19%)
Tỷ lệ LNST trên VCSH bình quân (%)	6,07%	-	-
Tỷ lệ cổ tức (**)	12%	12%	0%

(Nguồn: Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Công ty)

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

(**) Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty đã thực hiện chi trả 2% cổ tức của năm 2023, phần cổ tức còn lại của năm 2023 (14%) và cổ tức năm 2024 Công ty chưa thực hiện chi trả.

- ✚ **Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch:** HĐQT CII là cấp có thẩm quyền thông qua các chi

tiêu Kế hoạch kinh doanh của CII.

✚ **Căn cứ xây dựng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:**

Để đạt được kế hoạch nêu trên, trong năm 2025, 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.

Kế hoạch nêu trên được căn cứ vào việc thực hiện các Hợp đồng đã ký kết 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 công tác bàn giao mặt bằng và triển khai thi công các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.

✦ **Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:**

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 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. Trên cơ sở các kết quả tích cực đã đạt được, HĐKD có lãi trong nhiều năm qua, cũng như tình hình tài chính khả quan hiện nay của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025 của CII là có tính khả thi, nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng và phát sinh các biến động lớn có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến tình hình kinh tế vĩ mô, chu kỳ tăng trưởng và HĐKD của ngành bất động sản, xây dựng, hạ tầng.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ các HĐKD của mình và các nguồn thu hợp pháp khác sau khi trừ đi các khoản phải nộp cho các cơ quan thuế, nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, các khoản thanh toán đến hạn và chi phí hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bảo đảm đủ để thanh toán lãi và các khoản tiền liên quan đến trái phiếu đăng ký chào bán.

Trên cơ sở những thông tin đã thu thập được và sau khi nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về thực trạng HĐKD của CII – một doanh nghiệp có vị thế và uy tín tại Việt Nam, Tổ Chức Tư Vấn cho rằng các chiến lược kinh doanh, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức, khả năng thanh toán lãi và các khoản tiền liên quan đến trái phiếu (nếu có) của CII có thể thực hiện được và có tính khả thi, ngoại trừ trường hợp xuất hiện những biến động bất lợi, bất thường và bất khả kháng làm ảnh hưởng tới kết quả và hiệu quả HĐKD của Công ty.

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.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập:

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14:

“Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”.

CII hoạt động theo mô hình công ty cổ phần bắt đầu từ ngày 24/12/2001 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. Do đó, toàn bộ cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 24/12/2001 đã hết thời hạn bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 24/12/2004.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không còn cổ đông lớn nắm giữ từ 5% vốn cổ phần.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

3.1. 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	Lê Phạm Ngọc Phương	- Ủy viên HĐQT
7. Ông	Lê Toàn	- Ủy viên HĐQT

3.1.1 Ông Lê Vũ Hoàng – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: **Lê Vũ Hoàng**
 Năm sinh: 1946
 Số 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 – Trường Đại Điện Báo.
Từ 1968 đến 1970		Công tác tại Đại sứ quán CHMN Campuchia – Trường 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 bồi 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

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 15/09/2025), cụ thể như sau:

- + *Sở hữu cá nhân: 456.212 cổ phiếu, chiếm 0,07% 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

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

Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
2.818 triệu đồng	1.749 triệu đồng	1.492 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

3.1.2 Bà Trương Thị Ngọc Hải – Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên: **Trương Thị Ngọc Hải**
 Năm sinh: 1982
 Số 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:

- + Từ 2011 đến nay: Phó 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, 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: 27.416.105 cổ phiếu, chiếm 4,39% vốn điều lệ.
- + Sở hữu của người có liên quan: Không có.

Thông tin về những người có liên quan của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có.

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
842 triệu đồng	Không có	345 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.

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

Họ và tên: **Lê Quốc Bình**
 Năm sinh: 1972
 Số 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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Từ 2013 – nay: Thành viên HĐQT CTCP Cầu đường 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 09/2020 – nay: 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, 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
4.137 triệu đồng	3.754 triệu đồng	2.934 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.

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

Họ và tên: **Nguyễn Mai Bảo Trâm**
 Năm sinh: 1963
 Số 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:

- + Từ 2009 – nay: Chủ tịch Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ
- + Từ 2015 – nay: 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 15/09/2025), 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 và bà Nguyễn Mai Bảo Trâm 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 và bà Nguyễn Mai Bảo Trâm 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 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
1.847 triệu đồng	1.336 triệu đồng	821,8 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.

3.1.5 Ông Dương Trường Hải - Ủy viên HĐQT

Họ và tên: **Dương Trường Hải**
 Năm sinh: 1984
 Số 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:

+ Từ 2014 – nay: Giám đốc Công ty Mizuho Asia Partners Pte Ltd

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 15/09/2025), 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:

+ 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
702 triệu đồng	Không có	345 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.

3.1.6 Ông Lê Phạm Ngọc Phương - Ủy viên HĐQT

Họ và tên: **Lê Phạm Ngọc Phương**
 Năm sinh: 1977
 Số CCCD/Hộ chiếu: 079077025882
 Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực Cử nhân chuyên ngành Kế Toán Kiểm Toán chuyên môn:

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 04/2000 - 10/2002:		Công tác tại công ty tư vấn phần mềm AZ. – công ty hoạt động trong lĩnh vực về tư vấn và cung cấp phần mềm quản trị doanh nghiệp tại Việt Nam
Từ 10/2002 - 05/2006:		Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng công ty Khải Vy
Từ 06/2006 - 07/2014		Phó tổng giám đốc phụ trách tài chính (12/2008 đến 07/2014), Giám đốc nghiên cứu và phát triển sản phẩm (4/2008 đến 11/2008), Giám đốc khối phân phối sản phẩm (08/2007- 04/2008), Phó tổng giám đốc kiêm kế toán trưởng (06/2006-08/2007) tại công ty VM Group
Từ 09/2014 - 03/2016		Trưởng phòng Tài chính kế toán tại công ty CP bao bì nhựa Tân Tiến
Từ 03/2016 - 06/2024		Giám đốc tài chính tại công ty Capella Holdings và Phó Tổng Giám đốc điều hành tại công ty Capella D1 thuộc tập đoàn Capella
Từ 06/2017 - 06/2020		Trưởng ban kiểm soát công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Khánh Hội – KHAHOMEX (mã chứng khoán: KHA)
Từ 06/2020 - 03/2024		Thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) độc lập Công ty cổ phần chứng khoán Vietcap
Từ 06/2020 - 06/2024		Phó Tổng Giám đốc điều hành tại công ty CP Lothamilk
Từ 06/2024 - nay		Phó Tổng Giám đốc điều hành tại Công ty Cổ phần Logistics BHG Long Thành
Từ 04/2025 - nay	Thành viên HĐQT của CII	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCĐKNY: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Từ 06/2024 - nay: Phó Tổng Giám đốc điều hành tại Công ty Cổ phần Logistics BHG Long Thành

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 15/09/2025), 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
Không có do Thành viên HĐQT mới bổ nhiệm từ Tháng 4/2025	Không có do Thành viên HĐQT mới bổ nhiệm từ Tháng 4/2025	Không có do Thành viên HĐQT mới bổ nhiệm từ Tháng 4/2025	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.

3.1.7 Ông Lê Toàn - Ủy viên HĐQT

Họ và tên: **Lê Toàn**
 Năm sinh: 1952
 Số 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 15/09/2025), 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

+ 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
1.199 triệu đồng	526 triệu đồng	595 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.

3.2. 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

3.2.1 Ông Đoàn Minh Thư - Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: **Đoàn Minh Thư**
 Năm sinh: 1961
 Số 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: Từ 2017 – nay: 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 15/09/2025), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 228 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
702 triệu đồng	Không có	345 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.

3.2.2 Bà Trịnh Thị Ngọc Anh - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **Trịnh Thị Ngọc Anh**
 Năm sinh: 1960
 Số CCCD/Hộ chiếu: 079160010431
 Quốc tịch: Việt Nam

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

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 15/09/2025), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 1.710 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
351 triệu đồng	Không có	172 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.

3.2.3 Bà Trần Thị Tuất – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **Trần Thị Tuất**
Năm sinh: 1958
Số 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 15/09/2025), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 1.140 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

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

Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
351 triệu đồng	Không có	172 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hàng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

3.3. 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	Nguyễn Duy Minh	- Giám đốc phòng Quản lý Xây dựng Hạ tầng
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. Ông	Nguyễn Văn Thịnh	- Giám đốc Công nghệ và Chuyển đổi số
10. Bà	Nguyễn Thị Thu Trà	- Giám đốc Tài chính
11. Bà	Lý Huỳnh Trúc Giang	- Kế toán trưởng

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: **Nguyễn Quỳnh Hương**
 Năm sinh: 1980
 Số 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:

- + Từ 09/2021 – nay: 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, 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có.

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
1.635 triệu đồng	2.134 triệu đồng	962 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.

3.3.4 Ông Nguyễn Văn Thành - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên: Nguyễn Văn Thành

Năm sinh: 1965

Số 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:

- + Từ 2018 - nay: 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

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan, cụ thể như sau:

- + *Sở hữu cá nhân: 50.000 cổ phiếu, chiếm 0,01% 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2024	Cổ tức
1.272 triệu đồng	1.713 triệu đồng	993 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.

3.3.5 Ông Nguyễn Duy Minh - Giám đốc phòng Quản lý Xây dựng Hạ tầng

Họ và tên: Nguyễn Duy Minh

Năm sinh: 1990

Số CCCD/Hộ chiếu: 040090010998

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư cầu đường

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 2014-2019		Chuyên viên Công tác tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
Từ 2019-2021:		Phó Giám đốc Ban điều hành Dự án công tác tại Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
Từ 2022 -2024		Trưởng phòng nghiên cứu phát triển Dự án công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn.

		Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận
Từ 2025- nay	Giám đốc Quản lý Xây dựng Hạ tầng	Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận. Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn. Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình Giám đốc công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Giám đốc Quản lý Xây dựng Hạ tầng

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII.
- + Phó Tổng Giám Đốc công tác tại Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận.
- + Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn.
- + Giám đốc công tác tại Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình
- + Giám đốc công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội

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 15/09/2025), 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

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:
Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	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.

3.3.6 Ông Lê Trung Hiếu – Giám đốc Quản lý vốn

Họ và tên: **Lê Trung Hiếu**
 Năm sinh: 1987
 Số 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:

- + Từ 2014 – nay: Giám đốc CTCP Cầu đường Hiền An Bình
- + 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

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân và người có liên quan (tính đến 15/09/2025), 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

+ 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
997 triệu đồng	1.582 triệu đồng	866 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hàng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

3.3.7 Bà Trần Yến Vy – Giám đốc Hành chính – Quản trị

Họ và tên: **Trần Yến Vy**
 Năm sinh: 1976
 Số CCCD/Hộ chiếu: 079176027120
 Quốc tịch: Việt Nam
 Trình độ học vấn, năng lực: Cử nhân kinh tế - chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh

chuyên môn:

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 15/09/2025), 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
758 triệu đồng	1.025 triệu đồng	505 triệu đồng	Hưởng cổ tức theo tỷ lệ chia cổ tức của Công ty hàng năm tương ứng với số lượng cổ phiếu nắm giữ (nếu có)

Các khoản nợ đối với CII: Không.

3.3.8 Ông Nguyễn Trường Hoàng – Giám đốc Phát triển Dự án

Họ và tên: **Nguyễn Trường Hoàng**
Năm sinh: 1979
Số 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: Từ 2017 – nay: 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, 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
1.039 triệu đồng	1.292 triệu đồng	924 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.

3.3.9 Ông Nguyễn Văn Thịnh – Giám đốc Công nghệ và Chuyển đổi số

Họ và tên: **Nguyễn Văn Thịnh**
Năm sinh: 1995
Số CCCD/Hộ chiếu: 048095001875
Quốc tịch: Việt Nam
Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sĩ Tài Chính Quốc Tế

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 2019-2022:	Quản trị viên Công tác tại Phòng Tài Chính Công ty cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh	
Từ 2022-2024:	Trợ lý Tổng Giám Đốc Công ty cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh	

Từ 2024 -2025:	Trợ lý Tổng Giám Đốc kiêm Phó Giám Đốc Phòng Quản Lý Xây Dựng Dân Dụng Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh	
Từ 2025- nay:	Trợ lý Tổng Giám Đốc kiêm Giám Đốc Phòng Công Nghệ Và Chuyển Đổi Số Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh	

Chức vụ nắm giữ tại TCPH: Giám đốc Phòng Công Nghệ Và Chuyển Đổi Số kiêm Trợ lý Tổng Giám Đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

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 15/09/2025), 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 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: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	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.

3.3.10 Bà Nguyễn Thị Thu Trà - Giám đốc Tài chính

Họ và tên: Nguyễn Thị Thu Trà

Năm sinh: 1978
Số 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: Từ 2017 – nay: 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 15/09/2025), 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 của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, 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: Không có

Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Thù lao, tiền lương (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
973 triệu đồng	1.864 triệu đồng	1.075 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.

3.3.11 Bà Lý Huỳnh Trúc Giang - Kế toán trưởng

Họ và tên: **Lý Huỳnh Trúc Giang**
 Năm sinh: 14/10/1987
 Số 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 15/09/2025), 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 2023	Năm 2024	30/06/2025	Cổ tức
Không có do Kế toán trưởng mới bổ nhiệm từ Tháng 1/2024	944 triệu đồng	426 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.

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

VII. TRÁI PHIẾU ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tên trái phiếu:

Trái Phiếu CII425001

2. Loại trái phiếu:

Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không có tài sản bảo đảm, không kèm chứng quyền

3. Mệnh giá: 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng)/ 1 (một) Trái Phiếu.

4. Mã trái phiếu: CII425021

5. Tổng số trái phiếu đăng ký niêm yết: 20.000.000 (Hai mươi triệu) Trái Phiếu

6. Tổng giá trị trái phiếu đăng ký niêm yết theo mệnh giá: 2.000.000.000.000 VND (Hai nghìn tỷ Đồng)

7. Kỳ hạn trái phiếu: 10 (mười) năm

8. Ngày phát hành: 18/08/2025 (“Ngày Phát Hành”)

9. Lãi suất:

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

- (i) Đối với 04 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là **10%/năm** (mười phần trăm một năm).

Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo: Lãi suất Trái Phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng tổng của **3,5%/năm** (ba phẩy năm phần trăm một năm) và Lãi Suất Tham Chiếu của Kỳ Tính Lãi đó. “**Lãi Suất Tham Chiếu**” là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (loại trả lãi sau và được huy động tại quầy), được công bố tại Ngày Xác Định Lãi Suất (là ngày làm việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của mỗi Kỳ Tính Lãi) trên trang thông tin điện tử chính thức của Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Để làm rõ, Lãi Suất Tham Chiếu, nếu không phải là số nguyên, sẽ được làm tròn lên đến hai chữ số ở phần thập phân

10. Kỳ hạn trả lãi:

Tiền lãi Trái Phiếu được trả định kỳ 3 (ba) tháng/lần, vào ngày tròn 3 (ba) tháng (i) kể từ Ngày Phát Hành (đối với Kỳ Tính Lãi đầu tiên), hoặc (ii) kể từ ngày trả lãi liền kề trước đó (đối với các Kỳ Tính Lãi tiếp theo) (“Ngày Trả Lãi”). Nếu Ngày Trả Lãi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì việc thanh toán lãi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

Để làm rõ, (i) Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi Đợt Chuyển Đổi sẽ không được tính lãi kể từ Ngày Trả Lãi gần nhất trước Đợt Chuyển Đổi đó cho đến ngày thực hiện Đợt Chuyển Đổi đó; và (ii) số tiền từ ngày nhà đầu tư nộp tiền mua Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm Ngày Phát Hành sẽ không được tính lãi.

11. Quyền của người sở hữu trái phiếu:

✚ Quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- Quyền sở hữu đối với Trái Phiếu;
- Được quyền chuyển đổi Trái Phiếu thành cổ phần phổ thông theo Bản Cáo Bạch;
- Được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu và các khoản tiền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật có liên quan và theo quy định của các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu; và
- Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

✚ Trường hợp thay đổi quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu: Tổ Chức Đăng ký Niêm Yết cam kết tuân thủ các quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu nêu trên. Trong trường hợp có sự thay đổi, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

12. Việc mua lại trái phiếu trước hạn

❖ Mua lại trước hạn theo quyết định của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và mua lại Trái Phiếu sau khi niêm yết

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền mua lại, trong một hoặc nhiều lần vào bất kỳ thời điểm nào, đối với các Trái Phiếu được sở hữu bởi các chủ sở hữu Trái Phiếu chấp thuận bán lại hoặc sau khi Trái Phiếu được niêm yết trên hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán theo phương thức phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan và các quy chế của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (tùy từng trường hợp áp dụng) (VSDC) và Sở Giao dịch Chứng khoán có liên quan.

❖ Mua lại khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm:

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại toàn bộ Trái Phiếu trước hạn đang lưu hành theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm.

13. 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 đồng/Trái Phiếu
- Ngày phát hành: 18/08/2025
- Ngày đáo hạn: 18/08/2035
- Lãi suất Trái Phiếu: 10%/năm
- Kỳ trả lãi: 1 năm/lần
- Ngày định giá (ngày niêm yết dự kiến): 15/08/2025
- Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại: 10 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 15/08/2025, giá của Trái Phiếu là:

Kỳ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	18/08/2025	18/08/2026	18/08/2027	18/08/2028	18/08/2029	18/08/2030	18/08/2031	18/08/2032	18/08/2033	18/08/2034

Lãi suất coupon	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN \times \text{số ngày thực tế của kỳ tính lãi}/365$	10.000	10.027	10.000	10.000	10.000	10.027	10.000	10.000	100.000	10.027
Gốc trái phiếu										100.000
Số ngày nắm giữ	3	367	732	1097	1462	1828	2193	2558	2923	3289
Lãi suất chiết khấu	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%

$$PV = \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{1/365}} + \frac{10.027}{(1 + 6,7\%)^{367/365}} + \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{732/365}} + \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{1079/365}} + \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{1.462/365}} + \frac{10.027}{(1 + 6,7\%)^{1.828/365}} + \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{2.193/365}} + \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{2.558/365}} + \frac{10.000}{(1 + 6,7\%)^{2.923/365}} + \frac{10.027 + 100.000}{(1 + 6,7\%)^{3.289/365}}$$

$$V = 9.998 + 9.394 + 8.780 + 8.229 + 7.712 + 7.247 + 6.773 + 6.348 + 5.949 + 61.336 = \mathbf{131.767 \text{ VND}}$$

14. Phương pháp 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 đồng/Trái Phiếu
- Ngày phát hành: 18/08/2025
- Ngày đáo hạn: 18/08/2025
- Lãi suất Trái Phiếu: 10%/năm
- Kỳ trả lãi: 01 năm/lần
- Ngày giao dịch dự kiến: 15/08/2025
- Giá giao dịch dự kiến: 104.000 đồng/Trái Phiếu.

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch với giá 100.000 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	18/08/2025	18/08/2026	18/08/2027	18/08/2028	18/08/2029	18/08/2030	18/08/2031	18/08/2032	18/08/2033	18/08/2034
Kỳ trả lãi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Lãi suất (%/năm)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Dòng tiền trả lãi CF _i	10.000	10.027	10.000	10.000	10.000	10.027	10.000	10.000	10.000	10.027
Dòng tiền gốc TP										100.000
Số ngày tính đến ngày trả lãi	3	367	732	1097	1462	1828	2193	2558	2923	3289

$$104.000 = \frac{10.000}{(1+k)^{1/365}} + \frac{10.027}{(1+k)^{367/365}} + \frac{10.000}{(1+k)^{732/365}} + \frac{10.000}{(1+k)^{1.097/365}} + \frac{10.000}{(1+k)^{1.462/365}} + \frac{10.027}{(1+k)^{1.828/365}} + \frac{10.000}{(1+k)^{2.193/365}} + \frac{10.000}{(1+k)^{2.558/365}} + \frac{10.000}{(1+k)^{2.923/365}} + \frac{10.027 + 100.000}{(1+k)^{3.289/365}}$$

Áp dụng phương pháp nội suy: $k = 11,08\%$. Do đó $YTM = 11,08\%$.

15. Phương thức thực hiện quyền

- **Quyền chuyển đổi:** Ngoại trừ Đợt Chuyển Đổi 9 (tức vào Ngày Đáo Hạn), Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu. Tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, nếu Người Sở Hữu Trái Phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu hoặc chỉ thực hiện quyền chuyển đổi một phần đối với toàn bộ số lượng Trái Phiếu nắm giữ thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền thực hiện chuyển đổi số lượng Trái Phiếu còn lại tại các Đợt Chuyển Đổi tiếp theo. Tại Đợt Chuyển Đổi 9, Người Sở Hữu Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi toàn bộ Trái Phiếu đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông. Để tránh hiểu nhầm, số lượng Trái Phiếu được chuyển đổi đối với mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu phải là số nguyên.
- **Đợt Chuyển Đổi:** Trái Phiếu được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 9 (chín) đợt (mỗi đợt như vậy được gọi là “**Đợt Chuyển Đổi**”):
 - + Đợt Chuyển Đổi 1: Vào ngày 25/01/2027;
 - + Đợt Chuyển Đổi 2: Vào ngày 25/01/2028;
 - + Đợt Chuyển Đổi 3: Vào ngày 25/01/2029;
 - + Đợt Chuyển Đổi 4: Vào ngày 25/01/2030;
 - + Đợt Chuyển Đổi 5: Vào ngày 25/01/2031;
 - + Đợt Chuyển Đổi 6: Vào ngày 25/01/2032;

- + Đợt Chuyển Đổi 7: Vào ngày 25/01/2033;
- + Đợt Chuyển Đổi 8: Vào ngày 25/01/2034;
- + Đợt Chuyển Đổi 9: Vào Ngày Đáo Hạn

Từ Đợt Chuyển Đổi 1 đến Đợt Chuyển Đổi 8, số lượng Trái Phiếu thực hiện chuyển đổi tại mỗi Đợt Chuyển Đổi do Người Sở Hữu Trái Phiếu tự quyết định. Để làm rõ, Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thực hiện quyền chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng Trái Phiếu đang nắm giữ theo quyết định của Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Đối với Đợt Chuyển Đổi 9, tức vào Ngày Đáo Hạn, Người Sở Hữu Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi toàn bộ Trái Phiếu đang nắm giữ thành cổ phần phổ thông.

Nếu ngày thực hiện Đợt Chuyển Đổi là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì Đợt Chuyển Đổi sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

- **Giá chuyển đổi:** 12.500 (mười hai nghìn năm trăm) VNĐ/cổ phần phổ thông
- **Tỷ lệ chuyển đổi:**

Tỷ lệ chuyển đổi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ chuyển đổi} = \frac{\text{Mệnh giá Trái Phiếu}}{\text{Giá chuyển đổi}} = 8$$

Tỷ lệ chuyển đổi: 1:8 (mỗi Trái Phiếu được chuyển đổi thành 8 (tám) cổ phần phổ thông).

- **Các trường hợp không được chuyển đổi Trái Phiếu:**

Tại thời điểm chuyển đổi, các trường hợp sau đây không thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu:

- Không thực hiện chuyển đổi đối với trái phiếu đang được cầm cố.
- Không chuyển đổi số lượng trái phiếu của trái chủ không thực hiện các thủ tục, không cung cấp thông tin cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết để thực hiện chuyển đổi theo quy định của pháp luật.
- Việc chuyển đổi không đảm bảo tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật hiện hành.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thông báo cho Người Sở Hữu Trái Phiếu trong trường hợp trái phiếu của trái chủ đó không được chuyển đổi thành cổ phần và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thực hiện báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp gần nhất về việc xử lý các trường hợp không được chuyển đổi này.

- **Kế hoạch phát hành cổ phiếu trong thời gian trái phiếu chưa đáo hạn và phương án thực hiện quyền điều chỉnh (nếu có):** Trong thời gian Trái Phiếu chưa đáo hạn, tại các Đợt Chuyển Đổi, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thực hiện phát các công việc sau:

- + Phát hành một lượng cổ phần phổ thông tương ứng với số lượng Trái Phiếu được đăng ký chuyển đổi bởi Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi ("**Cổ Phần Chuyển**

Đổi”), và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số lượng Cổ Phần Chuyển Đổi được phát hành cho mục đích chuyển đổi;

- + Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh vốn điều lệ tương ứng (như sửa đổi vốn điều lệ ghi nhận tại Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, v.v.);
- + Thực hiện việc đăng ký, lưu ký bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu tại Tổng Công Ty Lưu Ký Và Bù Trừ Chứng Khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi từ Trái Phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh (HOSE); và
- + Thực hiện việc hủy niêm yết số lượng Trái Phiếu đã được niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam và/hoặc (các) công ty con của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Việt Nam khi số lượng Trái Phiếu đó được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông.

- Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền:

- + Ngoại trừ Đợt Chuyển Đổi 9 (tức vào Ngày Đáo Hạn), quyền chuyển đổi thuộc về trái chủ. Trái chủ có quyền thực hiện chuyển đổi hoặc không chuyển đổi từ Đợt Chuyển Đổi 1 đến Đợt Chuyển Đổi 8, do vậy khi trái chủ yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu trong thời hạn chuyển đổi quy định, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ thực hiện chuyển đổi đầy đủ theo các điều kiện tại phương án phát hành, đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của các trái chủ, các cổ đông và cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình.
- + Trong trường hợp người sở hữu Trái Phiếu đã hoàn thành trách nhiệm của họ liên quan đến việc thực hiện chuyển đổi trái phiếu tại mỗi đợt chuyển đổi (ngoại trừ trường hợp không thể chuyển đổi trái phiếu của nhà đầu tư nước ngoài thành cổ phiếu do các giới hạn về tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài) nhưng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể phát hành cổ phiếu mới cho trái chủ đó thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có nghĩa vụ mua lại phần trái phiếu đăng ký chuyển đổi đó trước hạn trong thời hạn 30 Ngày Làm Việc sau khi Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thông báo về việc không thể phát hành cổ phần mới cho trái chủ đó, với giá mua lại bằng mệnh giá trái phiếu và toàn bộ lãi chưa thanh toán tương ứng với số ngày của kỳ tính lãi đó cộng với (+) lãi phát sinh cho đến ngày Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thực hiện mua lại Trái Phiếu đó.
- + Đối với trái phiếu thuộc sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài chưa được chuyển đổi do các giới hạn về tỷ lệ của nhà đầu tư nước ngoài thì sẽ được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết thanh toán tiền lãi trái phiếu tại kỳ trả lãi đó (kỳ đăng ký chuyển đổi) theo đúng các điều khoản và điều kiện của trái phiếu, trái phiếu chưa được thanh toán đó sẽ có mọi quyền lợi tương tự các Trái Phiếu đang lưu hành.

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

Năm 2025, kinh tế Việt Nam được dự báo vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức, rủi ro do ảnh hưởng căng thẳng thương mại, chính trị giữa các nền kinh tế lớn trên thế giới có thể có gây tác động tiêu cực đến HDKD của ngành bất động sản, xây dựng nói chung và CII nói riêng.

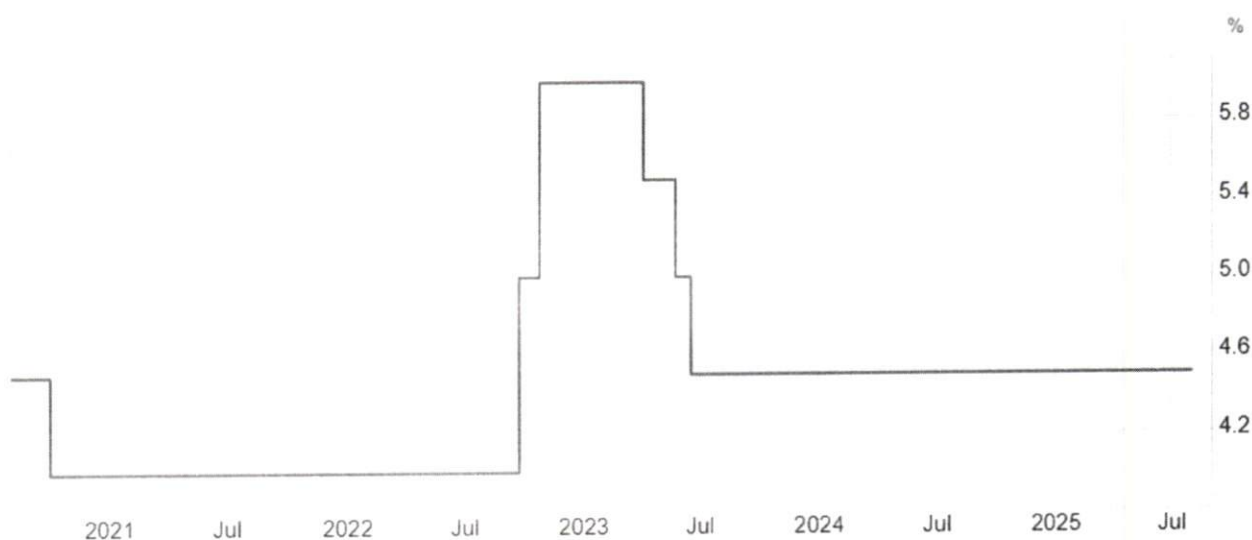
Mặc dù tỷ lệ lạm phát đã được duy trì ở mức ổn định trong những năm gần đây, tuy nhiên, năm 2025, các chuyên gia cho rằng áp lực lãi suất giảm bớt tuy nhiên ngành bất động sản, xây dựng vẫn sẽ đối mặt với những khó khăn liên quan đến lạm phát. Nếu lạm phát tăng cao trở lại sẽ dẫn đến các chi phí hoạt động của CII gia tăng, trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như dòng tiền của CII

Diễn biến lạm phát giai đoạn 2021 - 2025



(Nguồn: Tradingeconomics.com)

Diễn biến lãi suất giai đoạn 2021 - 2025



(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.

17. Thông tin về các cam kết

Tại thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cam kết:

- (i) Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn ở các cam kết về (i) điều kiện chào bán Trái Phiếu chuyển đổi ra công chúng, (ii) việc thanh toán lãi Trái Phiếu, (iii) đảm bảo tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu, (iv) việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu và (v) các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.
- (ii) Không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn trên 01 (một) năm và đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
- (iii) Sẽ thực hiện niêm yết trái phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi kết thúc đợt chào bán.
- (iv) Không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

18. 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 15/09/2025 do VSDC cung cấp, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CII là 4,27%.

19. 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.

❖ Thuế Thu Nhập Cá Nhân

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

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

Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

Căn cứ vào các văn bản trên:

- Thu nhập từ đầu tư vốn bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ lãi trái phiếu, tín phiếu và các giấy tờ có giá khác do các tổ chức trong nước phát hành, trừ thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và thu nhập từ lãi trái phiếu Chính Phủ. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn áp dụng theo biểu thuế toàn phần là 5%; và
- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm, ngoài các khoản khác, khoản thu nhập cá nhân nhận được từ chuyển nhượng cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định của Luật Chứng khoán; thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của các cá nhân trong công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Đối với cá nhân cư trú và không cư trú, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần.

❖ Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

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

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế;
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam;
- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số

39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;

- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ; và
- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

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

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

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

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

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền

gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi Chính Phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thường đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

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

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

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

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

❖ Thuế Giá Trị Gia Tăng

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

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- (ii) Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15;
- (iii) Thông tư số 69/2025/TT-BTC ngày 01/7/2025 hướng dẫn Luật thuế Giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15.

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

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

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

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 Đình, Thành phố Hà Nội

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

2. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ 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 Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028. 3622 1025 Fax: 028.3636 7100

3. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tổ chức Kiểm toán BCTC riêng và hợp nhất năm 2023, 2024 và 6 tháng đầu năm 2025

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

Địa chỉ: Lầu 4, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, Thành phố 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]

IX. PHỤ LỤC

Phụ lục I : Sổ đăng ký người sở hữu trái phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

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

Phụ lục III : Điều lệ Công ty

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

Phụ lục V : Báo cáo tài chính của Tổ chức Đăng ký Niêm yết:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023, 2024 đã kiểm toán.
- Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025 đã kiểm toán và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 đã soát xét.

Phụ lục VI : 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]*

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

Bản Cáo Bạch này được ban hành ngày 26 tháng 09 năm 2025

CHỦ TỊCH HĐQT

TỔNG GIÁM ĐỐC





LÊ VŨ HOÀNG

LÊ QUỐC BÌNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÝ HUỲNH TRÚC GIANG

TỔ CHỨC TƯ VẤN

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



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM NGỌC HIỆP