

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ 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 41 ngày 17/11/2025)



CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 46/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10 tháng 03 năm 2026)

QUYỀN 1/2

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày .../.../2026 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 VIETINBANK

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

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302483177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/2001, Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 41 ngày 17/11/2025)

CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RA CÔNG CHÚNG

Tên trái phiếu	: Trái phiếu CII425002
Loại trái phiếu	: Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông, không kèm chứng quyền, không tài sản bảo đảm.
Mã trái phiếu	: CII425002
Mệnh giá	: 100.000 đồng/trái phiếu (Một trăm nghìn đồng một trái phiếu)
Tổng số lượng trái phiếu chào bán	: 25.000.000 trái phiếu (Hai mươi lăm triệu trái phiếu)
Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá	: 2.500.000.000.000 đồng (Hai nghìn năm trăm tỷ đồng)
Giá chào bán	: 100.000 đồng/trái phiếu
Lãi suất	: Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và lãi suất thả nổi, cụ thể như sau: • <u>Đối với 04 Kỳ Tính Lãi đầu tiên</u>: Lãi suất Trái Phiếu được áp dụng cố định là 10%/năm (mười phần trăm một năm); • <u>Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo</u>: 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 trái phiếu	: 15 (mười lăm) năm
Kỳ hạn trả lãi	: Là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn (" Kỳ Tính Lãi ")
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 có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 13 (mười ba) 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 25/01/2035;
- + Đợt Chuyển Đổi 10: Vào ngày 25/01/2036;
- + Đợt Chuyển Đổi 11: Vào ngày 25/01/2037;
- + Đợt Chuyển Đổi 12: Vào ngày 25/01/2038; và
- + Đợt Chuyển Đổi 13: Vào ngày 25/01/2039.

Vào Ngày Đáo Hạn, toàn bộ Trái Phiếu chưa được chuyển đổi sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoàn trả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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.

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.

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

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VietinBank

Trụ sở: Tầng 1 - Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Đình, TP Hà Nội

ĐT: (84-24) 39741771

Fax: (84-24) 39741760

Website: www.vbse.vn

TỔ CHỨC ĐẠI LÝ PHÁT HÀNH:

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Vietcap

Địa chỉ: Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, 2 Hải Triều, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 8882 6868

Website: www.vietcap.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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: (84.28) 7303 2007

Fax: (84.28) 3547 2579

Website: www.icpa.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành	7
2. Tổ chức tư vấn phát hành	7
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	8
1. Rủi ro về kinh tế	8
2. Rủi ro về luật pháp	9
3. Rủi ro đặc thù	10
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	12
5. Rủi ro pha loãng	13
6. Rủi ro quản trị Công ty	14
7. Rủi ro khác	14
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	14
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	17
1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành	17
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành.....	18
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành	20
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành	21
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	24
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành	41
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác 50	
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành của Tổ Chức Phát Hành.....	50
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	54
10. Hoạt động kinh doanh	54
11. Chính sách đối với người lao động	93
12. Chính sách trả cổ tức	94
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	95

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	95
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Phát Hành.....	97
16. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	97
17. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành 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	97

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH.....97

1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	97
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh (HĐKD) của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	97
1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành	102
2. Tình hình tài chính	104
2.1. Các chỉ tiêu cơ bản trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại	104
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	121
3. Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành.....	123
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	125
5. Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp theo	125

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 ..125

1. Thông tin về cổ đông sáng lập:	125
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	126
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	126
3.1 Hội đồng quản trị.....	126
3.2 Ban Kiểm soát	140
3.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	145

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. CƠ SỞ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN	162
--	------------

2. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	163
2.1. Tên trái phiếu.....	163
2.2. Loại trái phiếu	163
2.3. Mệnh giá.....	163
2.4. Tổng số lượng trái phiếu chào bán	163
2.5. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá.....	163
2.6. Kỳ hạn trái phiếu	163
2.7. Lãi suất	163
2.8. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc	163
2.9. Giá chào bán.....	164
2.10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động.....	164
2.11. Quyền của người sở hữu trái phiếu	164
2.12. Quyết định, Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu	164
2.13. Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:.....	165
2.14. Phương thức thực hiện quyền.....	166
2.15. Việc mua lại trái phiếu trước hạn	168
2.16. Sự Kiện Vi Phạm.....	168
2.17. Phương thức phân phối.....	170
2.18. Đăng ký mua trái phiếu	171
2.19. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu	172
2.20. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	172
2.21. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu	172
2.22. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt chào bán trái phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành	173
2.23. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	173
2.24. Các loại thuế có liên quan	173
2.25. Thông tin về các cam kết.....	177
2.26. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt	177
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	178
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	178

1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	178
2. Kế hoạch trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán	187
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	204
1. Tổ Chức Phát Hành	204
2. Tổ Chức Kiểm Toán	204
3. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành, Đại Lý Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu	204
4. Ý kiến của Tổ Chức Tư Vấn về đợt chào bán	204
5. Ý kiến của các chuyên gia về đợt chào bán	205
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	205
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN	206
XIII. PHỤ LỤC	207

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

1. Tổ chức phát hành

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

Ông Lê Vũ Hoàng - Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT Công ty**

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 phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIETINBANK

Đại diện: **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 VietinBank)

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu ra công chúng do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán VietinBank tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ 33/2024/TVCB/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 trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp.

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

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 Phát Hành 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 Phát Hành hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và những khả năng không chắc chắn mà Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành

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 Phát Hành 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 Phát Hành.

Theo Tổng cục Thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (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%).

GDP năm 2025 tăng trưởng tích cực, với tốc độ tăng ước đạt 8,02% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30% vào mức tăng tổng giá trị tăng

BẢN CÁO BẠCH

thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%. Ngoài ra, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 475,04 tỷ USD, tăng 17,0% so với năm trước; vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm trước, trong đó vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0% so với năm trước.

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 Phát Hành

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 Phát Hành 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 Phát Hành gia tăng. Ngoài ra, Tổ Chức Phát Hành 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.

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) năm 2025 tăng 3,31% so với cùng kỳ năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Bình quân năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,21% so với năm trước, thấp hơn mức tăng 3,31% của CPI bình quân chung, nguyên nhân chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế, dịch vụ giáo dục là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

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, mọi 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 tầng

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. 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 Phát Hành. Đồng thời, để hỗ trợ các doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh sau đại dịch covid-19, Chính phủ và các bộ, ngành cũng 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. 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 Phát Hành 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 Phát Hành, 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 Phát Hành; và
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của Tổ Chức Phát Hành. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, thu nhập của Tổ Chức Phát Hành sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản, dự án B.T và B.O.T và nguồn thu nhập đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các hoạt động hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng Tổ Chức Phát Hành sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành.

Tổ Chức Phát Hành 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 sản xuất ngoài trời trong thời gian dài nên các yếu tố thời tiết, khí hậu và điều

kiện tự nhiên (bao gồm kết cấu địa chất, địa hình thi công) có ảnh hưởng rất lớn đến thời gian thực hiện dự án, chất lượng và chi phí của dự án.

Rủi ro do những biến động bất ngờ của thị trường: Xây dựng 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 Phát Hành 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 Phát Hành chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên vật liệu, nhất là xi măng và sắt thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Phát Hành.

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 Phát Hành phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của Tổ Chức Phát Hành, 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành.

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

Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành không thể kiểm soát được).

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

BẢN CÁO BẠCH

Tổ Chức Phát Hành phải chịu rủi ro trong lĩnh vực Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và Bất động sản

Tổ Chức Phát Hành phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và Bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thời gian thi công thường kéo dài, tiến độ thực hiện chịu sự tác động của nhiều phía;
- Thời gian quyết toán, thu hồi vốn các công trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành thường diễn ra chậm;
- Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về bán hoặc cho thuê bất động sản, dẫn đến tăng hàng tồn kho hoặc mất bằng trống, giảm giá bán/giá thuê hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- Không thể thu tiền hoặc không thể thu tiền từ các hoạt động kinh doanh đúng hạn vì lý do khách hàng bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- 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 Phát Hành phụ thuộc vào tiến độ thực hiện thi công và thời điểm hoàn thành dự án

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

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Phát Hành bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Phát Hành từ việc nghiệm thu các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Phát Hành. 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 Phát Hành.

4. Rủi ro về đợt chào bán

Rủi ro của việc chào bán

Trái phiếu không được bảo đảm

BẢN CÁO BẠCH

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

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

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Tính thanh khoản của Trái Phiếu khi đã được niêm yết trên HNX: Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp. Ngoài ra, sau khi đã được niêm yết và giao dịch, Trái Phiếu có thể được giao dịch với giá cao hơn hoặc thấp hơn so với giá Trái Phiếu tại thời điểm phát hành, điều này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như lãi suất trên thị trường tại thời điểm giao dịch, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và thị trường giao dịch của các chứng khoán tương tự.

5. Rủi ro pha loãng

Pha loãng giá cổ phiếu

Tại thời điểm phát hành trái phiếu chuyển đổi, giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ không bị pha loãng. Tuy nhiên, giá trị sổ sách của cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi có thể bị pha loãng, tỷ lệ pha loãng phụ thuộc vào tỷ lệ cổ phiếu phát hành để chuyển đổi trên tổng số cổ phiếu lưu hành của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm chuyển đổi.

Khi Trái Phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, giá của mỗi cổ phiếu sẽ bị pha loãng theo công thức:

$$P = \frac{P_{tcd} \times Q1 + \text{Giá chuyển đổi} \times Q2}{Q1 + Q2}$$

Trong đó :

- P : là giá trị mỗi cổ phần theo sổ sách sau khi chuyển đổi
- P_{tcd} : là giá trị mỗi cổ phần theo sổ sách trước khi chuyển đổi
- $Q1$: là khối lượng cổ phiếu trước khi chuyển đổi
- $Q2$: là số lượng cổ phiếu được chuyển đổi từ trái phiếu

Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu

Tại thời điểm trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu, trong điều kiện doanh thu và lợi nhuận chưa

BẢN CÁO BẠCH

kịp tăng kịp so với tốc độ tăng trưởng của vốn điều lệ, chỉ tiêu thu nhập trên một cổ phiếu sẽ bị giảm do lợi nhuận sau thuế của Tổ Chức Phát Hành được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

Pha loãng tỷ lệ sở hữu

Đối với việc phát hành trái phiếu chuyển đổi ra thị trường, rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu xảy ra đối với các cổ đông hiện hữu của Tổ Chức Phát Hành. Theo đó, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống.

6. 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, 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.

7. 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 hạn, 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 Phát Hành là sự bùng phát của dịch bệnh COVID-19 diễn ra trên phạm vi toàn thế giới kể từ năm 2020 đến năm 2022. 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 PHÁT HÀNH.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ ngữ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản Cáo Bạch này có nội dung như sau:

- Công ty/CII/Tổ Chức : Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- VBSE/Tổ Chức Tư Vấn : Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank Phát Hành và Đại Diện

Người Sở Hữu Trái Phiếu

- Tổ chức Đại Lý Phát : Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap
Hành
- 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
- TGD : Tổng Giám đốc
- DTT : Doanh thu thuần
- CMND : Chứng minh thư nhân dân
- ĐKDN : Đăng ký doanh nghiệp
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- HĐKD : Hoạt động kinh doanh
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- GTGT : Giá trị gia tăng
- CN : Chi nhánh
- Luật Doanh nghiệp : Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020
- Văn Kiện Trái Phiếu : Bản cáo bạch, Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu, các Nghị quyết, quyết định, văn bản liên quan đến Trái Phiếu
- BOT : Xây dựng - kinh doanh - chuyển giao

BẢN CÁO BẠCH

- 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 PHÁT HÀNH**1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành****1.1. Giới thiệu Tổ Chức Phát Hành**

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Tên viết bằng tiếng nước ngoài:	HO CHI MINH CITY INFRASTRUCTURE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Trụ sở chính:	Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 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 41 ngày 17/11/2025
Vốn điều lệ đăng ký:	6.719.852.910.000 đồng (Bằng chữ: Sáu nghìn bảy trăm mười chín tỷ tám trăm năm mươi hai triệu chín trăm mười nghìn đồng)
Vốn điều lệ thực góp:	6.719.852.910.000 đồng (Bằng chữ: Sáu nghìn bảy trăm mười chín tỷ tám trăm năm mươi hai triệu chín trăm mười nghìn đồng) (Vốn điều lệ đã bao gồm số lượng cổ phần phát hành từ đợt phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu CII424002 đợt 2 ngày 26/01/2026)
Đại diện theo pháp luật:	Ông Lê Quốc Bình – Tổng Giám Đốc
Logo Công ty:	

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302483177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/2001, Sở Tài chính cấp Thành Phố Hồ Chí Minh thay đổi lần thứ 41 ngày 17/11/2025, 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 Phát Hành

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

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

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.	BÃI ĐÔNG SƠN 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 tác tư hạ tầng. Những dự án này giúp CII xây dựng được một quỹ đất sạch với ưu điểm là CII có thể chủ động trong tiến độ xây dựng hạ tầng để hoạch định chiến lược phát triển dự án Bãi Đông Sơn 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.	DỊCH VỤ - 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

ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII (từ 2015)



METRO PACIFIC TOLLWAYS

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY



Mã cổ phiếu: NBB

CÔNG TY TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM



CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ

OBI

CÔNG TY CP HẠ TẦNG NƯỚC SÀI GÒN



Mã cổ phiếu: SII

ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII



CARE IN EVERY DROP

CÔNG TY CP XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII



CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ CII



CII SERVICE

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 ngày 28/12/2020.

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

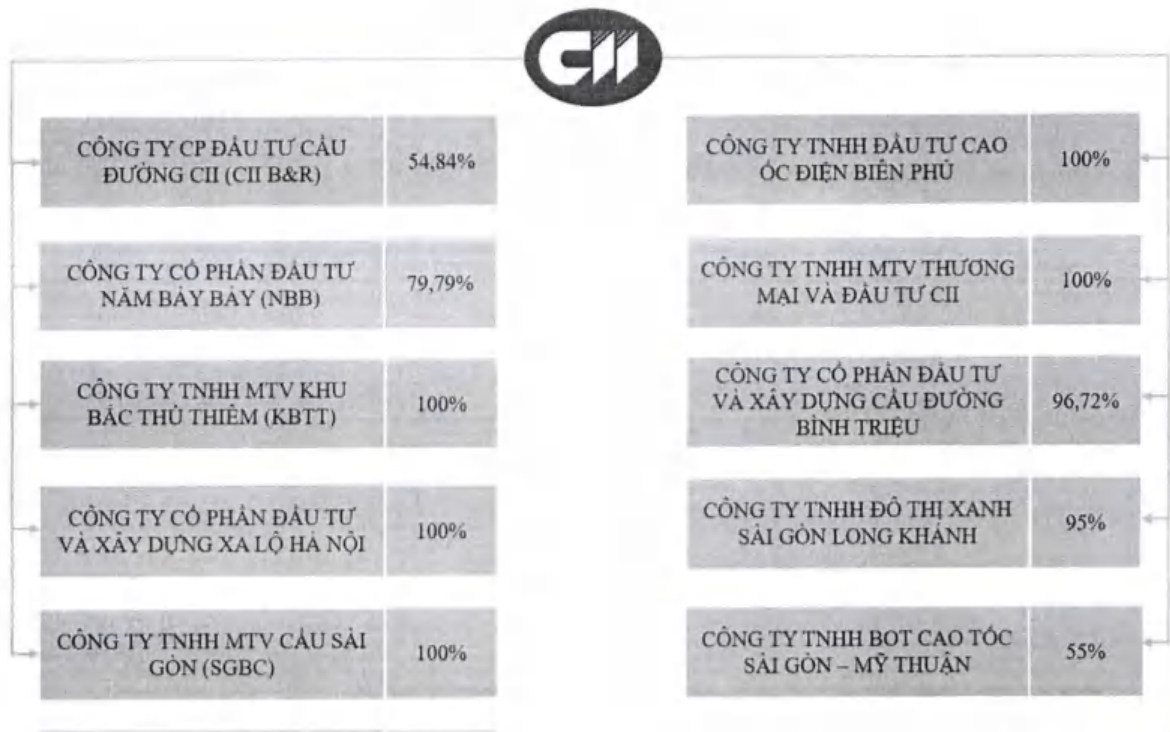
Năm 2025, CII đang tham gia góp vốn trực tiếp vào 9 công ty và gián tiếp vào 16 công ty chủ yếu đều thuộc lĩnh vực cơ sở hạ tầng, bất động sản. Song song đó, Công ty CII đã huy động được một khối lượng lớn vốn từ thị trường tài chính trong và ngoài nước để đầu tư vào các dự án bằng nhiều hình thức như: phát hành 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 Phát Hành

Đến thời điểm ký Bản cáo bạch này, Công ty có 10 Công ty con.

Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: CII)

3.1. Diễn giải cơ cấu tổ chức của Công ty

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, cơ cấu tổ chức của CII bao gồm:

a. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh

- Được thành lập từ năm 2001, Công ty hiện 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, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 41 ngày 17/11/2025.

b. Công ty con

Tính đến thời điểm ký Bản cáo bạch này, Công ty có 10 Công ty con, cụ thể như sau:

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu của CII
1	Công ty CP Đầu tư Cầu đường CII (“ CII B&R ”) (i)	2.121.303.080.000	54,84%
2	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (“ NBB ”) (ii)	1.004.756.560.000	79,79%
2	Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (“ KBTT ”) (iii)	1.465.000.000.000	100,00%
4	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (“ OBI ”)	200.000.000.000	100,00%
5	Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII (“ CII Invest ”)	2.251.300.000.000	100,00%
6	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu	17.236.340.000	96,72%
7	Công ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	65.000.000	95,00%
8	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn (“ SGBC ”)	2.000.000.000	100,00%
9	CTCP Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (iv)	1.850.000.000.000	100,00%
10	Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận (v)	35.000.000.000	55,00%

(Nguồn: CII)

- (i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 47,81% và nắm giữ gián tiếp lần lượt 4,99% và 2,04% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.
- (ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 21,95% và nắm giữ gián tiếp lần lượt là 45,06% và 12,78% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.
- (iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 9,33% và nắm giữ gián tiếp 90,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty KBTT
- (iv) 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
- (v) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 40% và nắm giữ gián tiếp 15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Service

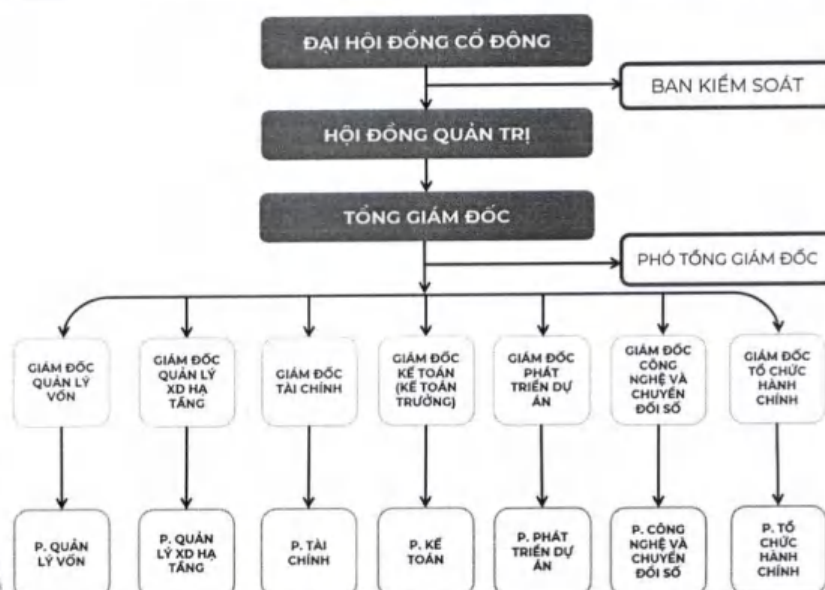
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành

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.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



(Nguồn: CI)

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 (“ĐHĐCD”)

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 ĐHĐCD 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 ĐHĐCD. 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 | - Giám đốc Kế toán (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 07 phòng nghiệp vụ chính là phòng Tổ Chức - Hành chính, phòng Kế toán, phòng Tài chính và phòng Quản lý vốn, phòng Phát triển dự án, phòng Quản lý hạ tầng và phòng 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 Tài chính: triển khai, thực hiện các công tác tài chính của Công ty
- Phòng Kế toán: triển khai, thực hiện các công tác kế toán của Công ty.
- Các phòng Quản lý vốn, Phát triển dự án, Quản lý hạ tầng và 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 Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Thông tin về công ty mẹ của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành

Không có.

5.2. Danh sách các công ty con, công ty liên doanh, liên kết mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty có mười một (11) công ty con và một (01) công ty liên kết do CII nắm quyền kiểm soát trực tiếp; tám (08) công ty con, một (01) công ty liên doanh 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	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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	Số hữu thông qua
I	Các công ty CII nắm quyền kiểm soát trực tiếp										
	Công ty con										

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
1	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (CII B&R)	0300482241	08/03/2000	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường	1.928.547.650.000	54,84 %	54,84 %	54,84 %		Sở hữu trực tiếp
2	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	0313596380	31/12/2015	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	1.500.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
3	Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ	0309132548	14/07/2009	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	1.000.020.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
4	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C)	0304200346	19/01/2006	TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật	415.000.000.000	89,33 %	89,33 %	89,33 %		Sở hữu trực tiếp
5	Công Ty TNHH MTV Địa Ốc Lữ Gia (Lu Gia Land)	0312919832	09/09/2014	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	751.300.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
6	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đường Bình Triệu	0308672420	18/05/2009	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T Cầu Bình Triệu	70.000.000.000	98,85 %	98,85 %	98,85 %		Sở hữu trực tiếp
7	Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII	0312270481	09/05/2013	TP Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ thu phí	10.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp

BẢN CÁO BẠCH



STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
					giao thông, dịch vụ hạ tầng						
8	Công Ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	0315628599	12/04/2019	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	10.000.000.000	95,00 %	95,00 %	95,00 %		Sở hữu trực tiếp
9	Công Ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội (HNHC) (i)	0309132587	14/07/2009	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
10	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	0313997618	28/12/2011	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	27.771.010.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
11	Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ (ii)	4300886890	07/03/2023	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	20.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
Công ty liên kết											
I	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (iii)	0303885305	04/07/2005	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.004.756.560.000	49,54 %	48,26 %	37,52 %	10,74 %	CTCP Xây Dựng Hạ Tầng CII
Các công ty CII nắm quyền kiểm soát gián tiếp thông qua các công ty con											

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII B&R:											
	Công ty con:										
1	Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận (BOT Ninh Thuận)	0312869740	25/07/2014	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	0306410116	09/12/2008	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 TNHH BOT cầu Rạch Miễu	1300347822	26/04/2002	Tỉnh Bến Tre	Đầu tư Dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60	525.620.000.000	50,36%	27,62%		27,62%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
4	Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	0312432358	26/08/2013	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
5	CTCP Cầu đường Hiền An Bình	0313055818	17/12/2014	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường	287.000.000.000	99,99%	54,83%		54,83%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
6	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	3700620195	15/02/2005	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

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
7	CTCP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận	0313222392	21/04/2015	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận	1.542.835.000.000	89,00 %	89,00 %		89,00 %	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	0309132587	14/07/2009	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư 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
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII (CIIBR OM)	3702425520	24/12/2015	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
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Dịch vụ Hạ tầng CII:											
10	Công ty TNHH Dịch vụ MCSC	3702425520	24/12/2015	Tỉnh Bình Dương	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng	10.000.000.000	18,33 %	18,33 %		18,33 %	Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII

(Nguồn: CII)

- (i) CII đang nắm giữ trực tiếp 49% và nắm giữ gián tiếp 51% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII
- (ii) Công ty con được thành lập mới vào ngày 07/03/2023 với vốn điều lệ 20 tỷ đồng;
- (iii) CII đang nắm giữ trực tiếp 37,52% và nắm giữ gián tiếp 12,02% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CTCP Xây Dựng Hạ Tầng CII.

Tính đến ngày 31/12/2024, Công ty có chín (9) 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	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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) (i)	0300482241	08/03/2000	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
2	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT) (i)	0313596380	31/12/2015	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	340.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
3	Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ (i)	0309132548	14/07/2009	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) (tên cũ là	0312919832	09/09/2014	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	251.300.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Lữ Gia) (i)										
5	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đường Bình Triệu	0308672420	18/05/2009	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T Cầu Bình Triệu	45.211.700.000	97,68%	97,68 %	97,68 %		Sở hữu trực tiếp
6	Công Ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	0315628599	12/04/2019	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)	0309132587	14/07/2009	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.850.000.000.000	100,00 %	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
8	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	0313997618	28/12/2011	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	0303885305	04/07/2005	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh	1.004.756.560.000	63,05%	63,05 %	45,90 %	17,15 %	Công Ty TNHH MTV

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
	Năm Bảy Bảy (i)				bất động sản						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)	0312869740	25/07/2014	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	0306410116	09/12/2008	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)	0309132587	14/07/2009	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

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
4	Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu	1300347822	26/04/2002	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
5	Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	0312432358	26/08/2013	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B.O.T cầu Cổ Chiên	190.000.000.000	50,53%	27,71%		27,71%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
6	CTCP Cầu đường Hiền An Bình	0313055818	17/12/2014	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường	287.000.000.000	99,99%	54,83%		54,83%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	3700620195	15/02/2005	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 (ii)	3702425520	24/12/2015	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	0313222392	21/04/2015	TP Hồ Chí Minh và tỉnh Tiền Giang	Đầu tư Dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương – Mỹ	1.662.255.000.000	89,00%	89,00%		89,00%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
					Thuận						
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua NBB:											
	Công ty con:										
1	Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	4300319588	30/07/2003	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	45.000.000.000	100,00 %	63,05 %		63,05 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
2	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	03022232310	01/03/2001	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	41.200.000.000	95,00%	59,90 %		59,90 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	4300368176	24/12/2007	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	40.000.000.000	90,00%	56,75 %		56,75 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
4	Công ty TNHH Hương Trà	4300340364	21/06/2006	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	20.000.000.000	99,00%	62,42 %		62,42 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua CII Invest:											
1	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C)	0304200346	19/01/2006	TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông,	415.000.000.000	96,23%	47,15 %	0,00 %	47,15 %	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
					hạ tầng kỹ thuật						
2	Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Và Đầu Tư CII (CII Service) (tên cũ là Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Hạ Tầng CII)	0312270481	09/05/2013	TP Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ thu phí giao thông, dịch vụ hạ tầng	1.220.000.000.000	100%	100%	0,00 %	100%	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII
3	Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	4300886890	07/03/2023	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	2.900.000.000	100%	100%	0,00 %	100%	Công Ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII
Công ty liên kết											
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4000696585	16/10/2009	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	20.000.000.000	49,00%	30,89 %	0,00 %	30,89 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

(Nguồn: CII)

- (i) Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các công ty con trong Tập đoàn, việc tái cấu trúc danh mục đầu tư này dẫn đến các thay đổi cấu trúc Tập đoàn nhưng không làm thay đổi thông tin tài chính trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Ảnh hưởng thay đổi cấu trúc Tập đoàn như sau:

- Công ty đã chuyển giao một phần khoản đầu tư vào NBB cho CII Invest, qua đó Công ty đang nắm giữ trực tiếp 45,90% và nắm giữ gián tiếp 17,15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.
 - Công ty đã chuyển giao một phần khoản đầu tư CII B&R cho CII Invest, qua đó Công ty đang nắm giữ trực tiếp 51,83% và nắm giữ gián tiếp 3,01% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest.
 - Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào CII Service cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest. Công ty CII Invest tăng vốn đầu tư 1.210 tỷ đồng vào CII Service, vốn điều lệ CII Service do đó tăng từ 10 tỷ đồng lên 1.220 tỷ đồng.
 - Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào CII E&C cho các công ty con trong tập đoàn, qua đó nắm giữ gián tiếp 47,15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest và nắm giữ gián tiếp 49,08% quyền biểu quyết thông qua Công ty CII Service.
 - Chuyển giao toàn bộ khoản đầu tư vào HTTB cho CII Invest, qua đó nắm giữ gián tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CII Invest.
 - Thu hồi hoàn vốn đầu tư 925 tỷ đồng vào Công ty KBTT, vốn điều lệ KBTT do đó giảm từ 1.265 tỷ đồng xuống còn 340 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.
 - Thu hồi hoàn vốn đầu tư 800,02 tỷ đồng vào Công ty OBI, vốn điều lệ OBI do đó giảm từ 1.000,02 tỷ đồng xuống còn 200 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.
 - Thu hồi hoàn vốn đầu tư 500 tỷ đồng vào CII Invest, vốn điều lệ CII Invest do đó giảm từ 751,3 tỷ đồng xuống còn 251,3 tỷ đồng, Công ty vẫn nắm giữ trực tiếp 100% quyền biểu quyết trong công ty con này.
- (ii) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII và nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công Ty TNHH MTV Dịch vụ Và Đầu Tư CII.

Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty có 10 công ty con do CII nắm quyền kiểm soát trực tiếp; mười bảy (17) 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	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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										

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
Công ty con											
1	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (CII B&R)	0300482241	08/03/2000	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường	2.121.303.080.000	54,84 %	54,84 %	47,81 %	7,03 %	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII: 4,99%; Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Và Đầu Tư CII: 2,04%
2	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm (KBTT)	0313596380	31/12/2015	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	1.465.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
3	Công Ty TNHH Đầu Tư Cao Ốc Điện Biên Phủ	0309132548	14/07/2009	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	200.000.000.000	100%	100%	100%		Sở hữu trực tiếp
4	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII (CII Invest)	0312919832	09/09/2014	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	2.251.300.000.000	100%	100%	9,33 %	90,67 %	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
5	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và	0308672420	18/05/2009	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án	17.236.340.000	96,72 %	96,72 %	96,72 %		Sở hữu trực tiếp

BẢN CÁO BẠCH



STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	Địa chỉ	Hoạt động chính	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Sở hữu thông qua
	Xây Dựng Cầu Đường Bình Triệu				B.O.T Cầu Bình Triệu						
6	Công Ty TNHH Đô Thị Xanh Sài Gòn Long Khánh	0315628599	12/04/2019	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)	0309132587	14/07/2009	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội	1.850.000.000	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
8	Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	0313997618	28/12/2011	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	0303885305	04/07/2005	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.004.756.560.000	74,90 %	74,90 %	21,95 %	57,84 %	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII: 45,06%; Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Và Đầu Tư CII: 12,78%
10	Công Ty TNHH	0319299458	06/12/2025	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án mở	35.000.000	55,00 %	55,00 %	40,00 %	15,00 %	Công Ty

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
	BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận				rộng cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận						TNHH MTV Dịch Vụ 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)	0312869740	25/07/2014	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	0306410116	09/12/2008	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)	0309132587	14/07/2009	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	1300347822	26/04/2002	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
5	Công ty TNHH Đầu	031243	26/08/2013	TP Hồ Chí	Đầu tư Dự án	190.000.000.000	50,53	27,71		27,71	CTCP Đầu Tư

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
	tư Cổ Chiên	2358		Minh	B.O.T cầu Cổ Chiên	00	%	%		%	Cầu Đường CII
6	Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình	0313055818	17/12/2014	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường	610.000.000.00	99,99%	54,83%		54,83%	CTCP Đầu Tư Cầu Đường CII
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	3700620195	15/02/2005	Tỉnh Bình Dương	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741	268.507.000.00	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	3702425520	24/12/2015	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	0313222392	21/04/2015	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
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua NBB:											
	Công ty con:										
1	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	03022232310	01/03/2001	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	41.200.000.000	95,00%	75,80%		75,80%	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng	4300368176	24/12/2007	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh	40.000.000.000	90,00%	71,81%		71,81%	CTCP Đầu tư Năm

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
	sản Quảng Ngãi				doanh các loại đất, đá						Bảy Bảy
3	Công ty TNHH Hương Trà	4300340364	21/06/2006	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	20.000.000.000	99,00 %	78,99 %		78,99 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
Các công ty đầu tư gián tiếp thông qua KBTT:											
1	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII (CII Invest)	0312919832	09/09/2014	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	2.251.300.000.000	90,67 %	90,67 %		90,67 %	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
2	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng CII (CII E&C)	0304200346	19/01/2006	TP Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật	415.000.000.000	96,23 %	96,23 %		96,23 %	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
3	Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Và Đầu Tư CII (CII Service)	0312270481	09/05/2013	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 Khu Bắc Thủ Thiêm
4	Công Ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	4300886890	07/03/2023	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản	2.900.000.000	100%	100%		100%	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	0303885305	04/07/2005	TP Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.004.756.560.000	57,84 %	52,45 %		52,45 %	Công Ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm

STT	Tên Công ty	Mã số doanh nghiệp	Ngày cấp	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
Công ty liên kết											
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	4000696585	16/10/2009	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá	20.000.000.000	49,00 %	39,10 %		39,10 %	CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

(Nguồn: CII)

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập ngày 24/12/2001. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0302483177 ngày 24/12/2001, Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 41 ngày 17/11/2025. 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 tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
	Ngày 24/12/2001	CII thành lập ngày 24/12/2001 với vốn điều lệ ban đầu là 300 tỷ đồng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu cấp ngày 24/12/2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh	
Lần 1	Tháng 11/2007	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 300.000 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 100.000 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 400.000 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 10.000.000 cổ phiếu ra công chúng (cho cổ đông hiện hữu) - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
		dụng vốn).	
Lần 2	Tháng 09/2009	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 400.000 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 100.540 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 500.540 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: + Phát hành 9.994.000 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu + Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 3	Tháng 10/2010	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 500.540 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 250.870 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 751.410 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: + Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn thặng dư và lợi nhuận chưa phân phối theo tỷ lệ 2:1 (25.027.000 CP). + Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
Lần 4	Tháng 10/2012	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 751.410 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 376.605 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 1.128.015 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: + Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1 (37.600.500 cổ phiếu). + Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 5	Tháng 02/2014	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 1.128.015 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 600 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 1.128.615 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 60.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 6	Tháng 01/2015	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 1.128.615 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 738.934 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 1.867.549 triệu đồng	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
		- Hình thức tăng vốn: + Phát hành 40.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP. + Phát hành 73.853.404 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	
Lần 7	Tháng 12/2015	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 1.867.549 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 413.091 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.280.640 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: + Phát hành 40.283.134 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. + Phát hành 1.026.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP - Đơn vị cấp phép/chấp thuận tăng vốn: ĐHDCĐ, UBCKNN - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 8	Tháng 11/2016	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.280.640 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 467.642 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.748.282 triệu đồng - Hình thức tăng vốn:	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
		+ Phát hành 45.764.199 cổ phiếu cho HFIC và Goldman Sachs để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. + Phát hành 1.000.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	
Lần 9	Tháng 07/2017	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.748.282 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 49.782 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.798.064 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 4.978.178 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 10	Tháng 07/2018	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.798.064 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 30.000 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.828.064 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 3.000.000 cổ phiếu theo chương trình ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu (hạn chuyển nhượng trong vòng 12 tháng kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành)	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
		- Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	
Lần 11	Tháng 01/2019	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.828.064 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 2.369 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.830.433 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 236.858 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 12	Tháng 07/2019	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.830.433 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 1.248 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.831.681 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 124.879 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Đơn vị cấp phép/chấp thuận tăng vốn: ĐHĐCĐ, UBCKNN - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có (do pháp luật về chào bán chứng khoán tại thời điểm này không quy định Tổ chức phát hành phải kiểm toán Báo cáo tiến độ sử dụng vốn).	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN CÁO BẠCH

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
Lần 13	Tháng 07/2021	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.831.681 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 414 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.832.095 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 41.426 cổ phiếu để thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 14	Tháng 12/2021	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.832.095 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 952 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.833.047 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 95.193 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 15	Tháng 06/2022	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.833.047 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 7.076 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.840.123 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 707.598 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 16	Tháng 12/2022	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.840.124 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 71,44 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 2.840.195 triệu đồng	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
		- Hình thức tăng vốn: Phát hành 7.144 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	
Lần 17	Tháng 11/2023	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 2.840.195 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 343.453 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 3.183.648 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 34.345.300 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 18	Tháng 05/2024	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 3.183.648,13 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 4.133 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 3.187.781,13 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 413.300 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 19	Tháng 11/2024	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 3.187.781,13 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 9.743 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 3.197.524,13 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 974.300 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
Lần 20	Tháng 02/2025	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 3.197.524,13 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 2.282.241,7 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 5.479.765,83 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 228.224.170 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 21	Tháng 05/2025	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 5.479.765,83 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 2.177 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 5.481.942,83 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 217.700 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở kế hoạch Và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh
Lần 22	Tháng 08/2025	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 5.481.942,83 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 2.177 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 6.249.390,21 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 76.744.738 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh
Lần 23	Tháng 11/2025	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 6.249.390,21 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 5.114 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 6.254.504,21	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước - Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh

Thứ tự các lần tăng vốn	Thời điểm tăng vốn	Nội dung	Đơn vị cấp phép
		triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 511.400 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	Minh
Lần 24	Tháng 1/2026	- Vốn điều lệ trước khi tăng: 6.254.504,21 triệu đồng - Giá trị vốn tăng thêm: 465.348,7 triệu đồng - Vốn điều lệ sau khi tăng: 6.719.852,91 triệu đồng - Hình thức tăng vốn: Phát hành 46.534.870 cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu - Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Không có	- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước Tại thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công Ty đang thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn điều lệ mới tại Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh

(Nguồn: CII)

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán 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 của Tổ Chức Phát Hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

Thông tin chi tiết về cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi đang lưu hành của Công ty tại thời điểm ký bản cáo bạch này như sau:

	Loại cổ phiếu và cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
I	Cổ phiếu phổ thông	671.985.291	100,00%

1	Cổ phiếu phổ thông do cổ đông trong nước nắm giữ	632.399.138	94,11%
	- Tổ chức	110.599.971	16,46%
	- Cá nhân	521.799.167	77,65%
2	Cổ phiếu phổ thông do cổ đông nước ngoài nắm giữ	39.586.153	5,89%
	- Tổ chức	33.223.264	4,94%
	- Cá nhân	6.362.889	0,95%
II	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%
III	Cổ phiếu ưu đãi	0	0,00%
	Tổng cộng (= I + II + III)	671.985.291	100,00%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của CII chốt tại ngày 15/09/2025 do VSDC cấp, Danh sách trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu CII42013 đợt 10 và Danh sách trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu CII424002 đợt 02)

8.2. 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 5.388.478,5 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 TSDB	7,2%	7,2%	120 tháng
2	Trái phiếu CII424002	2024	Công chúng	2.813.068,9	65.478,5	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 2,5%	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
3	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
4	Trái Phiếu CIIB2426001	2024	Công chúng	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSDB	10%	10%	24 tháng
5	Trái Phiếu CIIB2427002	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
6	Trái Phiếu CIIB2427003	2024	Riêng lẻ	100.000	100.000	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 CIIH2427004	2024	Riêng lẻ	108.000	108.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 4,3%	36 tháng
8	Trái Phiếu CII12501	2025	Riêng lẻ	200.000	200.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
9	Trái Phiếu CII12502	2025	Riêng lẻ	300.000	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
10	Trái Phiếu CII12503	2025	Riêng lẻ	280.000	280.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	60 tháng
11	Trái Phiếu CII12504	2025	Riêng lẻ	500.000	500.000	Trái phiếu không chuyển đổi, được bảo lãnh thanh toán	8,5%	Lãi suất tham chiếu + 3%	60 tháng
12	Trái Phiếu CII425001	2025	Công chúng	2.000.000	2.000.000	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 3,5%	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
	Tổng giá trị (tính theo mệnh giá)			8.251.068,9	5.388.478,5				

(Nguồn: CII)

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành hiện tại: Theo Danh sách cổ đông của CII chốt tại ngày 15/09/2025 do VSDC cấp, Danh sách trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu CII42013 đợt 10 và Danh sách trái chủ thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu CII424002 đợt 02, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CII là 4,94%.

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 Phát Hành kể từ năm 2013, việc triển khai các hoạt động hầu hết đều do các công ty con của Tổ Chức Phát Hành 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”

BẢN CÁO BẠCH

Mảng kinh doanh chính (*)	Cầu đường	Bất động sản	Xây dựng và dịch vụ thu phí giao thông
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 Phát Hành 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.

TỶ LỆ TỪNG LOẠI SẢN PHẨM DỊCH VỤ TRONG DOANH THU, LỢI NHUẬN TRONG 02 NĂM LIÊN TỤC LIỀN TRƯỚC NĂM ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN VÀ ĐẾN THỜI ĐIỂM HIỆN TẠI

Một vài dự án nổi bật của Tổ Chức Phát Hành tại các mảng kinh doanh như được liệt kê dưới đây:

❖ 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 Phát Hành trực tiếp và gián tiếp chủ yếu đến từ các dự án sau:



STT	Tên dự án	Tổng số phí thu được năm 2025 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2024 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2023 (tỷ đồng)	Tổng số phí thu được năm 2022 (tỷ đồng)	% tăng/giảm năm 2025 so với 2024
1	Cầu Rạch Miễu	210,8	279,0	252,5	252,4	(24,45%)
2	Tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm (*)	176,8	245,7	273	264	(28,05%)
3	Mở rộng Quốc lộ 1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận (*)					
4	DT741	149,6	160,5	157,1	174,6	(6,83%)
5	Cầu Cổ Chiên	155,6	146,2	110,7	108	6,47%
6	Mở rộng Xa lộ Hà Nội	775,8	767,6	680	697,5	1,07%
7	Trung Lương Mỹ Thuận (bắt đầu thu phí vào ngày 09/08/2022)	1.343,1	1.165,5	834,5	276,8	15,24%
	Tổng cộng	2.811,7	2.764,5	2.307,80	1.773,3	1,71%

(Nguồn: Tổ Chức Phát Hành)

(*) Tổ Chức Phát Hành 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 Miễu
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 Miễu
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 Miễu: 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. TUYỂN 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 đăng ký doanh nghiệp	Số 0312869740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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: $L = 8,39$ km - Cấp đường: Đường phố chính thứ yếu. - Vận tốc thiết kế: 70km/h. - Bán kính đường cong nằm tối thiểu giới hạn: $R_{\min}=175$m. - Bề rộng nền đường: $B_n=29$m. - Bề rộng mặt đường: $B_m=2 \times 3,5 \times 2=14$m. - Bề rộng giải phân cách: $B_{pc}=3$m. - Bề rộng giải an toàn: $2 \times 0,5=1$m. - Bề rộng mặt đường dành cho xe thô sơ: $2 \times 2,5=5$m. - Bề rộng vỉa hè: $2 \times 3=6$m. - Tần suất thiết kế: Theo đường cũ. - Mô đun đàn hồi yêu cầu phân cấp mở rộng: $E_{yc}=160$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.

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	0312432358 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp	

Đăng ký doanh nghiệp	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 Cổ 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 Mô 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 $E_{yc} \geq 166\text{Mpa}$. c. Quy mô mặt cắt ngang: Bề rộng nền đường $B_{nền} = 16\text{m}$ 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 cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận đã được nghiệm thu đưa vào

dự án đến nay	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 Phát Hành đã cơ bản hoàn thành đúng tiến độ và hiện đang đưa vào sử dụng. Tổ Chức Phát Hành đang tiếp tục triển khai thi công các tuyến đường được bàn giao mặt bằng.

Chi tiết thông tin các dự án:

1. DỰ ÁN MỞ RỘNG XA LỘ HÀ NỘI: chi tiết tham khảo tại mục 6

2. 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	Số 0313596380 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp

đăng ký doanh nghiệp	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 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 con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	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	Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Định, 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 m ² , 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	Số 0303885305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh

Đăng ký doanh nghiệp	cấp lần đầu ngày 04/07/2005
Vốn điều lệ	1.004,75 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	NBB (công ty con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	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	Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh)
Quy mô	- Tổng diện tích đất quy hoạch: 5,27 ha - Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 215.019,60 m², với tổng số căn hộ là 2.747 căn (5 Block nhà với 2 khu A và B chiều cao 33 tầng, và 21 căn shophouse). - Dự án có trung tâm thương mại và sinh hoạt cộng đồng với các tiện ích khác nhau.
Tổng mức đầu tư	4.478 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án đã hoàn thành công tác đền bù 100% và dự án đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 4396/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 và được phê duyệt quy hoạch điều chỉnh 1/500 tại Quyết định 4041/QĐ-UBND ngày 12/06/2025. Hiện tại, Công ty NBB đang thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để sớm khởi công xây dựng dự án.

4. KHU CĂN HỘ CAO TẦNG NBB II

Tên dự án	Khu căn hộ cao tầng NBB II	
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 con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	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	Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh)
Quy mô	- Tổng diện tích đất quy hoạch: 7,88 ha - Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư – thương mại: 215.019,60 m², với tổng số căn hộ là 2.747 căn (5 Block nhà với 2 khu A và B chiều cao 33 tầng, và 21 căn shophouse).
Tổng mức đầu tư	2.009 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	Dự án đã hoàn thành công tác đền bù 100% và đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3108/QĐ-UBND ngày 21/06/2025. Hiện tại, Công ty NBB đang thực hiện các thủ xin nhiệm vụ quy hoạch của dự án.

5. 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 con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án	
Vai trò của Tổ Chức	Tại Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng	

Phát Hành	Ngãi (nay là Phường Trương Quang Trọng, Tỉnh Quảng Ngãi)
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	2.215 tỷ đồng
Tình hình thực hiện dự án đến nay	1. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tính đến ngày 30/06/2025 đã đền bù gần 94% 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 30/06/2025, dự án đã giao dịch 2.069 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.

6. KHU NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP KẾT HỢP KHU DÂN CƯ DE LAGI

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 con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án	
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	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	Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận (nay là Phường Phước Hội, Tỉnh Lâm Đồng)
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, biệt thự du lịch và căn hộ du lịch liên kế 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 2028.
7. DỰ ÁN 152 ĐIỆN BIÊN PHỦ	
Tên dự án	Cao ốc văn phòng, căn hộ kết hợp Thương mại – Dịch vụ 152 Điện Biên Phủ 
Chủ đầu tư	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0309132548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/7/2009
Vốn điều lệ	1.000,020 tỷ đồng
Hình thức phát triển dự án	Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ (Công ty con của CII) sở hữu 100% dự án, trực tiếp đầu tư và phát triển dự án
Vai trò của Tổ Chức Phát Hành	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 Thanh Mỹ Tây, 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 2025.

✓ **Doanh thu thuần:**

Cơ cấu doanh thu thuần (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng (%)	Năm 2024	Tỷ trọng (%)	Năm 2025	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thu phí giao thông	1.687.046	54,60%	2.559.760	84,54%	2.603.417	87,78%
2	Doanh thu xây dựng theo hợp đồng B.T	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
3	Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy trì, xây lắp công trình	162.942	5,27%	132.165	4,37%	153.476	5,17%
4	Doanh thu cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	4.848	0,16%	0	0,00%	0	0,00%
5	Doanh thu bán hàng	61.897	2,00%	75.951	2,51%	80.072	2,70%
6	Doanh thu cung cấp nước sạch	112.576	3,64%	0	0,00%	0	0,00%
7	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1.138.899	36,86%	325.186	10,74%	145.031	4,89%



STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng (%)	Năm 2024	Tỷ trọng (%)	Năm 2025	Tỷ trọng (%)
8	Doanh thu cung cấp dịch vụ hạ tầng và các dịch vụ khác	27.109	0,88%	89.434	2,95%	86.912	2,93%
9	Các khoản giảm trừ	(105.607)	(3,42%)	(154.753)	(5,11%)	(102.946)	(3,47%)
	Tổng doanh thu thuần	3.089.710	100,00%	3.027.743	100,00%	2.965.963	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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 cung cấp nước sạch 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 cung cấp nước sạch là 112.576 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. 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.

Năm 2025, Doanh thu thuần đạt 2.965.963 triệu đồng, trong đó doanh thu thu phí giao thông đạt 2.603.417 triệu đồng, chiếm tỷ trọng cao nhất 87,78% tổng doanh thu thuần. Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy trì, xây lắp công trình đạt 153.476 tỷ đồng, chiếm 5,17% DTT. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 145.031 triệu đồng, chiếm 4,89% tổng doanh thu thuần của Công ty.

Cơ cấu doanh thu thuần (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng (%)	Năm 2024	Tỷ trọng (%)	Năm 2025	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	391.741	94,90%	90.928	88,30%	13.465	52,61%
2	Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.021	4,12%	6.171	5,99%	6.198	24,22%



STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng (%)	Năm 2024	Tỷ trọng (%)	Năm 2025	Tỷ trọng (%)
3	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.023	0,97%	5.879	5,71%	5.931	23,17%
	Tổng doanh thu thuần	412.785	100,00%	102.978	100,00%	25.594	100,00%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

✓ Các nguồn thu nhập khác

Các nguồn thu nhập khác (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2025	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	1.524.758	49,35%	1.132.887	37,42%	832.878	28,08%
2	Thu nhập khác	9.144	0,30%	13.492	0,44%	22.185	0,75%
	Tổng thu nhập từ hoạt động khác	1.533.902	49,65%	1.146.379	37,86%	855.063	28,83%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Các nguồn thu nhập khác (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/ DTT (%)	Năm 2025	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Doanh thu hoạt động tài chính	1.471.220	356,41%	1.689.277	1.640,43%	1.650.768	6449,72%
2	Thu nhập khác	441	0,11%	1.111	1,08%	3.963	15,49%
	Tổng thu nhập từ hoạt động khác	1.471.661	356,52%	1.690.388	1.641,50%	1.654.731	6465,20%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)



Ngoài các nguồn doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi, Tổ Chức Phát Hành còn có nguồn thu nhập khác đến từ doanh thu 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 Phát Hành trong năm 2023, năm 2024 và năm 2025.

✓ Lợi nhuận gộp:

Lợi nhuận gộp (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng/DT T (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/DT TT (%)	Năm 2025	Tỷ trọng/DTT (%)
	Lợi nhuận gộp từ cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.155.069	37,38%	1.664.207	54,97%	1.661.339	56,01%
1	Lợi nhuận gộp từ hoạt động thu phí giao thông	1.054.850	34,14%	1.697.942	56,08%	1.721.548	58,04%
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng theo hợp đồng B.T	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
3	Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng, duy trì, xây lắp công trình	(23.459)	(0,76%)	(79.923)	(2,64%)	(11.114)	(0,37%)
4	Lợi nhuận gộp từ cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước	2.105	0,07%	0	0,00%	0	0,00%
5	Lợi nhuận gộp bán hàng	3.447	0,11%	3.179	0,10%	2.789	0,09%
6	Lợi nhuận gộp cung cấp nước sạch	(3.675)	(0,12%)	0	0,00%	0	0,00%
7	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	121.347	3,93%	30.233	1,00%	30.248	1,02%
8	Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ hạ tầng và dịch vụ khác	454	0,01%	12.777	0,42%	20.813	0,70%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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 Phát Hành. 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 bằng hoặc dưới 1% doanh thu thuần).

Năm 2025, hoạt động thu phí giao thông là hoạt động đem lại lợi nhuận gộp cao nhất cho Tổ Chức Phát Hành. Cụ thể, Lợi nhuận gộp hoạt động thu phí giao thông đạt 1.721.548 triệu đồng, chiếm 58,04% doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động khác tương đối nhỏ (chiếm dưới 1% doanh thu thuần).

Lợi nhuận gộp (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Danh mục	Năm 2023	Tỷ trọng/DTT (%)	Năm 2024	Tỷ trọng/DTT (%)	Năm 2025	Tỷ trọng/DTT (%)
	Lợi nhuận gộp từ cung cấp hàng hóa dịch vụ	79.378	19,23%	(5.913)	(5,74%)	(535)	(3,34%)
1	Lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản	78.886	19,11%	(1.876)	(1,82%)	12.646	49,41%
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	10.881	2,64%	3.743	3,63%	3.935	15,38%
3	Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ	(3.112)	(0,75%)	(15.058)	(14,62%)	(8.172)	(31,93%)
4	Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(7.278)	(1,76%)	7.278	(7,07%)	0	0,00%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

10.2. Tài sản

Tình hình các tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Tên tài sản	Tại 31/12/2023		Tại 31/12/2024		Tại 31/12/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	TSCĐ hữu hình	114.235	25.381	547.754	380.122	526.351	366.594
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	8.879	1.830	414.175	358.326	415.121	352.358
2	Máy móc thiết bị	46.907	11.407	57.634	9.270	41.066	7.000
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	55.164	11.807	71.145	12.074	65.578	7.094
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	3.284	338	4.799	451	4.586	142
II	TSCĐ thuê tài chính	0	0	0	0	0	0
1	Máy móc thiết bị	0	0	0	0	0	0
III	TSCĐ vô hình	20.076.591	16.374.850	20.245.943	15.883.217	20.340.961	15.306.431
1	Quyền thu phí giao thông	20.071.491	16.372.107	20.208.796	15.849.362	20.304.044	15.273.080
2	Quyền sử dụng đất	1.183	1.160	32.661	32.538	32.561	32.538
3	Phần mềm vi tính	3.917	1.582	4.486	1.317	4.356	812
	Tổng cộng	20.190.826	16.400.231	20.793.697	16.263.338	20.867.312	15.673.024

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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

Đơn vị: Triệu đồng



TT	Tên tài sản	Tại 31/12/2023		Tại 31/12/2024		Tại 31/12/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	TSCĐ hữu hình	4.311	0	63.061	58.342	76.232	68.948
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0	0	0	0
2	Máy móc thiết bị	0	0	0	0	0	0
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.099	0	1.183	0	1.183	-
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	212	0	212	0	212	-
5	Bãi đậu xe ô tô	0	0	61.666	58.342	74.836	68.948
II	TSCĐ thuê tài chính	0	0	0	0	0	0
1	Máy móc thiết bị	0	0	0	0	0	0
III	TSCĐ vô hình	1.058.960	30	1.059.020	40	1.059.080	60
1	Quyền thu phí giao thông	1.058.840	0	1.058.840	0	1.058.840	-
2	Quyền sử dụng đất	0	0	0	0	0	0
3	Phần mềm vi tính	120	30	180	40	240	60
	Tổng cộng	1.063.271	30	1.122.081	58.382	1.059.080	60

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Tên dự án	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Dự án bất động sản NBB Garden II (i)	0	1.118.262	1.332.250
Dự án bất động sản NBB Garden III (ii)	0	1.054.976	1.073.348
Dự án xây dựng hạ tầng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (iii)	387.553	401.473	409.395
Các dự án bất động sản được khai thác từ hợp đồng B.T trong khu đô thị mới Thủ	63.907	66.751	67.086

Thiêm			
Các dự án khác	95.414	74.560	129.951
Cộng	546.874	2.716.022	3.012.030

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

(i) Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden II tại Phường Tân Tạo (trước đây là Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty NBB làm chủ đầu tư với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 21 tháng 6 năm 2025. Tổng diện tích đất quy hoạch là 7,88 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 2.009 tỷ đồng. Đến thời điểm 30/06/2025, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý để xây dựng.

(ii) Dự án đầu tư bất động sản NBB Garden III tại Phường Bình Phú (trước đây là Phường 16, Quận 8), Thành phố Hồ Chí Minh với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng chung cư, căn hộ shophouse và các tiện ích khác. Dự án được Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 ngày 12 tháng 6 năm 2025 và được Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư vào ngày 04 tháng 10 năm 2024. Tổng diện tích đất quy hoạch là 5,27 ha, tổng vốn đầu tư dự án là 4.478 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2025, dự án đã hoàn thành công tác đền bù và đã nhận được Công văn số 4209/KTQLXD-QLGP ngày 16/10/2025 của Bộ Xây Dựng về việc dự án thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng. Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết khác để triển khai xây dựng.

(iii) Đây là dự án 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. Dự án này được Nhà nước thanh toán bằng hình thức giao đất trong khu đô thị mới Thủ Thiêm để Công ty đầu tư xây dựng các dự án khác nhằm phát triển mảng kinh doanh bất động sản.

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.

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

BẢN CÁO BẠCH

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, CII đặt mục tiêu tiếp tục phát huy kết quả đã đạt được trong năm 2024, tập trung đảm bảo vận hành hiệu quả các dự án BOT, hoàn thiện pháp lý cho các dự án bất động sản, đồng thời đẩy mạnh đầu tư vào các dự án hạ tầng chiến lược nhằm tạo động lực tăng trưởng dài hạn và khẳng định vị thế doanh nghiệp

10.5. Các hợp đồng lớn

Thông tin về các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang được thực hiện của Tổ Chức Phát Hành 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	Dự án BOT đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 tỉnh Ninh Thuận đã	Không

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Sản phẩm/Dịch vụ	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ (*)
			Thuận theo hình thức BOT	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.	Không
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

Đối tác	Giá trị	Ngày ký HĐ	Sản phẩm/Dịch vụ	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ (*)
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 giao mặt bằng và triển khai thi công các hạng mục còn lại của đường song hành hai bên.	Không
Hợp đồng số 60/HĐ.BOT-CĐBVN với Cục Đường Bộ Việt Nam	36.172,41 tỷ đồng	08/12/2025	Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư	Dự án sẽ khởi công vào ngày 18/12/2025 và dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác năm 2028. Thời gian thu phí hoàn vốn khoảng 17 năm 3 tháng.	Không

(Nguồn: CII)

(*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành, cổ đông lớn của

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

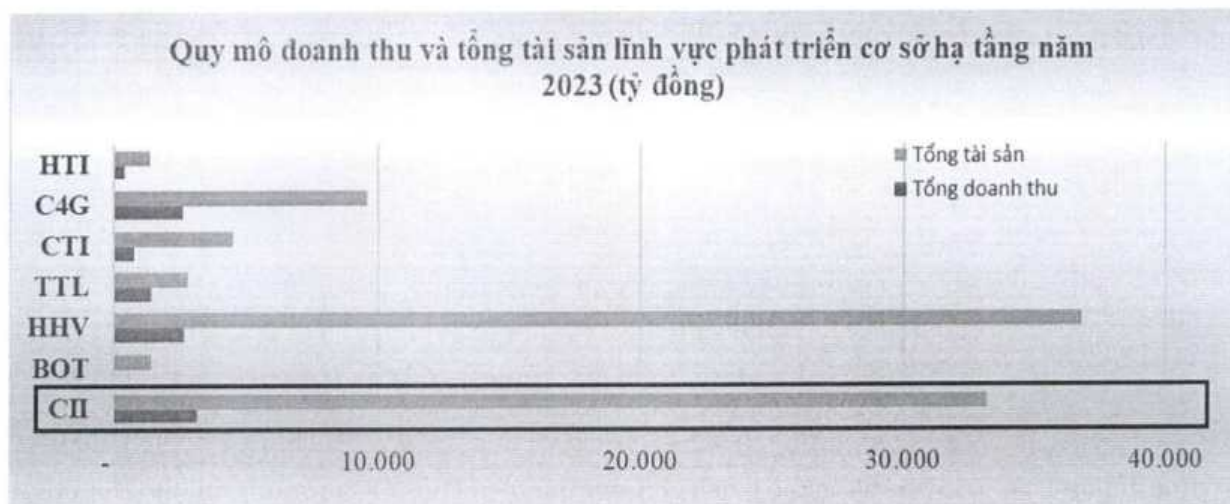
Hoạt động kinh doanh cốt lõi của Tổ Chức Phát Hành là đầu tư tài chính trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng (chủ yếu là hoạt động thu phí), do đó, trong năm 2024 và năm 2025 không có các khách hàng, nhà cung cấp lớn.

10.7. Vị thế của Tổ Chức Phát Hành trong ngành

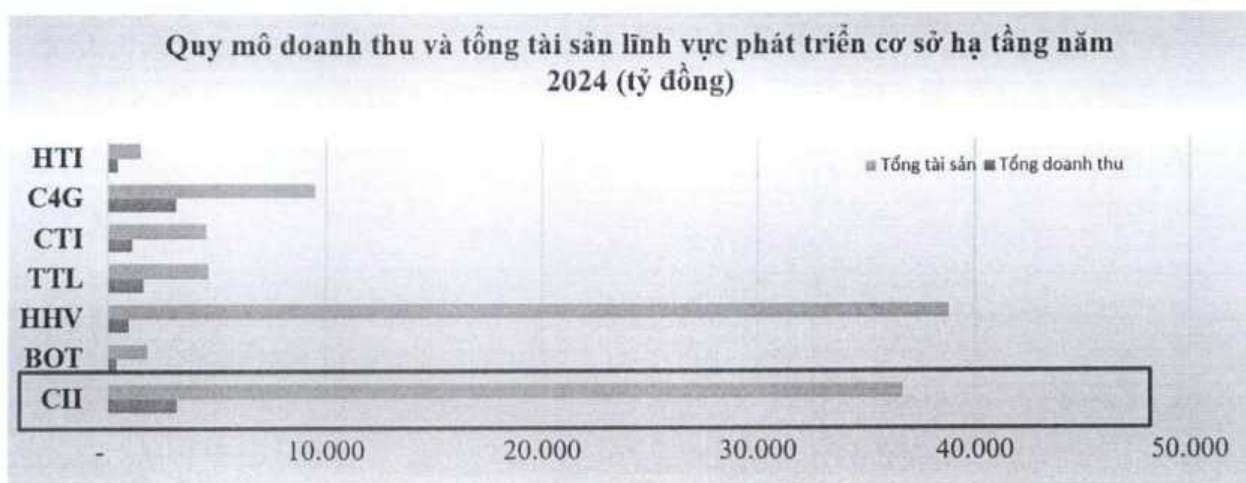
❖ Vị thế của Tổ Chức Phát Hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Tổ Chức Phát Hành là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Qua hơn 24 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.

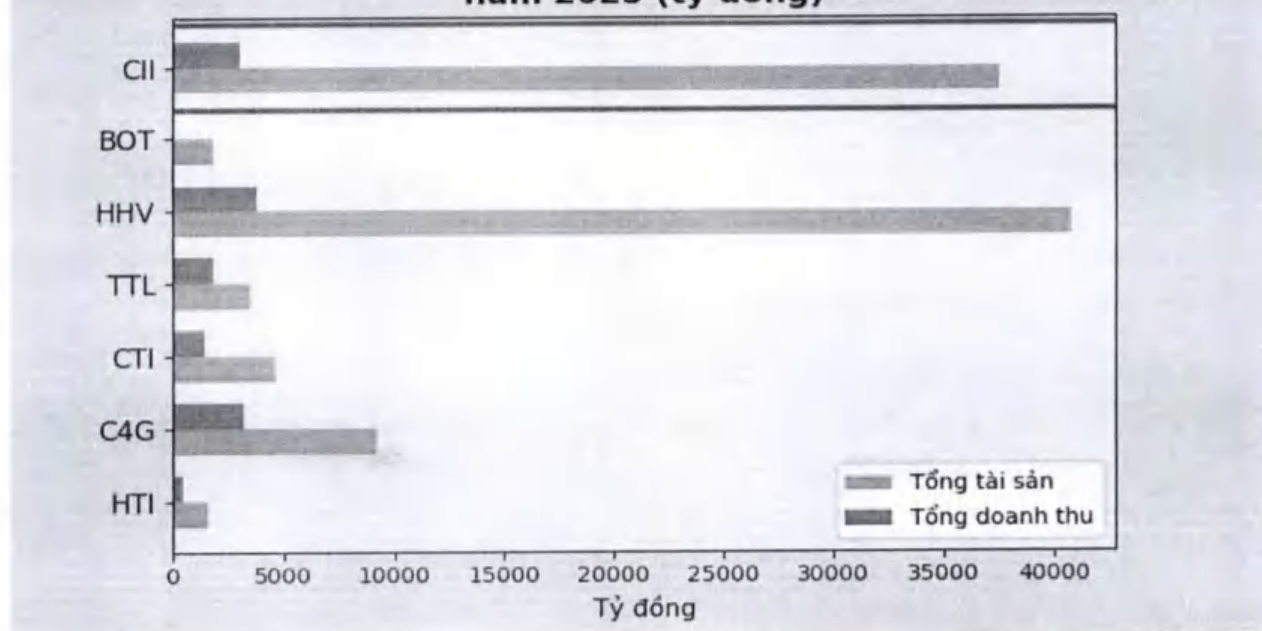
Tổ Chức Phát Hành hiện đang sở hữu danh mục đầu tư với tổng quy mô hơn 20 ngàn tỷ Đồng với một số dự án lớn như mở rộng Xa lộ Hà Nội, dự án BT Thủ Thiêm, đường cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận.....



(Nguồn: Finnpro)



Quy mô doanh thu và tổng tài sản lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng năm 2025 (tỷ đồng)



(Nguồn: Finnpro)

Tổ Chức Phát Hành là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng tại Việt Nam. Qua hơn 20 năm phát triển, quy mô doanh thu và tổng tài sản năm 2025 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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.

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 Phát Hành 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

BẢN CÁO BẠCH

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 Phát Hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Định hướng phát triển của Tổ Chức Phát Hành phù hợp với xu thế phát triển chung

Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 của Công Ty, CII luôn chú trọng đến hoạt động Marketing, nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động kinh doanh của CII. 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 đã tham gia đầu tư/ đấu thầu 02 dự án với tổng mức đầu tư là **45 ngàn tỷ đồng**. Cụ thể:

➤ **Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư (“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 Quyết định số 2166/QĐ-BXD ngày 26/11/2025 của Bộ Xây Dựng) của DA Mở rộng cao tốc HCM-TL-MT là **36.172,41 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 16 ngàn 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

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 31/12/2025, số lượng người lao động của Công ty là 42 người. Cơ cấu lao động như sau:

Tiêu chí	Tại thời điểm 31/12/2023	Tại thời điểm 31/12/2024	Tại thời điểm 31/12/2025
I. Phân theo trình độ học vấn	35	45	42
• 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	42
• 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

❖ Chế độ làm việc

BẢN CÁO BẠCH

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 trả 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. Tỷ lệ cổ tức chi trả hằng năm được thông qua tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

(Nguồn: CII)

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 Phát Hành 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

(ii) Trái phiếu CII425001 (được phê duyệt tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 52/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/01/2025) (mã Trái Phiếu do VSDC cấp: CII425021)

- Tổng mệnh giá phát hành: 2.000.000.000.000 đồng
- Ngày phát hành: 18/08/2025
- Kỳ hạn: 10 năm
- Mục đích sử dụng vốn và tình hình sử dụng vốn:

Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của Tổ Chức Phát Hành, ngày 21/08/2025 Hội đồng quản trị đã thông qua thay đổi Phương án sử dụng vốn tại Nghị Quyết số 147/NQ-HĐQT (NK 2022-2027), số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho mục đích dưới đây:

BẢN CÁO BẠCH

STT	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)	Số tiền đã sử dụng (tỷ đồng)	Số tiền còn lại (tỷ đồng)	Thời gian sử dụng vốn
1	Thanh toán trước hạn toàn bộ trái phiếu CII012029_G (Mã chứng khoán: CII012029_G) được phát hành bởi Tổ Chức Phát Hành ngày 31/01/2019 và đáo hạn ngày 31/01/2029 (“Trái Phiếu CII012029_G”)	1.035	-	1.035	Quý II/2026
2	Góp vốn Công ty TNHH Một thành viên Thương mại và Đầu Tư CII (“CII Invest”)	500	500	0	Quý III/2025
3	Góp vốn Công ty TNHH Một thành viên Khu Bắc Thủ Thiêm (“Công ty KBTT”)	465	465	0	Quý III/2025
	Tổng Cộng	2.000	965	1.035	

Ngày 28/10/2025, Công Ty đã gửi công văn đề nghị mua lại toàn bộ trái phiếu trước hạn tới các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu CII012029_G. Tuy nhiên, do các trái chủ là tổ chức nước ngoài nên thời gian xử lý, phản hồi của các trái chủ bị chậm hơn so với dự kiến.

Trong Quý I/2026, Công Ty tiếp tục đốc thúc các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu CII012029_G để thực hiện mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu nêu trên và dự kiến hoàn tất việc mua lại trong Quý II năm 2026. Theo đó, ngày 25/02/2026, Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị Quyết số 174/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) về việc gia hạn thời gian sử dụng vốn và cam kết báo cáo tình hình sử dụng vốn trong kỳ Đại hội đồng cổ đông gần nhất của Công Ty.

Đối với việc đánh giá ảnh hưởng đến đợt chào bán, theo Công Ty, việc chậm mua lại trước hạn Trái Phiếu CII012029_G không làm ảnh hưởng đến đợt chào bán trái phiếu năm 2026 do phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu CII425001 phát hành năm 2025 hoàn toàn khác với phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu năm 2026. Cụ thể, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu năm 2026 là để Góp vốn và Hợp tác kinh doanh (BCC) với Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận (Doanh Nghiệp Dự Án) để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận.

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

Các trái phiếu do CII phát hành trong 03 năm liên tục (từ năm 2023 đến năm 2025) 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 Phát Hành**❖ 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 5.388.479 triệu đồng (tính theo mệnh giá). Trong đó:

- Trái phiếu phát hành ra công chúng: 2.365.479 triệu đồng, chiếm 43,90% tổng số dư trái phiếu đã phát hành nhưng chưa đáo hạn;
- Trái phiếu phát hành riêng lẻ: 3.023.000 triệu đồng, chiếm 56,10% 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 phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

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

17. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành 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 Phát Hành 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 về hoạt động kinh doanh (HĐKD) của Tổ Chức Phát Hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất****1.1.1. Các chỉ tiêu về kết quả HĐKD****Kết quả HĐKD (Hợp nhất)**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	33.184.095	36.671.413	10,51%	37.544.774
Doanh thu thuần	3.089.710	3.027.743	(2,01%)	2.965.963
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	450.884	640.134	41,97%	488.988
Lợi nhuận khác	(23.933)	(46.674)	-	(83.810)
Lợi nhuận trước thuế	426.952	593.460	39,00%	405.179
Lợi nhuận sau thuế	369.952	618.285	67,13%	376.969
Tỷ lệ trả cổ tức	16%	12%	(25%)	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Kết quả HĐKD (Công ty mẹ)

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu Công ty mẹ	Năm 2023	Năm 2024	% tăng (giảm) 2024/2023	Năm 2025
Tổng giá trị tài sản	14.337.004	16.068.015	12,07%	18.437.341
Doanh thu thuần	412.786	102.978	(75,05%)	25.594
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	337.221	341.539	1,28%	371.769
Lợi nhuận khác	(4.703)	(2.279)	-	(8.652)
Lợi nhuận trước thuế	332.518	339.260	2,03%	363.117
Lợi nhuận sau thuế	317.316	338.819	6,78%	357.277
Tỷ lệ trả cổ tức	16%	12%	(25%)	-

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

1.1.2. Các chỉ tiêu khác

a) Báo cáo thay đổi VCSH

Báo cáo thay đổi VCSH (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu Hợp nhất	Năm 2023		Năm 2024		% tăng (giảm) 2024/2023	Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	37,43%	3.197.524	34,96%	0,44%	6.254.504	52,27%
Thặng dư vốn cổ phần	387.337	4,55%	387.337	4,23%	0,00%	33.056	0,28%
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	0	0,00%	0	0,00%	-	942.962	7,88%
Cổ phiếu quỹ	0	0,00%	0	0,00%	-	0	0,00%
Vốn khác của chủ sở hữu	6.660	0,08%	6.660	0,07%	0,00%	6.660	0,06%
Quỹ đầu tư phát triển	300.072	3,53%	311.139	3,49%	3,69%	68.086	0,57%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.438.403	28,67%	2.124.795	23,36%	(12,86%)	1.630.010	13,62%
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.189.209	25,74%	3.096.931	33,89%	41,46%	3.031.189	25,33%
Tổng cộng	8.505.328	100,00%	9.124.386	100,00%	7,28%	11.966.467	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Báo cáo thay đổi VCSH (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu Công ty mẹ	Năm 2023		Năm 2024		% tăng (giảm) 2024/2023	Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	66,00%	3.197.524	67,29%	0,44%	6.254.504	78,26%
Thặng dư vốn cổ phần	354.280	7,35%	354.280	7,46%	-	0	0,00%

Chỉ tiêu Công ty mẹ	Năm 2023		Năm 2024		% tăng (giảm) 2024/ 2023	Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-	942.962	11,80%
Cổ phiếu quỹ	-	-	0	0,00%	-	0	0,00%
Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	0	0,00%	-	0	0,00%
Quỹ đầu tư phát triển	250.260	5,19%	269.858	5,68%	7,83%	26.755	0,33%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.035.226	21,46%	920.115	19,57%	(11,12%)	768.104	9,61%
Tổng cộng	4.823.414	100,00%	4.741.777	100,00%	(1,69%)	7.992.324	100,00%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

b) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại của Công ty (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 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	623.587

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

c) Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 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%	334.221	40,13%

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư	0	0,00%	20.000	1,77%	75.000	9,00%
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%	56.812	6,82%
Lãi bảo toàn vốn chủ theo hợp đồng B.O.T	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
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%	355.139	42,64%
Lãi kinh doanh chứng khoán	0	0,00%	0	0,00%	0	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%	11.705	1,41%
Tổng cộng	1.524.758	100,00%	1.132.887	100,00%	832.878	100,00%

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Doanh thu hoạt động tài chính (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính khác	281.221	19,11%	350.985	20,78%	393.365	23,83%
Lãi tiền gửi, trái phiếu và tiền cho vay	624.448	42,44%	954.766	56,52%	971.931	58,88%

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Cổ tức, lợi nhuận được chia	564.912	38,40%	380.023	22,50%	273.766	16,58%
Doanh thu tài chính khác	640	0,04%	3.502	0,21%	11.705	0,71%
Tổng cộng	1.471.220	100,00%	1.689.277	100,00%	1.650.768	100,00%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

1.1.3. Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán độc lập

Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành chịu tác động trực tiếp từ một số nhân tố như sau:

Diễn biến phức tạp của dịch Covid

- 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 chính 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 Phát Hành, 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 Phát Hành.

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 Phát Hành. 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

hường 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%. GDP năm 2025 tăng trưởng tích cực, với tốc độ tăng ước đạt 8,02% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%.

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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành.
- 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 Phát Hành 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 Phát Hành.

- Trong giai đoạn 2020-2021, một số bộ luật mới như Nghị định 148/2020/NĐ-CP về bổ sung sửa đổi thi hành Luật đất đai hay Luật đầu tư theo phương thức công tư (PPP) số 64/2020/QH14... đã tác động cơ bản đến hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành. 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 Phát Hành.
- 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 trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại

a) Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh 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 24 lần tăng vốn và được Sở Tài chính Thành Phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 41 ngày 17/11/2025. Vốn điều lệ thực góp của CII đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này là 6.719.852,91 triệu đồng.

Báo cáo về vốn điều lệ của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Tại thời điểm ký Bản Cáo Bạch
Vốn điều lệ	3.183.648	3.197.524	6.254.504,21	6.719.852,91

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập và kết quả phát hành cổ phiếu để chuyển đổi từ trái phiếu của Công ty)

❖ 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	31/12/2025
I	Vốn chủ sở hữu	8.505.328	9.124.386	11.966.467
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	3.197.524	6.254.504
2	Thặng dư vốn cổ phần	387.337	387.337	33.056
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	0	0	942.962
4	Vốn khác của chủ sở hữu	6.660	6.660	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0	6.660
6	Quỹ đầu tư phát triển	300.072	311.139	68.086
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.438.403	2.124.795	1.630.010
8	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.189.209	3.096.931	3.031.189
II	Nợ phải trả	24.678.766	27.547.027	25.578.307
1	Nợ ngắn hạn	8.144.174	8.961.342	7.407.838
2	Nợ dài hạn	16.534.592	18.585.685	18.170.469
Tổng nguồn vốn kinh doanh		33.184.095	36.671.413	37.544.774

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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	31/12/2025
I	Vốn chủ sở hữu	4.823.414	4.741.777	7.950.571
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.183.648	3.197.524	6.254.504
2	Thặng dư vốn cổ phần	354.280	354.280	-
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	942.962
4	Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
6	Quỹ đầu tư phát triển	250.260	269.858	26.755
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	1.035.226	920.115	768.104

STT	Nguồn vốn	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
	phối			
8	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-
II	Nợ phải trả	9.513.590	11.326.237	10.445.016
1	Nợ ngắn hạn	6.060.710	4.107.524	3.909.001
2	Nợ dài hạn	3.452.880	7.218.713	6.536.015
Tổng nguồn vốn kinh doanh		14.337.004	16.068.015	18.437.341

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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

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

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
1	Tài sản ngắn hạn	6.910.759	8.549.165	9.188.856
2	Tài sản dài hạn	26.273.335	28.122.248	28.355.918
	Tổng cộng	33.184.095	36.671.413	37.544.774

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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	31/12/2025
1	Tài sản ngắn hạn	4.376.165	12.053.822	14.020.823
2	Tài sản dài hạn	9.960.839	4.014.193	4.416.518
	Tổng cộng	14.337.004	16.068.015	18.437.341

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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.

b) Trích khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản phù hợp với Quyết định số 45/2013/QĐ-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian hữu dụng ước tính 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

c) Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân một tháng của cán bộ công nhân viên của Tổ Chức Phát Hành năm 2024 là 25.000.0000 VND và năm 2025 là 25.000.0000 VND.

d) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

e) Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
I. Đầu tư tài chính ngắn hạn	996.185	1.008.048	2.636.347
1. Chứng khoán kinh doanh (*)	1.010.347	250.325	378.085
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(23.757)	(61.898)	(54.482)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	9.595	819.621	2.312.744
II. Đầu tư tài chính dài hạn	1.199.581	1.023.929	1.002.529
1. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết (***)	827.679	0	0
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	243.590	897.618	877.218
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(22.688)	(24.688)	(24.688)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	151.000	151.000	150.000
Tổng	2.195.766	2.031.977	3.638.877

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

(*) Chứng khoán kinh doanh:

Tại ngày 31/12/2025, chứng khoán kinh doanh của Công ty thể hiện giá gốc của 20.481.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tasco (mã chứng khoán: HUT) được nắm giữ cho mục đích bán kiếm lời.

(**) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, CII Invest, công ty con do CII sở hữu 100% vốn, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 24.002.700 cổ phần (tương ứng với 80,001% vốn góp) với giá gốc khoản đầu tư là 615.568.346.261 đồng trong Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn RiverFront (hiện đã đổi tên thành Công ty TNHH Sài Gòn RiverFront) với giá trị là 800.041.071.388 đồng cho một đối tác. Giao dịch chuyển nhượng chỉ được hoàn thành và ghi nhận khi các điều kiện tiên quyết của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng khung và các thỏa thuận khác đã ký kết giữa các bên được hoàn tất.

(***) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

Đơn vị: Triệu đồng

Công ty	31/12/2023		31/12/2024		31/12/2025	
	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư	Giá gốc	Phần lợi nhuận sau ngày đầu tư
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	790.454	37.226	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	0	0	4.580	(4.580)	4.580	4.580
Cộng	790.454	37.226	4.580	(4.580)	4.580	4.580

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Giá trị của khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết thay đổi trong năm như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Giá trị ghi nhận đầu năm	1.862.305	827.679	-
Thay đổi trong năm	(1.034.625)	(827.679)	-
Phần lợi nhuận trong công ty liên doanh, liên kết	(20.379)	121	-

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Phần sở hữu trong kết quả kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết	51.861	121	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(72.240)	-	-
Tăng vốn trong công ty liên doanh, liên kết	108.778	-	-
Tái cấu trúc khoản đầu tư trong công ty liên doanh, liên kết thành công ty con	(890.248)	(827.800)	-
Giảm do thoái vốn công ty con (i)	(184.306)	-	-
Giảm khác	(48.470)	-	-
Giá trị ghi nhận cuối năm	827.679	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

- (i) Theo BCTC hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán, như đã trình bày tại Thuyết minh I – Cấu trúc doanh nghiệp, trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc thoái vốn trong SII. SII từ Công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường (xem thuyết minh V.13.c). Theo đó, toàn bộ các công ty liên kết của SII không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
III. Đầu tư tài chính ngắn hạn	162.953	232.1245	1.431.368
1. Chứng khoán kinh doanh	180.209	111.761	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(17.256)	(16.114)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	136.478	1.431.368
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	6.962.141	3.865.954	4.266.273
1. Đầu tư vào công ty con	5.203.826	2.946.140	2.931.652
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.486.413	906.480	1.336.168
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	242.590	35.023	245.023
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(21.688)	(21.688)	(246.571)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	51.000	-	4.266.273
Tổng	7.125.094	6.187.199	5.697.641

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

f) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nguyên liệu, vật liệu	0	4.614	4.603
Công cụ, dụng cụ	0	4	0
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	403.632	2.231.197	2.430.556
Bất động sản dở dang	44.431	1.889.552	2.136.185
Các công trình xây dựng dở dang	353.541	313.509	293.045
Chi phí sản xuất sản phẩm dở dang	0	18.638	0
Chi phí dở dang của hoạt động khác	5.659	9.499	1.325
Bất động sản hoàn thành chờ bán	103.064	13.390	1.729
Thành phẩm	0	14.767	0
Hàng hóa bất động sản	77.278	30.305	30.353
Hàng hóa	5.076	473	473
Cộng	589.050	2.294.750	2.467.714
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.15	65.560	0	0
Dự án khu nhà ở chung cư tại số 152 Điện Biên Phủ	28.131	11.563	0
Dự án khu nhà ở chung cư tại lô 3.2	9.373	1.827	1.729
Dự án khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư Delagi	0	1.137.485	1.330.036
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	0	635.309	693.558
Các dự án khác	0	116.758	112.591
Cộng	103.064	1.902.942	2.136.185

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Hàng tồn kho (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Thành phẩm bất động sản	25.786	10.602	0
Hàng hoá bất động sản	77.278	0	0
Cộng	103.063	10.602	0

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

g) **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 31/12/2025 là 5.487.780 triệu đồng.

Công nợ các khoản phải thu (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.059.839	3.769.490	3.160.724
Phải thu khách hàng	485.056	663.416	596.204
Trả trước cho người bán	221.879	484.827	455.946
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.583.396	1.649.233	1.415.848
Các khoản phải thu khác	1.931.043	1.242.445	884.931
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(161.534)	(270.432)	(192.205)
Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
Các khoản phải thu dài hạn	3.035.483	2.069.224	2.327.056
Phải thu dài hạn của khách hàng	0	909	30.075
Phải thu về cho vay dài hạn	967.300	13.808	13.808
Phải thu dài hạn khác	2.068.183	2.054.507	2.283.173
Tổng	7.095.323	5.838.714	5.487.780

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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 31/12/2025 là 12.280.336 triệu đồng.

Công nợ các khoản phải thu (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.807.650	11.732.013	12.273.603
Phải thu khách hàng (i)	56.998	3.454.265	3.334.499
Trả trước cho người bán	462.920	10.748	5.783
Phải thu về cho vay ngắn hạn (ii)	1.200.115	6.162.638	7.506.791
Các khoản phải thu khác	2.108.832	2.125.576	1.429.828
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(21.215)	(21.215)	(3.298)
Tài sản thiếu chờ xử lý	0	0	0
Các khoản phải thu dài hạn	2.854.543	6.796	6.733
Trả trước cho người bán dài hạn	0	0	0
Phải thu về cho vay dài hạn	2.153.483	0	0
Phải thu dài hạn khác	701.060	6.796	6.733
Tổng	6.662.193	11.738.809	12.280.336

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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

- Phải thu Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư CII (CII Invest): 3.291.393.675.054 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 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: 39.947.187.630 đồng
- Phải thu khách hàng khác: 3.158.587.324 đồng.

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

- Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII (CII Invest): 3.798.774.266.072 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): 1.098.404.000.000 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 và bố

sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB.

- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII: 501.037.036.863 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): 718.550.000.000 đồng – là khoản hợp tác với OBI để tái cấu trúc tài chính của OBI.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII: 218.158.578.419 đồng – là khoản hỗ trợ vốn hoạt động.
- Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm: 328.965.210.469 – là khoản hỗ trợ vốn hoạt động.
- Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An: 286.659.591.031 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc: 316.542.062.117 đồng
 - Các đối tượng khác: 239.700.000.000 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 31/12/2025 là 25.578.307 triệu đồng.

Công nợ các khoản phải trả (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nợ ngắn hạn	8.144.174	8.961.342	7.407.838
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	4.848.247	4.912.234	3.958.704
Phải trả người bán ngắn hạn	587.066	682.485	495.641
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	349.691	158.304	116.294
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	72.330	85.688	75.797
Phải trả người lao động	42.941	53.225	41.090
Chi phí phải trả ngắn hạn	176.304	190.701	133.160
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	292	340	4.300
Phải trả ngắn hạn khác	2.036.309	2.203.461	1.904.813
Dự phòng phải trả ngắn hạn	4.975	637.588	632.400
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.019	37.316	45.639
Nợ dài hạn	16.534.592	18.585.685	18.170.469

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18.183	7.421	11.726
Phải trả dài hạn khác	2.279.029	42.965	86.496
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.037.634	15.434.189	16.219.581
Trái phiếu chuyển đổi		2.827.214	1.551.678
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	199.746	270.425	292.220
Dự phòng phải trả dài hạn	0	3.471	8.768
Nợ phải trả	24.678.766	27.547.027	25.578.307

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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 31/12/2025 là 10.445.016 triệu đồng.

Công nợ các khoản phải trả (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nợ ngắn hạn	6.060.710	4.107.524	3.909.001
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.563.903	3.618.383	3.507.286
Phải trả người bán ngắn hạn	1.306	403	4.957
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (*)	22.048	8.886	1.614
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	17.176	33	1.547
Phải trả người lao động	9.854	15.498	7.668
Chi phí phải trả ngắn hạn	14.179	9.803	1.173
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	0	0
Phải trả ngắn hạn khác	406.473	421.239	347.588
Dự phòng phải trả ngắn hạn	4.975	4.975	0
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20.797	28.304	37.168
Nợ dài hạn	3.452.880	7.218.713	6.536.015
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	0	0
Phải trả dài hạn khác	2.250.072	1.982.998	1.952.378
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.202.808	2.408.501	3.031.959
Trái phiếu chuyển đổi		2.827.214	1.551.678
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	0
Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	0

Danh mục	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nợ phải trả	9.513.590	11.326.237	10.445.016

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

(*) 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, 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.

Theo thuyết minh số VI.07 tại BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 được soát xét, khoản chi phí phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 40,5 tỷ đồng về bản chất là (i) khoản chi phí phát sinh tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy (công ty con của Tổ Chức Phát Hành) và (ii) chi phí thanh lý hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ với khách hàng. Vì vậy, đây không phải là chi phí phạt vi phạm hợp đồng kinh tế.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2025, Công ty đã điều chỉnh nội dung thuyết minh

này cho phù hợp. Bên cạnh đó, Công Ty cam kết sẽ chỉnh sửa nội dung thuyết minh này trong báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 Công Ty.

❖ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Hợp nhất)

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		31/12/2025	
		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	59.665	28.739
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.186	0	38.164	0	28.095	3.813
3	Phải thu về cho vay	31.994	6.911	34.294	8.061	31.994	6.911
4	Phải thu ngắn hạn khác	123.376	38.503	225.850	81.655	205.453	93.538
	Tổng cộng	206.948	45.413	361.670	91.238	325.207	133.001

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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		31/12/2025	
		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	35.007	31.709
	Tổng cộng	56.718	35.503	56.718	35.503	35.007	31.709

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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.

h) 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 5.388.479 triệu đồng theo mệnh giá, cụ thể như sau:

STT	Mô tả công nợ	Dư nợ (triệu VND)	Loại trái phiếu	Lãi suất năm đầu tiên	Lãi suất các năm sau	Năm phát hành	Kỳ hạn
1	Trái phiếu CII012029_G	1.035.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSDB	7,2%	7,2%	2019	120 tháng
2	Trái phiếu CII424002	65.478,5	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 2,5%	2024	120 tháng
3	Trái phiếu CIIB2427001	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	Lãi suất tham chiếu + 4,85%	Lãi suất tham chiếu + 4,85%	2024	36 tháng
4	Trái phiếu CIIB2426001	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, không có TSDB	10%	10%	2024	24 tháng

5	Trái phiếu CIH2427002	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%	2024	36 tháng
6	Trái phiếu CIH2427003	100.000	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%	2024	36 tháng
7	Trái phiếu CIH2427004	108.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 4,3%	2024	36 tháng

8	Trái phiếu CII12501	200.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	2025	60 tháng
9	Trái phiếu CII12502	300.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10,25%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	2025	60 tháng
10	Trái phiếu CII12503	280.000	Trái phiếu không chuyển đổi, có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 4,5%	2025	60 tháng
11	Trái phiếu CII12504	500.000	Trái phiếu không chuyển đổi, được bảo lãnh thanh toán	8,5%	Lãi suất tham chiếu + 3%	2025	60 tháng
12	Trái phiếu CII425001	2.000.000	Trái phiếu chuyển đổi, không có TSDB	10%	Lãi suất tham chiếu + 3,5%	2025	120 tháng
Tổng giá trị (tính theo mệnh giá)		5.388.478,5					

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.

i) Các khoản phải nộp theo luật định

Các loại thuế, phí, bảo hiểm phải nộp theo luật định đã được Tổ Chức Phát Hành 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:

Tình hình thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
---------------	------------	------------	------------

BẢN CÁO BẠCH

Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.925	50.919	50.884
Thuế giá trị gia tăng	10.403	16.028	17.775
Thuế thu nhập cá nhân	8.056	5.606	7.138
Thuế nhà thầu	0	0	0
Thuế bảo vệ tài nguyên môi trường	0	335	0
Các loại thuế khác	4.945	12.801	0
Tổng	72.330	85.688	75.797

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Tình hình thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Các loại thuế	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.311	33	(57)
Thuế giá trị gia tăng	181	0	0
Thuế thu nhập cá nhân	3.684	0	1.604
Thuế nhà thầu	0	0	0
Các loại thuế khác	0	0	0
Tổng	17.176	33	1.547

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

j) 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 Phát Hành.

Số dư các quỹ (Hợp nhất)

Đơn vị: Triệu đồng

Quỹ	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Quỹ Đầu tư Phát triển	300.072	311.139	68.086
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	26.019	37.316	45.640

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

Số dư các quỹ (Công ty mẹ)

Đơn vị: Triệu đồng

Quỹ	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Quỹ Đầu tư Phát triển	250.260	269.858	26.755
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	20.797	28.304	37.168

(Nguồn: BCTC riêng năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

k) Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Năm 2026, 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 2026, 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

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Hợp nhất)

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
1. Khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	0,85	0,95
- Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,78	0,70
2. Cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,74	0,75
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	2,90	3,02
3. Năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,10	0,09

- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	0,44	0,39
- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	1,75	0,95
4. Khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	11,97%	20,42%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,20%	1,77%
- 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%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	583	723

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC hợp nhất năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán của CII)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (Công ty mẹ)

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
1. Khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TS ngắn hạn /Nợ ngắn hạn	Lần	0,72	2,93
- Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,71	2,93
2. Cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,66	0,70
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	Lần	0,34	2,39
3. Năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,03	0,01
- Vòng quay vốn lưu động: Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng	0,09	0,01

BẢN CÁO BẠCH

- Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	1,59	2,05
4. Khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	76,87%	329,02%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	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	%	7,40%	7,08%
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	997	1.060

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC riêng năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán của CII)

3. Ý kiến của Tổ Chức Kiểm Toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành

- ✓ **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

DHĐCĐ chưa thông qua Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026 do Công ty chưa tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Năm 2025	% tăng/(giảm) so với năm 2025/2024
Tổng Doanh thu (triệu đồng)	3.182.496	3.068.909	(3,57%)
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ (đã loại trừ yếu tố phân bổ lợi thể thương mại trên BCTC hợp nhất) (triệu đồng) (*)	535.095	350.019	(34,59%)
Tỷ lệ LNST cổ đông công ty mẹ trên Tổng Doanh thu (%)	16,81%	11,41%	(32,15%)
Tỷ lệ LNST trên VCSH bình quân (%)	6,07%	3,31%	(45,41%)
Tỷ lệ cổ tức (**)	12%	12%	0%

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập)

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

(**) Tính đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Công ty đã thực hiện chi trả 7% cổ tức của năm 2023, phần cổ tức còn lại của năm 2023 (9%) và cổ tức năm 2024 Công ty chưa thực hiện chi trả.

⚙️ Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch:

Tại thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị chưa xây dựng Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2026 để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Dự kiến tháng 4 năm 2026 Công ty sẽ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 để thông qua kế hoạch kinh doanh.

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

Không có.

5. Kế hoạch chào bán trái phiếu trong 03 năm tiếp theo

Không có.

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 Phát Hành 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, Kế toán trưởng

Tại thời điểm hiện tại, thông tin về HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng của CII cụ thể như sau:

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 Diện 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 bổ túc Công Nông Miền Nam.
Từ 1979 đến 1997		Công tác tại UBND Quận 5 với các chức vụ: Trưởng phòng, Phó Chủ tịch.
Từ 1997 đến 2001		Công tác tại Quỹ Đầu tư phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh – Phó Tổng Giám Đốc Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 12/2001 đến 04/2012	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc của CII.	
Từ 04/2012 đến nay	Chủ tịch HĐQT của CII	
Từ 2013 đến 11/2021		Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Tân Tam Mã
Từ 2013 đến nay		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 đang nắm giữ tại TCPH: 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 02/02/2026), cụ thể như sau:

- + *Sở hữu cá nhân: 856.392 cổ phiếu, chiếm 0,13% vốn điều lệ.*
- + *Đại diện sở hữu: không có.*
- + *Sở hữu của người có liên quan: không có.*

Thông tin về những người có liên quan 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
2.818 triệu đồng	1.749 triệu đồng	2.379 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:		Phó 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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 4,08% 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 Phát Hành: Không có

Lợi ích có liên quan đối với CII:

BẢN CÁO BẠCH

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 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

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 – 10/2024:		Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thương Mại Và Đầu Tư CII (“ CII Invest ”)
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 – 06/2025:	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 đang nắm giữ tại TCPH: 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 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
4.137 triệu đồng	3.754 triệu đồng	3.894 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

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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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:*
 - *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 đốc, Kế toán trưởng đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức

1.847 triệu đồng	1.336 triệu đồng	1.494 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: 079084030829

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 đang nắm giữ tại TCPH: Thành viên độc lập 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 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 chuyên môn: Cử nhân 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 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 (HDQT) 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 TCPH: 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 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 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	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 2012 – nay:		Nghỉ hưu
Từ 05/2022 – nay:	Thành viên HĐQT của CII	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
1.199 triệu đồng	526 triệu đồng	935 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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 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 chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Kinh nghiệm công tác:

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

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 5.000 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Đại diện sở hữu: Không có

+ Sở hữu của người có liên quan: Không có

Thông tin về những người có liên quan 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 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.

3.3 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 - Giám đốc Kế toán (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 2.1.3 phía trên đây.

3.3.2 Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm – 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 2.1.4 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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
1.635 triệu đồng	2.134 triệu đồng	1.731 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
Từ 10/2024 – nay		Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: 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
- + Từ 10/2024 – nay: Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII

Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại CII của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), cụ thể như sau:

- + Sở hữu cá nhân: 57.000 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
1.272 triệu đồng	1.713 triệu đồng	1.882 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 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	992 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.

3.3.6 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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
997 triệu đồng	1.582 triệu đồng	1.525 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.

3.3.7 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 chuyên môn: Cử nhân kinh tế - chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh

Kinh nghiệm công tác:

Thời gian công tác	Chức vụ đã và đang nắm giữ	
	Tại CII	Tại các tổ chức khác
Từ 2002 - 2018:	Chuyên viên lao động và tiền lương của CII	

Từ 2019 – 2020:	Phó Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII	
Từ 04/02/2020 – nay:	Giám đốc Hành chính-Quản trị của CII	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
758 triệu đồng	1.025 triệu đồng	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.

3.3.8 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 đang nắm giữ tại TCPH: 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
1.039 triệu đồng	1.292 triệu đồng	1.830 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 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	Không có do mới bổ nhiệm từ Tháng 7/2025	347 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.

3.3.10 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 đang nắm giữ tại TCPH: Giám đốc Tài chính

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- + Từ 2011 – 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến 02/02/2026), 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 Phát Hành: 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 Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành 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	Năm 2025	Cổ tức
973 triệu đồng	1.864 triệu đồng	1.824 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 – Giám đốc Kế toán (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 Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM	
Từ 12/2023 – nay		Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm
Từ 01/2024 – nay	Kế toán trưởng của CII	

Chức vụ đang nắm giữ tại TCPH: Giám đốc Kế toán (Kế toán trưởng)

Chức vụ đang nắm giữ 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, người đại diện theo ủy quyền và người có liên quan (tính đến thời điểm 02/02/2026), 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

Thù lao, các khoản lợi ích khác và lợi ích liên quan đối với CII:

Thù lao/Thu nhập cơ bản (sau thuế TNCN)			Lợi ích khác
Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Cổ tức
Không có do Kế toán trưởng mới bổ nhiệm từ Tháng 1/2024	944 triệu đồng	815 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.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. CƠ SỞ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

- 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 (sau đây gọi là “Luật Doanh Nghiệp”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 (sau đây gọi tắt là “Luật Chứng Khoán”);
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng và Thông tư 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 118;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của CII;
- Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2025 của ĐHĐCĐ thường niên của CII, trong đó thông qua Phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi;
- Nghị quyết số 152/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 12/09/2025 của HĐQT Công ty v/v thông qua triển khai phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng chi tiết, thông qua phương án sử dụng vốn và thông qua việc niêm yết Trái Phiếu;
- Nghị quyết số 165/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 19/12/2025 của HĐQT Công ty v/v thay đổi đại lý phát hành, điều chỉnh phương án sử dụng vốn, thông qua dự phóng dòng tiền trả nợ và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng.
- Nghị quyết số 175/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 25/02/2026 của HĐQT Công ty v/v dự phóng dòng tiền trả nợ trái phiếu chuyển đổi ra công chúng.

2. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

2.1. Tên trái phiếu

Trái Phiếu Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh

2.2. Loại trái phiếu

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

2.3. Mệnh giá

100.000 đồng/Trái Phiếu

2.4. Tổng số lượng trái phiếu chào bán

25.000.000 (hai mươi lăm triệu) Trái Phiếu

2.5. Tổng giá trị trái phiếu chào bán theo mệnh giá

2.500.000.000.000 VNĐ (hai nghìn năm trăm tỷ đồng)

2.6. Kỳ hạn trái phiếu

15 (mười lăm) năm

2.7. Lãi suất

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

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

2.8. Kỳ hạn trả lãi, trả gốc

- (i) Đối với 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 Tính Lãi/Kỳ Trả Lãi: Là mỗi giai đoạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục kể từ Ngày Phát Hành cho đến Ngày Đáo Hạn ("**Kỳ Tính Lãi**")

- (ii) Đối với gốc Trái Phiếu: được hoàn trả 01 (một) lần bằng 100% (một trăm phần trăm) mệnh giá Trái Phiếu vào Ngày Đáo Hạn. Nếu Ngày Đáo Hạn là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì việc thanh toán gốc Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.

2.9. Giá chào bán

100.000 (một trăm nghìn) VNĐ/Trái Phiếu

2.10. Thứ tự ưu tiên thanh toán trong trường hợp Tổ Chức Phát Hành mất khả năng trả nợ/chấm dứt hoạt động

Trái Phiếu được phát hành và thanh toán bằng Đồng Việt Nam. Trái phiếu có thứ tự thanh toán ít nhất ngang bằng với các nghĩa vụ chung khác không được bảo đảm (dù là nghĩa vụ hiện tại hoặc trong tương lai) của Tổ Chức Phát Hành (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo các Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật có liên quan). Các Trái phiếu có các quyền lợi, lợi ích ngang nhau và không Trái phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào hơn so với bất kỳ Trái phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

2.11. Quyền của người sở hữu trái phiếu

Người Sở Hữu Trái Phiếu có các quyền sau:

- 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 Phát Hành thanh toán đầy đủ các khoản tiền liên quan đến Trái Phiếu, bao gồm cả tiền gốc, lãi Trái Phiếu khi đến hạn 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.

2.12. Quyết định, Nghị Quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu

- Chủ sở hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình đối với các vấn đề liên quan đến Trái Phiếu bằng hình thức biểu quyết tại hội nghị chủ sở hữu Trái Phiếu hoặc bằng cách lấy ý kiến thông qua các hình thức khác
- Một Quyết định, Nghị quyết Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo hình thức Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu bằng văn bản khi được (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 50% (năm mươi phần trăm) tổng giá trị Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua Quyết định, Nghị Quyết đó biểu quyết thông qua. Đối với nội dung về việc thay đổi các điều khoản, điều kiện của Trái Phiếu được thông qua theo hình thức Hội nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu

Trái Phiếu bằng văn bản nêu: (1) Được cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành thông qua, (2) được (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% (sáu mươi lăm phần trăm) tổng mệnh giá Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua Quyết định, Nghị quyết đó biểu quyết thông qua và (3) được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổ Chức Phát Hành, Sở giao dịch chứng khoán.

2.13. Đại diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

Tên Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu: CTCP Chứng khoán VietinBank

CTCP Chứng khoán VietinBank với tư cách là Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu không phải tổ chức bảo lãnh thanh toán của Tổ Chức Phát Hành, bên sở hữu tài sản bảo đảm của trái phiếu hoặc cổ đông lớn hoặc người có liên quan của Tổ Chức Phát Hành.

- Khi còn bất kỳ Trái Phiếu nào đang lưu hành, sẽ luôn có một tổ chức làm tổ chức đại diện cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu (“Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu”) để giám sát việc Tổ Chức Phát Hành tuân thủ Các Điều Kiện Trái Phiếu, bảo vệ quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu và thực hiện các nhiệm vụ khác theo thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành đã chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank (“VBSE”) làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu tại Ngày Phát Hành.
- Mỗi Người Sở Hữu Trái Phiếu, bằng việc đặt mua và mua thành công bất kỳ Trái Phiếu nào hoặc nhận chuyển nhượng hoặc nhận chuyển giao quyền sở hữu bất kỳ Trái Phiếu nào theo cách khác (sau Ngày Kết Thúc Đợt Chào Bán đó), công nhận và đồng ý không hủy ngang (i) việc chỉ định VBSE làm Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ban đầu.

Trách nhiệm cơ bản của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:

- Giám sát việc tuân thủ các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm và nhiệm vụ của Tổ Chức Phát Hành quy định trong Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu; thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu khi biết có bất kỳ vi phạm nào của Tổ Chức Phát Hành đối với bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Người Sở Hữu Trái Phiếu (để làm rõ, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chỉ phải thông báo về việc xảy ra một Sự Kiện Vi Phạm khi có bằng chứng rõ ràng về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm đó; triệu tập và tổ chức Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc lấy ý kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu khi có yêu cầu hợp lệ của Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Phát Hành phù hợp với Các Điều Kiện Trái Phiếu; ký các quyết định/nghị quyết của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo thẩm quyền được giao;
- Nhận và thông báo ngay cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu về nội dung của toàn bộ thông báo, giấy chứng nhận, tài liệu hoặc các thư từ trao đổi bằng văn bản khác liên quan đến Trái Phiếu, mà Tổ Chức Phát Hành yêu cầu Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu gửi cho những Người Sở Hữu Trái Phiếu;

- Thông báo và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành thực hiện các quyết định/ng nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu liên quan đến Trái Phiếu trong phạm vi các quyết định/ng nghị quyết đó được đưa ra phù hợp với các Văn Kiện Trái Phiếu. Để làm rõ, quyết định, nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Văn Kiện Trái Phiếu sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, nhưng một quyết định/ng nghị quyết có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành chấp thuận rõ ràng bằng văn bản. Để làm rõ, quyết định, nghị quyết Người Sở Hữu Trái Phiếu nếu được thông qua hợp lệ theo Văn Kiện Trái Phiếu sẽ ràng buộc tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, nhưng một quyết định/ng nghị quyết có hiệu lực làm thay đổi Các Điều Kiện Trái Phiếu sẽ chỉ ràng buộc Tổ Chức Phát Hành nếu được Tổ Chức Phát Hành chấp thuận rõ ràng bằng văn bản;
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- Ngoại trừ các trường hợp (i) việc sửa đổi hoàn toàn mang tính hình thức để sửa chữa các sai sót hiển nhiên hoặc mang tính kỹ thuật, hoặc (ii) việc sửa đổi áp dụng đối với các thỏa thuận Phí quy định tại Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ không cần chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu, thì Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu đều phải được cấp có thẩm quyền của Tổ Chức Phát Hành thông qua.

2.14. Phương thức thực hiện quyền

- **Quyền chuyển đổi:** Trái Phiếu có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của Tổ Chức Phát Hành 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. 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 có thể được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông vào mỗi đợt trong 13 (mười ba) 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 25/01/2035;
- + Đợt Chuyển Đổi 10: Vào ngày 25/01/2036;
- + Đợt Chuyển Đổi 11: Vào ngày 25/01/2037;
- + Đợt Chuyển Đổi 12: Vào ngày 25/01/2038; và
- + Đợt Chuyển Đổi 13: Vào ngày 25/01/2039

Vào Ngày Đáo Hạn, toàn bộ Trái Phiếu chưa được chuyển đổi sẽ được Tổ Chức Phát Hành hoàn trả gốc và lãi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.

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.

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.

- **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).

- **Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền:**
 - + Quyền chuyển đổi thuộc về trái chủ, trái chủ có quyền thực hiện chuyển đổi hoặc không chuyển đổi, do vậy khi trái chủ yêu cầu chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu trong thời hạn chuyển đổi quy định, Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành không thể phát hành cổ phiếu mới cho trái chủ đó thì Tổ Chức Phát Hành 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

Phát Hành 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 Phát Hành 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 Phát Hành 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 chuyển đổi đó sẽ có mọi quyền lợi tương tự các Trái Phiếu đang lưu hành.

2.15. Việc mua lại trái phiếu trước hạn

❖ Mua lại trước hạn theo quyết định của Tổ Chức Phát Hành và mua lại Trái Phiếu sau khi niêm yết

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Tổ Chức Phát Hành 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 Phát Hành 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.

2.16. Sự Kiện Vi Phạm

2.16.1 Sự Kiện Vi Phạm:

a) Không Thanh Toán:

Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền gốc nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán tiền gốc đó theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đó; hoặc

Tổ Chức Phát Hành không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ bất kỳ khoản lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi đó theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu này mà việc không thanh toán đó không được khắc phục trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán đó.

Để tránh nhầm lẫn, việc không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ gốc/lãi và các khoản thanh toán khác nêu tại đoạn (a) này gồm cả không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ

gốc/lãi và các khoản thanh toán khác nêu trong trường hợp mua lại trước hạn được quy định tại mục 2.15 này

- b) *Vi Phạm Mục Đích Chào Bán*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích chào bán Trái Phiếu nêu tại Bản Cáo Bạch.
- c) *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành*: Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc chào bán, phát hành, giao dịch Trái Phiếu hoặc vi phạm Phương Án Phát Hành Trái Phiếu mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào về vi phạm đó;
- d) *Mất Khả Năng Thanh Toán*: Tổ Chức Phát Hành bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản; tuy nhiên, với điều kiện là sự kiện nêu trên sẽ không tạo thành một Sự Kiện Vi Phạm nếu việc Tổ Chức Phát Hành mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác đó đã chấm dứt hoặc đã được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày sự kiện xuất hiện hoặc không tiếp tục diễn ra trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc kể từ ngày sự kiện xuất hiện;
- e) *Thanh Lý, Phá Sản, Giải Thể*: Một toà án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố Tổ Chức Phát Hành bị lâm vào tình trạng phá sản (hoặc tương đương) theo quy định của pháp luật về phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành; hoặc Tổ Chức Phát Hành tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành, trừ trường hợp thanh lý hoặc giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp được chấp thuận của những Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu;
- f) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: nếu hành động hoặc thủ tục nào được Tổ Chức Phát Hành hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, thực hiện hoặc tiến hành dẫn tới việc Tổ Chức Phát Hành tạm ngừng toàn bộ hoặc một phần hoạt động kinh doanh của mình có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến khả năng thanh toán gốc, lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành.

2.16.2 Biện Pháp Khắc Phục Sự Kiện Vi Phạm:

Nếu bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào được quy định tại Mục 2.16.1 diễn ra thì:

- a) bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào cũng có quyền gửi thông báo bằng văn bản về việc xảy ra Sự Kiện Vi Phạm cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc Tổ Chức Lưu Ký hoặc Tổ Chức Phát Hành;
- b) trong vòng 02 (hai) Ngày Làm Việc sau khi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhận được thông báo nêu trên của Người Sở Hữu Trái Phiếu, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ chuyển các thông báo này cho Tổ Chức Phát Hành. Tổ Chức Phát Hành phải phản hồi trong thời hạn

Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho phép (nhưng tối đa không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về tính chính xác, hợp lý của các thông tin/bằng chứng được cung cấp/thu thập được và khả năng khắc phục Sự Kiện Vi Phạm. Trường hợp Tổ Chức Phát Hành không phản hồi đúng hạn và/hoặc trên cơ sở đánh giá tính chính xác, hợp lý của những thông tin/bằng chứng được cung cấp/thu thập được, Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ yêu cầu Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc triệu tập Hội Nghị Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc tổ chức Lấy Ý Kiến Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu nhằm thông qua một nghị quyết xác định Sự Kiện Vi Phạm có liên quan đã xảy ra và yêu cầu Tổ Chức Phát Hành mua lại Trái Phiếu bắt buộc ("**Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc**") hoặc chấp nhận hiện trạng về Sự Kiện Vi Phạm và/hoặc yêu cầu Tổ Chức Phát Hành có phương án khắc phục Sự Kiện Vi Phạm đã xảy ra.

Nếu Nghị Quyết Yêu Cầu Mua Lại Bắt Buộc được thông qua hợp lệ theo quy định tại Hợp đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ gửi thông báo tuyên bố Trái Phiếu đến hạn ("**Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn**") cho Tổ Chức Phát Hành và cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo danh sách Tổ Chức Phát Hành cung cấp để tuyên bố Trái Phiếu đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại bắt buộc và khi đó Tổ Chức Phát Hành có nghĩa vụ mua lại toàn bộ Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm đó theo quy định tại các đoạn (c) và (d) dưới đây.

- c) Khi Trái Phiếu chưa được đăng ký tại VSDC, trong vòng 07 (bảy) Ngày Làm Việc từ ngày nhận được Thông Báo Trái Phiếu Đến Hạn trên đây của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại tất cả Trái Phiếu với giá mỗi Trái Phiếu bằng tổng của mệnh giá, các khoản lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến ngày mua lại.
- d) Nếu Trái Phiếu đã đăng ký, lưu ký tại VSDC và niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán của Sở Giao Dịch Chứng Khoán, việc mua lại Trái Phiếu theo quy định tại đoạn (b) và (c) trên đây sẽ thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan, quy chế của VSDC và/hoặc Sở Giao Dịch Chứng Khoán có hiệu lực tại thời điểm đó.
- e) Để làm rõ, Tổ Chức Phát Hành được coi là hoàn thành việc mua lại toàn bộ Trái Phiếu vào ngày toàn bộ khoản tiền gốc, lãi Trái Phiếu và các khoản tiền khác phát sinh theo Trái Phiếu được thanh toán đầy đủ.

2.17. Phương thức phân phối

Toàn bộ Trái Phiếu được phân phối cho nhà đầu tư thông qua Đại Lý Phát Hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán VietCap. Đại Lý Phát Hành và Tổ Chức Phát Hành sẽ phân phối Trái Phiếu công bằng, công khai và bảo đảm thời hạn đăng ký mua cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày.

Trường hợp số lượng đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép chào bán trong Thời Hạn Phân Phối Trái Phiếu thì Tổ Chức Phát Hành và/hoặc Đại Lý Phát Hành sẽ phân phối hết số Trái Phiếu được phép chào bán cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư.

Trách nhiệm của Đại Lý Phát Hành:

- Tổ chức giới thiệu về việc phát hành Trái Phiếu, phân phối tài liệu chào bán và các tài liệu quảng bá Trái Phiếu (nếu có) cho các nhà đầu tư để chào bán Trái Phiếu;
- Hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành tư vấn và giải đáp các câu hỏi thẩm định của nhà đầu tư trong việc mua Trái Phiếu;
- Tư vấn và hỗ trợ Tổ Chức Phát Hành thực hiện việc phát hành Trái Phiếu cho nhà đầu tư và ghi nhận quyền sở hữu của nhà đầu tư đối với Trái Phiếu tương ứng theo quy định của pháp luật và tài liệu chào bán.

2.18. Đăng ký mua trái phiếu

- **Đối tượng phát hành:** Các nhà đầu tư phù hợp theo quy định pháp luật.
- **Số lượng Trái Phiếu đăng ký mua tối thiểu:**
 - + Đối với nhà đầu tư cá nhân: tối thiểu 100.000 VND (*một trăm nghìn đồng*) tính theo mệnh giá Trái Phiếu;
 - + Đối với nhà đầu tư tổ chức: tối thiểu 100.000 VND (*một trăm nghìn đồng*) tính theo mệnh giá Trái Phiếu

Trường hợp số lượng Trái Phiếu đăng ký mua vượt quá số lượng Trái Phiếu được phép chào bán thì Trái Phiếu sẽ được phân phối cho nhà đầu tư tương ứng với tỷ lệ đăng ký mua của từng nhà đầu tư. Trong trường hợp khối lượng Trái Phiếu được phân bổ của nhà đầu tư thấp hơn khối lượng đăng ký đặt mua tối thiểu nêu trên thì nhà đầu tư vẫn sẽ được coi là đã đăng ký mua thành công với khối lượng Trái Phiếu đã được phân bổ.

- **Phương thức đăng ký mua và thanh toán:**
 - + Phương thức đăng ký mua: (i) việc đăng ký mua Trái Phiếu của nhà đầu tư chỉ được coi là đã hoàn thành khi nhà đầu tư đã đăng ký, đặt cọc và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Phát Hành tại thông báo phát hành và Hướng dẫn đăng ký mua Trái Phiếu; và (ii) thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua là 20 ngày theo quy định của pháp luật;
 - + Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi sẽ thực hiện chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của Tổ Chức Phát Hành được quy định tại Bản cáo bạch này và theo hướng dẫn đăng ký mua của Tổ Chức Phát Hành, Đại Lý Phát Hành tại các thông báo phát hành có liên quan.
- Số lượng Trái Phiếu đặt mua tối thiểu cho các đối tượng nhà đầu tư có thể được điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện chào bán thực tế và sẽ do Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng

Giám đốc của Tổ Chức Phát Hành quyết định cho phù hợp với quy định của pháp luật liên quan.

- **Địa điểm nhận hồ sơ đăng ký mua Trái Phiếu:** theo hướng dẫn tại thông báo phát hành.

2.19. Lịch trình dự kiến phân phối trái phiếu

Dự kiến phát hành trong Quý I/2026 – Quý II/2026 và ngay sau khi Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng có hiệu lực.

Kể từ ngày Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng có hiệu lực, CII sẽ thực hiện việc phân phối trái phiếu ra công chúng tối đa không quá 90 ngày.

Dự kiến thời gian chào bán theo lịch trình sau:

STT	Công việc	Thời gian (ngày)
1	Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi có hiệu lực	T
2	Công bố thông tin đợt phát hành	T+7 (T1)
3	Tổ Chức Phát Hành thực hiện phân phối Trái Phiếu	T1 đến T1+45
4	Thời gian bắt đầu nhận đơn đăng ký mua Trái Phiếu và bắt đầu nhận tiền mua Trái Phiếu.	T1
5	Thời gian cuối cùng nhận đơn đăng ký mua và nộp tiền mua Trái Phiếu	T1+45
6	Báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và công bố thông tin về kết quả chào bán Trái Phiếu	Từ T1+45 đến T1+55
7	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành văn bản thông báo nhận được báo cáo kết quả chào bán	Từ T1+55 đến T1+58
8	Tổ Chức Phát Hành làm thủ tục chuyển giao Trái Phiếu cho nhà đầu tư; đồng thời hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết Trái Phiếu	Từ T1+58 đến T1+88

2.20. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

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

2.21. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu

- Tên tài khoản: **Công ty cổ phần Đầu Tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh**
- Số tài khoản: 1081136868

- Tên Ngân hàng: Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

2.22. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt chào bán trái phiếu ra công chúng của Tổ Chức Phát Hành

Tổ Chức Phát Hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định phải có chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

2.23. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Tại mỗi Đợt Chuyển Đổi, Người Sở Hữu Trái Phiếu là nhà đầu tư nước ngoài được thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu theo quy định tại phương án phát hành và tuân thủ các quy định của pháp luật tại từng thời điểm về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Việt Nam, cụ thể:

- Tổng số lượng cổ phần sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài phải đảm bảo nằm trong giới hạn sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành từng thời điểm theo đúng quy định pháp luật;
- Trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài đăng ký thực hiện chuyển đổi dẫn đến vượt quá tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được phép tại Tổ Chức Phát Hành, nhà đầu tư nước ngoài sẽ không được thực hiện chuyển đổi hoặc chỉ được phép thực hiện chuyển đổi một phần trái phiếu đã đăng ký dẫn đến tổng số lượng cổ phần sở hữu của tất cả nhà đầu tư nước ngoài tại từng thời kỳ không vượt quá tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định. Khi đó, nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký chuyển đổi trái phiếu sẽ được phân bổ tương ứng theo tỷ lệ đăng ký thực hiện chuyển đổi của mình trên tổng số trái phiếu đăng ký chuyển đổi của tất cả các nhà đầu tư nước ngoài tại Đợt Chuyển Đổi đó.

2.24. Các loại thuế có liên quan

❖ Thuế Thu Nhập Cá Nhân

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

- 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**).
- 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;
- 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

BẢN CÁO BẠCH

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

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

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

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

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

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

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

Tổ Chức 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.

2.25. Thông tin về các cam kết

Tại thời điểm ký Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành cam kết:

- (i) Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành 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 gốc và lãi Trái Phiếu, (iii) việc đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu và (iv) 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.

2.26. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

{Quý nhà đầu tư xem phần Mục đích chào bán tại trang tiếp theo}

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu là 2.500.000.000.000 VNĐ (hai nghìn năm trăm tỷ đồng) Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng cho mục đích đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Phát Hành.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Theo Phương án phát hành đã được thông qua tại Nghị quyết số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 của Đại hội đồng cổ đông của Tổ Chức Phát Hành và Nghị quyết số 165/NQ-HĐQT (NK 2022 - 2027) ngày 19/12/2025 của Hội đồng quản trị Tổ Chức Phát Hành, 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) Trái phiếu được chào bán của CII dự kiến sẽ thu về 2.500.000.000.000 VNĐ (hai nghìn năm trăm tỷ đồng) được sử dụng như sau:

STT	Hạng mục sử dụng vốn	Giá trị (đồng)	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Góp vốn vào Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận (Doanh Nghiệp Dự Án) để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận	2.100.000.000.000	Quý I/2026 – Quý II/2026
2	Hợp tác kinh doanh (BCC) với Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận (Doanh Nghiệp Dự Án) để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận	400.000.000.000	Quý I/2026 – Quý II/2026
	Tổng cộng	2.500.000.000.000	

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: 70%
- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động:
 - Trường hợp tỷ lệ chào bán thành công đạt tối thiểu 70% số Trái Phiếu dự kiến chào bán: Tổ Chức Phát Hành sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Tổ Chức Phát Hành và/hoặc vay ngân hàng và/hoặc huy động từ các nguồn hợp pháp khác nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để góp vốn vào Doanh Nghiệp Dự Án để thực hiện Dự Án;
 - Trường hợp tỷ lệ chào bán thực tế không đạt 70% số trái phiếu dự kiến chào bán: đợt chào bán sẽ hủy bỏ theo quy định của pháp luật.

2. Phương án khả thi

BẢN CÁO BẠCH

2.1. Góp vốn vào Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận (“Doanh Nghiệp Dự Án”) để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận (“Dự Án”) và Hợp tác kinh doanh (BCC) với Doanh Nghiệp Dự Án để thực hiện Dự Án

Căn cứ Nghị quyết số 165/NQ-HĐQT (2022 - 2027) ngày 19/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án sử dụng vốn phát hành để góp vốn và Hợp tác kinh doanh (BCC) với Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận với một số thông tin cụ thể như sau:

- Tên Doanh Nghiệp Dự Án: Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận (tên viết tắt **“BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận”**);
- Dự Án do liên danh nhà đầu tư đề xuất bao gồm: CII, Công ty Cổ phần tập đoàn Đèo Cả, Công ty Cổ phần Tasco, Tổng Công ty đầu tư xây dựng Hoàng Long – CTCP, Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII (**“Liên Danh Nhà Đầu Tư”**). Theo đó, Tổ Chức Phát Hành hiện là một trong Liên Danh Nhà Đầu Tư đề xuất Dự Án.
- Ngày thành lập: 06/12/2025
- Giá trị góp vốn của Tổ Chức Phát Hành vào Doanh Nghiệp Dự Án: 2.100.000.000.000 đồng
- Giá trị hợp tác kinh doanh (BCC): 400.000.000.000 đồng
- Thời gian thực hiện dự kiến: Quý I/2026 - Quý II/2026
- Mục đích góp vốn và hợp tác kinh doanh: để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận.

2.2. Thông tin về Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận

- Tên Công ty: Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận
- Hình thức Công ty: Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên
- Ngày thành lập: 06/12/2025
- Địa chỉ trụ sở chính: 32 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng);
- Danh sách thành viên góp vốn:

Stt	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ	Phần vốn góp (Tỷ đồng)	Tỷ lệ	Giấy CNĐKDN
1	CTCP Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Việt Nam	Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	20	40%	0302483177

2	CTCP Tập đoàn Đèo Cả	Việt Nam	32 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	7,5	15%	0313365915
3	Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Việt Nam	Số 6 đường 404, khu phố 35, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	7,5	15%	0312270481
4	CTCP TASCO	Việt Nam	Tầng 1 và Tầng 20 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	7,5	15%	0600264117
5	Tổng Công ty đầu tư xây dựng Hoàng Long – CTCP	Việt Nam	Số nhà 07, phố Cao Sơn, Phường Đồng Quang, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	7,5	15%	2800177056

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Khương Văn Cường – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319299458 được Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 06/12/2025;
- Thời hạn hoạt động: Vô thời hạn, trừ trường hợp Hội đồng thành viên có quyết định khác về việc chấm dứt hoạt động của Công ty
- Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng đường bộ theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT). Mã ngành: 4212
- Hồ sơ pháp lý của Công ty:
 - + Quyết định số 2166/QĐ-BXD ngày 26/11/2025 của Bộ Xây dựng về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư;
 - + Thỏa thuận liên danh ngày 03/12/2025 ký giữa CII, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả, Công ty Cổ phần Tasco, Tổng Công ty đầu tư xây dựng Hoàng Long – CTCP, Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII;
 - + Nghị quyết số 07/2025/NQ-HĐTV ngày 19/12/2025 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ;
 - + Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐTV ngày 19/12/2025 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với CII để thực hiện dự án;

- + Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319299458 được Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 06/12/2025;
 - Dự án của Công ty: Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận.
- 2.3. Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận**
- ❖ **Cơ sở pháp lý của dự án:**
 - Quyết định số 2166/QĐ-BXD ngày 26/11/2025 của Bộ Xây dựng về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư;
 - Hợp đồng BOT số 60/HĐ.BOT-CĐBVN ngày 08 tháng 12 năm 2025 ký giữa Cục Đường Bộ Việt Nam, Liên Danh Nhà Đầu Tư và Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận.
 - ❖ **Cơ quan lập báo cáo nghiên cứu khả thi:** Liên danh Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Hoàng Long - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng A2Z - Công ty, Cổ phần Tư Vấn thiết kế Xây dựng Đại Phong.
 - ❖ **Cấp có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan ký kết hợp đồng, bên mời thầu:**
 - Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: Bộ Xây dựng;
 - Cơ quan ký kết hợp đồng: Cục đường bộ Việt Nam;
 - Bên mời thầu: Ban Quản lý dự án 7
 - ❖ **Thông tin về dự án:**
 - **Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư.
 - **Nhà đầu tư được chỉ định của dự án:** Theo Quyết định số 2166/QĐ-BXD ngày 26/11/2025, liên danh các nhà đầu tư bao gồm 05 nhà đầu tư là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Tasco, Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long – CTCP, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Đầu tư CII.
 - CTCP Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (40%): được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302483177 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/12/2001, có địa chỉ đăng ký tại Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đèo Cả (15%): được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313365915 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày

23/07/2015, có địa chỉ đăng ký tại số 32 Thạch Thị Thanh, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;

- Công ty Cổ phần Tasco (15%): được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600264117 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/12/2007, có địa chỉ đăng ký tại Tầng 1 và Tầng 20 Tòa nhà Tasco, Lô HH2-2, đường Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long – CTCP (15%): được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2800177056 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 02/10/1998, có địa chỉ đăng ký tại Số nhà 07, phố Cao Sơn, Phường Đông Quang, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam;
- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ và Đầu tư CII (15%): được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312270481 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 09/05/2013, có địa chỉ đăng ký tại Số 6 đường 404, khu phố 35, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- **Mục tiêu dự án:** Việc đầu tư mở rộng hoàn chỉnh tuyến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương - Mỹ Thuận nhằm giảm ùn tắc giao thông, cùng với các dự án giao thông đang khai thác trong khu vực sẽ hình thành một mạng lưới giao thông hoàn chỉnh khu vực Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và từng bước hoàn chỉnh mạng lưới đường cao tốc vùng đồng bằng sông Cửu Long; góp phần đáp ứng nhu cầu vận tải từ các tỉnh Tây Nam Bộ đi Thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đông Nam Bộ và các tỉnh thành cả nước; tạo dư địa, động lực phát triển không gian vùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, kết nối các trung tâm kinh tế, cửa khẩu quốc tế và cảng biển; nâng cao năng lực cạnh tranh, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế vùng; góp phần đảm bảo quốc phòng - an ninh; từng bước thực hiện thắng lợi các mục tiêu, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội theo Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng.

- **Phạm vi dự án, quy mô dự án, địa điểm thực hiện dự án:**

Phạm vi dự án:

- + Điểm đầu: Km9+325 tại nút giao Chợ Đệm, thuộc địa phận xã Tân Nhựt, thành phố Hồ Chí Minh;
- + Điểm cuối: Km105+454 tại đầu cầu phía Bắc cầu Mỹ Thuận 2, thuộc địa phận xã An Hữu, tỉnh Đồng Tháp.
- + Tổng chiều dài khoảng 96,13 km.

Địa điểm thực hiện dự án: Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Tây Ninh và tỉnh Đồng Tháp

Quy mô đầu tư xây dựng dự án:

❖ **Đường cao tốc:**

- Cấp đường:
 - + Đoạn Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương: quy mô giai đoạn hoàn chỉnh theo quy hoạch 10 - 12 làn xe (đoạn từ Chợ Đệm - Vành đai 4 quy mô 12 làn xe, đoạn từ Vành đai 4 - Trung Lương quy mô 10 làn xe), vận tốc thiết kế $V_{tk}=120\text{km/h}$. Phân kỳ đầu tư quy mô 08 làn xe, vận tốc thiết kế $V_{tk}=120\text{km/h}$ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về đường bộ cao tốc QCVN 117:2024/BGTVT, Tiêu chuẩn đường cao tốc TCVN 5729:2012 và TCVN 5729:1997;
 - + Đoạn Trung Lương - Mỹ Thuận và đoạn từ nút giao An Thái Trung đến đầu cầu phía Bắc cầu Mỹ Thuận 2: đầu tư hoàn chỉnh quy mô 6 làn xe theo quy hoạch được duyệt, vận tốc thiết kế $V_{tk}=100\text{ km/h}$ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về đường bộ cao tốc QCVN 117:2024/BGTVT, Tiêu chuẩn đường cao tốc TCVN 5729:2012
- Mặt cắt ngang:
 - + Đoạn Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương:
 - Đoạn Chợ Đệm - Vành đai 4: mặt cắt ngang giai đoạn hoàn chỉnh với bề rộng nền đường $B_{nền} = 56\text{m}$. Mặt cắt ngang phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 với bề rộng nền đường $B_{nền} = 41\text{m}$.
 - Đoạn Vành đai 4 - Trung Lương: mặt cắt ngang giai đoạn hoàn chỉnh với bề rộng nền đường $B_{nền} = 48,5\text{m}$. Mặt cắt ngang phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 với bề rộng nền đường $B_{nền} = 41\text{m}$.
 - + Đoạn Trung Lương - Mỹ Thuận và đoạn từ nút giao An Thái Trung đến đầu cầu phía Bắc cầu Mỹ Thuận 2: mặt cắt ngang hoàn chỉnh với bề rộng nền đường $B_{nền} = 32,25\text{m}$.
- Mặt đường: cấp cao A1
- Công trình cầu:
 - + Công trình cầu thiết kế bằng bê tông cốt thép và bê tông cốt thép dự ứng lực theo các tiêu chuẩn TCVN 11823 - 1:2017 đến TCVN 11823 - 14:2017 “Thiết kế cầu đường bộ”.
 - + Tải trọng thiết kế HL93
- Nút giao: xây dựng các nút giao liên thông và trực thông bảo đảm khai thác an toàn, kết nối thuận lợi.
- Tàn suất thiết kế: đảm bảo tàn suất $P = 1\%$
- ❖ **Đường gom, đường ngang, hoàn trả đường dân sinh**
 - Cấp đường: phù hợp với đường hiện hữu, tối thiểu bảo đảm quy mô đường cấp V đồng bằng (đối với đoạn Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương) và đường giao thông nông thôn cấp B (đối với đoạn Trung Lương - Mỹ Thuận và đoạn từ nút giao An Thái Trung đến đầu cầu phía Bắc cầu Mỹ Thuận 2).
 - Tàn suất thiết kế: theo quy định của cấp đường; đối với đường hoàn trả, bảo đảm phù hợp

với hiện trạng đường đang khai thác.

- Mặt đường: bê tông nhựa, láng nhựa hoặc bê tông xi măng

❖ **Công trình phục vụ khai thác**

- Hệ thống quản lý giao thông thông minh: xây dựng mới, tận dụng và nâng cấp hệ thống quản lý giao thông thông minh, hệ thống thu phí điện tử không dừng, công trình kiểm soát tải trọng xe bảo đảm kiểm soát và điều khiển giao thông phù hợp với quy mô đầu tư tuyến đường, đáp ứng yêu cầu vận hành, khai thác đường cao tốc, bảo đảm kết nối đồng bộ, thống nhất với các tuyến lân cận.
- Trạm dừng nghỉ: tại Km28+200 (đoạn Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương và tại Km78+220 (đoạn Trung Lương - Mỹ Thuận).

Diện tích mặt đất, mặt nước sử dụng; nhu cầu sử dụng tài nguyên khác: tổng diện tích chiếm dụng đất khoảng 1.070,21 ha; trong đó: 949,71 ha đã giải phóng mặt bằng trong giai đoạn trước đây và 120,5 ha cần giải phóng mặt bằng bổ sung (Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 6,37 ha; tỉnh Tây Ninh khoảng 60,84 ha và tỉnh Đồng Tháp khoảng 53,29 ha).

Tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư dự án 36.172,41 tỷ đồng, trong đó:

Stt	Hạng mục	Số tiền đầu tư (Tỷ đồng)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	5.087,89
2	Chi phí xây dựng	20.770,32
3	Chi phí thiết bị	710,90
4	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư, chi phí khác	1.580,89
5	Chi phí dự phòng	3.751,17
6	Lãi vay trong thời gian xây dựng	4.271,24
	Tổng cộng	36.172,41

Phương án tài chính của Dự án:

+ Cơ cấu nguồn vốn:

- ✓ Tổng vốn đầu tư khoảng 36.172,41 tỷ đồng, trong đó:
 - Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư khoảng 5.425,86 tỷ đồng (chiếm 15% tổng vốn đầu tư).
 - Vốn do nhà đầu tư huy động khoảng 30.746,55 tỷ đồng (chiếm 85% tổng vốn đầu tư).

tu).

✓ Kế hoạch giải ngân vốn dự kiến:

Năm	2026	2027	2028
Tỷ lệ giải ngân vốn dự kiến	20%	35%	45%

+ Mức giá dịch vụ sử dụng đường bộ:

Đơn vị: đồng/xe nhóm 1/km

Giai đoạn	2029-2031	2032-2034	2035-2037	2038-2040	2041-2043	2044-2046	2047-2049	2050-2052
Mức giá	2.100	2.352	2.634	2.950	3.304	3.701	4.145	4.642

Mức giá dịch vụ giữa các nhóm xe còn lại so với xe nhóm 1 xác định trên cơ sở hệ số tương quan giữa các nhóm xe theo hình thức thu giá dịch vụ theo chặng được quy định tại Phụ lục II Thông tư số 28/2021/TT-BGTVT ngày 30/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải (nay là Bộ Xây dựng).

Tính toán hiệu quả tài chính:

Stt	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Giá trị hiện tại ròng (NPV) (Tỷ đồng)	25,17
2	Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) (%)	11,11
3	Tỷ suất lợi ích – chi phí (B/C)	1,028
4	Thời gian thu phí hoàn vốn	17 năm 3 tháng

+ **Loại hợp đồng dự án PPP:** Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (Hợp đồng BOT).

+ **Thời gian thực hiện dự án:** từ năm 2025, hoàn thành đưa vào khai thác năm 2028

❖ **Trường hợp Dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng:**

Ngày 02/07/2025, Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (“**Vietcombank**”) đã đồng ý chủ trương là ngân hàng đầu mối thu xếp vốn đối với Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận với số tiền thu xếp vốn dự kiến khoảng 29.850 tỷ đồng theo hình thức cấp tín dụng hợp vốn trong đó Vietcombank là ngân hàng đầu mối thu xếp vốn. Các ngân hàng sẽ tham gia hợp vốn bao gồm Vietcombank, Ngân hàng TMCP Tiên Phong, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân

hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Hiện các ngân hàng đang trong thời gian thẩm định cấp tín dụng.

❖ **Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:** Không có

3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

3.1 Hiện trạng đoạn Hồ Chí Minh – Trung Lương:

- Nền đường rộng 26m, 4 làn xe cơ giới (3,75m/làn), 2 làn dừng xe khẩn cấp;
- Đã giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 2 ở mỗi bên rộng 10m – 14m;
- Tổng chiều dài phần đường: 22km;
- Tổng chiều dài phần cầu: 18km.

Hình 1: Hiện trạng đoạn Hồ Chí Minh – Trung Lương



3.2 Đoạn Trung Lương – Mỹ Thuận:

- Nền đường rộng 17m, 4 làn xe cơ giới (3,75m/làn), làn dừng xe khẩn cấp không liên tục;
- Đã giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 2 (mở rộng sang bên trái đủ quy mô nền đường rộng 32,5m);
- Tổng chiều dài phần đường: 45km;
- Tổng chiều dài phần cầu: 6km.

Hình 2: Hiện trạng đoạn Trung Lương – Mỹ Thuận



3.3 Kế hoạch triển khai/Tiến độ thực hiện

- + Ngày 26/11/2025, Bộ Xây Dựng đã ban hành Quyết định số 2166/QĐ-BXD ngày 26/11/2025 về phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư;
- + Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận là Doanh nghiệp dự án được thành lập và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319299458 được Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 06/12/2025;
- + Ngày 08/12/2025, Hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (Hợp đồng BOT) số 60/HĐ.BOT-CĐBVN được ký kết giữa Cục Đường Bộ Việt Nam, Liên Danh Nhà Đầu Tư và Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn – Mỹ Thuận;
- + Ngày 19/12/2025, Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương – Mỹ Thuận chính thức được khởi công;
- + Dự án sẽ thực hiện thi công trong 3 năm và dự kiến hoàn thành đưa vào khai thác vào năm 2028.

3.4 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn	Giá trị đã thực hiện đến hiện tại	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư	36.172,41	100%	50	36.122,41
1.1	Vốn tự có	5.425,86	15%	50	5375,86
1.2	Vốn do nhà đầu tư huy động (vốn vay và vốn huy động khác)	30.746,55	85%	0	30.746,55

4. Kế hoạch trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán

Trên cơ sở Tổ Chức Phát Hành đã đầu tư số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu (theo mục đích sử dụng vốn được trình bày ở trên), Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng phần lợi nhuận thu được từ các hoạt động kinh doanh và/hoặc các nguồn thu hợp pháp khác để thanh toán lãi Trái Phiếu khi đến hạn.

Trên cơ sở đó, căn cứ Nghị Quyết số 175/NQ HĐQT (2022-2027) ngày 25/02/2026, Tổ Chức Phát Hành dự kiến sẽ sử dụng nguồn thu từ các công ty dưới đây để thanh toán lãi Trái Phiếu đến hạn, cụ thể:

- (i) Gốc, lãi thu được từ hợp tác kinh doanh (“BCC”) với Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận (“**Thu hồi từ Công ty Trung Lương - Mỹ Thuận**”);
- (ii) Gốc, lãi thu được từ hợp tác kinh doanh (“BCC”) với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội, và gốc, lãi thu được từ trái phiếu mà Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội đã phát hành (“**Thu hồi từ Công Ty Xa Lộ Hà Nội**”);
- (iii) Gốc, lãi thu được từ trái phiếu mà Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận đã phát hành (“**Thu hồi từ Công Ty Ninh Thuận**”).

Chi tiết như sau (Bảng kế hoạch thanh toán lãi Trái Phiếu được trình bày ở trang tiếp theo):

(a) Dự phóng dòng tiền Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận:**❖ Tình hình hoạt động thu phí Dự Án Trung Lương – Mỹ Thuận:**

Dự Án Trung Lương - Mỹ Thuận bắt đầu thu phí từ ngày 09/08/2022 theo Quyết Định số 2172/QĐ-UBND ký ngày 04/08/2022 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Tiền Giang.

Năm	Doanh Thu bao gồm VAT (triệu VND)	Lưu lượng (lượt xe)	Chú thích
Q3-Q4.2022	298.986	2.595.345	Dự án đi vào thu phí từ 09/08/2022
2023	909.661	7.857.667	
2024	1.165.492	10.043.134	
2025	1.343.107	11.065.496	

❖ Thông số tính toán:

STT	Chi tiết	Giá trị	Ghi chú
1	Tăng trưởng lưu lượng	Bình quân khoảng 3%/năm	Căn cứ phương án tài chính của hợp đồng BOT và tốc độ tăng trưởng CPI của Việt Nam
2	Tăng trưởng giá vé	15% mỗi 3 năm	Theo quy định của hợp đồng BOT
3	Thời gian thu phí	Đến 2034	Ước tính theo phương thức quy định trong hợp đồng BOT
4	Chi phí vận hành	Theo hợp đồng BOT	Theo hợp đồng BOT, chi phí được xác định như sau: 2 năm đầu: 1% doanh thu (không bao gồm VAT)/năm Năm thứ 3: 10% doanh thu (không bao gồm VAT)/năm

STT	Chi tiết	Giá trị	Ghi chú
			Năm thứ 4 trở đi: trượt giá 5%/năm
5	Chi phí quản lý thu	Theo hợp đồng BOT	Theo hợp đồng BOT, chi phí được xác định vào năm 2019, sau đó trượt giá 5%/năm
6	Chi phí ETC	2% doanh thu (-VAT)	Theo quy định của hợp đồng BOT
7	Chi phí duy tu		Theo quy định trong hợp đồng BOT
8	Trượt giá chi phí duy tu	5%/năm	Theo quy định của hợp đồng BOT
7	Thuế TNDN từ năm 2023 - 2025	0%	Theo Điều 15, Điều 16 Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp
8	Thuế TNDN từ năm 2026 - 2034	5%	
9	Thuế TNDN từ năm 2035 - 2036	10%	
10	Thuế TNDN từ năm 2037 trở đi	20%	
11	Tổng vốn đầu tư	9.384.300 Triệu đồng	Tổng số thực tế đã phát sinh; trong đó, vốn chủ sở hữu đạt khoảng 1.542.835 triệu đồng, vốn BCC đạt khoảng 2.643.032 triệu đồng và vốn vay đạt khoảng 5.198.433 triệu đồng

❖ Dự phóng dòng tiền Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận:



DỰ PHÓNG DÒNG TIỀN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BOT TRUNG LƯƠNG – MỸ THUẬN

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Doanh thu thu phí (bao gồm VAT)	Chi phí thuế VAT	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí duy tu sửa chữa	Chi phí Thuế TNDN	Dòng tiền từ hoạt động BOT	Trả lãi ngân hàng (i) (**)	Trả gốc ngân hàng (i) (**)	Trả gốc & lãi BCC (ii)	Hoàn vốn chủ sở hữu	Hoàn vốn chủ sở hữu khác	Dòng tiền ròng
TỔNG	18.535.812	(1.685.073)	(1.509.406)	(144.743)	(168.362)	15.028.228	(1.992.231)	(6.423.060)	(2.665.338)	(3.061.073)	(434.232)	452.294
2026	1.742.000	(158.364)	(53.465)	(61.114)	(17.866)	1.451.191	(515.313)	(679.565)	0	(228.120)	(28.193)	0
2027	1.867.143	(169.740)	(169.856)	(9.869)	(16.303)	1.501.375	(456.066)	(759.025)	0	(254.793)	(31.491)	0
2028	2.057.076	(187.007)	(180.104)	(10.362)	(18.339)	1.661.264	(389.367)	(923.556)	0	(310.024)	(38.317)	0
2029	2.256.725	(205.157)	(190.870)	(10.880)	(20.479)	1.829.339	(304.806)	(1.107.001)	0	(371.604)	(45.928)	0
2030	2.279.292	(207.208)	(198.772)	(11.424)	(20.362)	1.841.526	(209.966)	(1.184.716)	0	(397.692)	(49.152)	0
2031	2.445.994	(222.363)	(209.669)	(11.996)	(22.047)	1.979.919	(107.533)	(1.359.585)	(512.801)	0	0	0
2032	2.615.802	(237.800)	(221.017)	(12.595)	(23.749)	2.120.641	(9.180)	(409.612)	(1.701.849)	0	0	0
2033	2.641.960	(240.178)	(230.165)	(13.225)	(23.615)	2.134.777	0	0	(450.688)	(1.498.840)	(185.249)	0
2034(*)	629.820	(57.256)	(55.488)	(3.278)	(5.602)	508.196	0	0	0	0	(55.902)	452.294

(*) Theo ước tính thời gian hoàn vốn như quy định trong HD BOT, Dự án Trung Lương – Mỹ Thuận dự kiến sẽ kết thúc thu phí vào quý 1 năm 2034. Do không thu phí tròn năm, dòng tiền từ hoạt động BOT của dự án trong năm 2034 sẽ thấp hơn năm 2033.

(**) Gốc, lãi ngân hàng được thanh toán theo lịch biểu trả nợ quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Đến năm 2034, sau khi đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ nợ vay ngân hàng, trả gốc và lãi BCC, hoàn vốn chủ sở hữu và hoàn vốn chủ sở hữu khác, Công Ty Trung Lương – Mỹ Thuận còn số dư tiền cuối kỳ khoảng 452 tỷ đồng.

Về kế hoạch chi trả cổ tức: Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác (nếu có), sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính (bao gồm gốc và lãi các trái phiếu), và chi phí hoạt động, sẽ được sử dụng để chi trả cổ tức tùy vào tình hình kế hoạch kinh doanh thực tế của Công Ty Trung Lương – Mỹ Thuận.

Ghi chú:

(i) Thông tin nợ vay ngân hàng:

Dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 (" Khoản Vay Trung Lương Mỹ Thuận ")	Triệu đồng	6.423.061
Dư nợ gốc vay ước tính tại thời điểm 01/04/2026	Triệu đồng	6.256.984
Lãi suất vay áp dụng: Lãi suất cơ sở là lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do Vietcombank công bố (+) Biên độ 3,75%/năm	Căn cứ lãi suất tại tháng 09/2025	Lãi suất thả nổi, tạm ước tính là 8,35%/năm

(ii) **Thông tin về khoản hợp tác đầu tư (BCC):**

- Số hiệu Hợp đồng BCC:
 - Hợp đồng BCC số 06/HĐHT/BOT TLMT - CII ngày 20/12/2017, Phụ Lục số 01-06/HĐHT/BOT TLMT - CII ngày 21/12/2017, Phụ Lục số 02-06/HĐHT/BOT TLMT - CII ngày 13/01/2020 và Phụ Lục số 03-06/HĐHT/BOT TLMT - CII ngày 08/03/2020 ký giữa CII và Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận ("**HĐ06**")
 - Hợp đồng BCC số 46/HĐHT/BOT TLMT – CII ngày 25/12/2023 ký giữa CII và Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận ("**HĐ46**")
 - Hợp đồng quyền chọn mua quyền BCC số 39/2024/HĐ-CII ngày 18/12/2024 ("**Hợp Đồng Quyền Chọn Mua**") ký giữa CII và Công Ty TNHH Một Thành Viên Thương Mại Và Đầu Tư CII ("**CII Invest**")
- Dư nợ gốc BCC tại thời điểm ký Hợp Đồng Quyền Chọn Mua (ngày 18/12/2024): 1.085.967 triệu đồng
- Dư nợ BCC tại thời điểm 31/12/2025: 1.347.360 triệu đồng
- Dư nợ BCC tại thời điểm dự kiến phát hành Trái Phiếu: 1.382.736 triệu đồng
- Bên hợp tác và thu hồi khoản đầu tư: CII Invest (CII sở hữu trực tiếp và gián tiếp 100%)
- Lãi suất BCC: 10,5%/năm
- Thời hạn Hợp đồng BCC: Quý 4/2035 (thời hạn hợp tác đầu tư tối thiểu tương đương với thời gian thu phí của Dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận giai đoạn 1).
- CII Invest sau khi nhận được nguồn thu BCC từ Công Ty Cổ Phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận sẽ chuyển qua CII theo tỷ lệ 100% để trả nợ Trái Phiếu dự kiến phát hành.

(b) Dự phóng dòng tiền Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội:

❖ Tình hình hoạt động thu phí Dự Án Xa Lộ Hà Nội:

Dự Án Xa Lộ Hà Nội bắt đầu thu phí từ ngày 01/04/2021 theo Quyết Định số 922/QĐ-UBND ký ngày 18/03/2021 của UBND TP HCM.

Năm	Doanh Thu bao gồm VAT (triệu đồng)	Lưu lượng (lượt xe)	Chú thích
2021	369.414	5.941.109	Dự án đi vào thu phí từ 01/04/2021 và bị gián đoạn thu phí do Covid-19
2022	709.945	13.291.325	
2023	740.722	14.310.859	
2024	767.636	15.053.998	
2025	775.839	15.351.581	

❖ Thông số tính toán:

TT	Chi tiết	Giá trị	Ghi chú
1	Tăng trưởng lưu lượng	2%	Lưu lượng trên tuyến Xa Lộ Hà Nội có tốc độ tăng trưởng bình quân đạt 4,22%/năm cho giai đoạn 2017 – 2023. Tuy nhiên, trên quan điểm thận trọng, phương án tài chính tạm thời giả định tăng trưởng lưu lượng xe 2%/năm (thông số được sử dụng trong phương án tài chính của hợp đồng BOT).
2	Tăng trưởng giá vé	25% mỗi 5 năm	Theo quy định của hợp đồng BOT
3	Thời gian thu phí	Đến 2035	Ước tính theo phương thức quy định trong hợp đồng BOT
4	Chi phí vận hành	8,8% doanh thu	Theo quy định trong hợp đồng BOT

5	Chi phí duy tu		Theo quy định trong hợp đồng BOT
6	Trượt giá/lạm phát	6%/năm	Theo quy định của hợp đồng BOT
7	Thuế TNDN từ năm 2023 - 2024	0%	Theo Điều 15, Điều 16 Nghị Định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp
8	Thuế TNDN từ năm 2025 - 2033	5%	
9	Thuế TNDN từ năm 2034 - 2035	10%	
10	Thuế TNDN từ năm 2036 trở đi	20%	
11	Tổng vốn đầu tư	4.385.496 Triệu đồng	Số thực tế đã phát sinh đến trước ngày 01/04/2021 (thời điểm bắt đầu thu phí hoàn vốn dự án). Trong đó, vốn chủ sở hữu đạt khoảng 2.026.344 triệu đồng và vốn vay đạt khoảng 2.359.152 triệu đồng

❖ Dự phóng dòng tiền Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội:

DỰ PHÓNG DÒNG TIỀN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XA LỘ HÀ NỘI

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Doanh thu thu phí (bao gồm VAT)	Chi phí thuế VAT	Chi phí quản lý vận hành	Chi phí đầu tư sửa chữa	Chi phí Thuế TNDN	Dòng tiền từ hoạt động BOT	Trả lãi ngân hàng (i)	Trả gốc ngân hàng (i)	Trả lãi & gốc BCC (ii)	Trả lãi và gốc trái phiếu đã phát hành cho CII (iii) ^(*)	Dòng tiền ròng	Số dư tiền lũy kế
TỔNG	11.016.937	(1.001.539)	(988.657)	(695.255)	(174.164)	8.157.322	(220.795)	(1.495.956)	(946.063)	(790.876)	4.703.632	
2026	827.765	(75.251)	(72.843)	(57.210)	(3.800)	618.661	(106.562)	(366.368)	(83.742)	(52.500)	9.489	9.489
2027	1.001.963	(91.088)	(88.173)	(60.643)	(6.828)	755.231	(75.619)	(464.531)	(102.694)	(121.876)	(9.489)	0
2028	1.075.601	(97.782)	(94.653)	(64.281)	(8.947)	809.938	(36.235)	(543.042)	(107.036)	(123.625)	0	0
2029	1.097.114	(99.738)	(96.546)	(68.138)	(12.247)	820.445	(2.379)	(122.015)	(553.176)	(142.875)	0	0
2030	1.119.056	(101.732)	(98.477)	(72.226)	(15.250)	831.371	0	0	(99.415)	(25.000)	706.956	706.956
2031	1.141.437	(103.767)	(100.446)	(76.560)	(15.672)	844.992	0	0	0	(25.000)	819.992	1.526.948
2032	1.379.339	(125.394)	(121.382)	(81.154)	(20.872)	1.030.537	0	0	0	(25.000)	1.005.537	2.532.485
2033	1.480.050	(134.550)	(130.244)	(86.023)	(22.928)	1.106.305	0	0	0	(275.000)	831.305	3.363.790
2034	1.509.651	(137.241)	(132.849)	(91.184)	(49.190)	1.099.187	0	0	0	0	1.099.187	4.462.977
2035	384.961	(34.996)	(53.044)	(37.836)	(18.430)	240.655	0	0	0	0	240.655	4.703.632

^(*) Công Ty Xa Lộ Hà Nội dự kiến mua lại trước hạn trái phiếu từ năm 2026 đến năm 2033 theo lịch biểu quy định tại các điều khoản điều kiện Trái Phiếu.

- Đến năm 2035, sau khi đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ nợ vay ngân hàng, trả gốc và lãi BCC CII, trả gốc và lãi trái phiếu đã phát hành, Công Ty Xa Lộ Hà Nội còn số dư tiền cuối kỳ 4.704 tỷ đồng.
- Về kế hoạch chi trả cổ tức: Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác (nếu có), sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính (bao gồm gốc và lãi các trái phiếu), và chi phí hoạt động, sẽ được sử dụng để chi trả cổ tức tùy vào tình hình kế hoạch kinh doanh thực tế của Công Ty Xa Lộ Hà Nội.



Ghi chú:

(i) Thông tin khoản nợ vay ngân hàng:

Dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2025 (" Khoản Vay Xa Lộ Hà Nội ")	Triệu đồng	1.495.955
Dư nợ gốc vay ước tính tại thời điểm 01/04/2026	Triệu đồng	1.414.587
Lãi suất vay áp dụng: Lãi suất cho vay tại Vietcombank bằng Lãi suất cơ sở cộng (+) Biên độ 3,2%/năm. Trong đó, Lãi suất cơ sở được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ do ngân hàng công bố.	Căn cứ lãi suất tại tháng 12/2025	Lãi suất thả nổi, tạm ước tính là 7,8%/năm

(ii) Thông tin về khoản hợp tác đầu tư (BCC):

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền số 08/2020/HĐ-CII ngày 12/03/2020 và Phụ Lục số 01-08/2020/HĐ-CII ngày 27/02/2023 ký giữa CII, Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội và Phụ Lục số 01-08/2020/HĐ-CII ngày 27/02/2023 ký giữa CII và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền số 12/2020/HĐ-CII ngày 24/03/2020 ký giữa CII, Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội; và Phụ Lục số 01-12/2020/HĐ-CII ngày 27/02/2023 ký giữa CII và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Xa Lộ Hà Nội;
- Thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền BCC số 20A/2024/HĐ-CII ngày 12/11/2024 ký giữa CII và CII Invest.
 - Dư nợ gốc BCC tại ngày 31/12/2025: 684.068 triệu đồng
 - Dư nợ BCC tại thời điểm dự kiến phát hành Trái Phiếu: 671.134 triệu đồng
 - Bên hợp tác và thu hồi khoản đầu tư: CII Invest
 - Lãi suất BCC: 10,5%/năm
 - Thời hạn Hợp đồng BCC: 31/12/2033
 - CII Invest sau khi nhận được nguồn thu BCC từ Công Ty Xa Lộ Hà Nội sẽ chuyển qua CII theo tỷ lệ 100% và CII sử dụng nguồn này để trả nợ Trái Phiếu dự kiến phát hành và các Trái Phiếu đang lưu hành.

(iii) Thông tin khoản trái phiếu Công Ty Xa Lộ Hà Nội đã phát hành cho CII:



Tổng giá trị trái phiếu đã phát hành	Triệu đồng	525.000
Tổng dư nợ trái phiếu theo mệnh giá tại thời điểm 31/12/2025	Triệu đồng	525.000
Ngày phát hành	Ngày	07/02/2024
Kỳ hạn trái phiếu	Số năm	9 năm 9 tháng
Lãi suất trái phiếu: (i) <u>Đối với 01 Kỳ Tính Lãi đầu tiên:</u> Từ tháng 02/2024 đến tháng 04/2024, lãi suất cố định là 10,1%/năm (ii) <u>Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo:</u> Từ tháng 05/2024 trở đi, áp dụng lãi suất thả nổi là bình quân lãi suất cho vay trung hạn được công bố của 04 Ngân hàng Thương mại cổ phần: Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (“Vietcombank”), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (“VietinBank”) và Ngân Hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (“Agribank”).	Lãi suất thả nổi từ tháng 05/2024 trở đi Căn cứ lãi suất bình quân 12 tháng gần nhất	Lãi suất thả nổi, tạm ước tính là 10%/năm
Ngày 27/12/2024, nhằm thực hiện chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các công ty con trong tập đoàn, CII đã chuyển nhượng toàn bộ trái phiếu do Công Ty Xa Lộ Hà Nội phát hành cho CII Invest (Công ty con CII sở hữu 100%). CII Invest sẽ chuyển toàn bộ gốc, lãi trái phiếu nhận được từ Công Ty Xa Lộ Hà Nội qua CII theo tỷ lệ 100% và CII sử dụng nguồn này để trả nợ Trái Phiếu dự kiến phát hành và các Trái Phiếu đang lưu hành.		

(c) Dự phóng dòng tiền Công Ty TNHH Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận:

❖ Tình hình hoạt động thu phí Dự Án Ninh Thuận:

Dự Án Ninh Thuận bắt đầu đi vào thu phí từ ngày 01/04/2017 theo Quyết Định số 3146/BGTVT-TC ký ngày 27/03/2017 của Bộ Giao Thông Vận Tải. Tình hình hoạt động thu phí trong 05 năm gần đây như sau:

Năm	Doanh Thu bao gồm VAT (triệu đồng)	Lưu lượng (lượt xe)
2021	254.247	3.080.883
2022	279.195	3.726.441
2023	297.344	4.048.675
2024	245.727	2.623.306
2025	176.790	2.174.807

Ghi chú:

Trạm thu phí Cà Ná tỉnh Ninh Thuận được sử dụng để thu phí hoàn vốn chung cho 2 dự án:

- Dự án đầu tư xây dựng mở rộng tuyến tránh Quốc Lộ 1A đoạn Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (thu phí hoàn vốn từ tháng 5 năm 2013 và dự kiến kết thúc thời gian thu phí hoàn vốn trong Quý 3 năm 2023).
- Dự Án Ninh Thuận (thu phí hoàn vốn từ tháng 4 năm 2017. Khi dự án trên kết thúc thời gian thu phí hoàn vốn, toàn bộ nguồn thu phí tại trạm Cà Ná được sử dụng để hoàn vốn cho Dự Án Ninh Thuận).

❖ Các thông số tính toán:

STT	Chi tiết	Giá trị	Ghi chú
1	Tốc độ tăng trưởng lưu lượng trong giai đoạn 2023 - 2025	6%/năm	Tăng trưởng bình quân theo thực tế, tương đương với thông số sử dụng trong phương án tài chính của hợp đồng BOT
2	Tốc độ tăng trưởng lưu lượng giai đoạn từ năm 2026 trở đi	5%/năm	Thông số sử dụng trong phương án tài chính của hợp đồng BOT
3	Tốc độ tăng trưởng giá vé	18% mỗi 3 năm	Theo quy định của hợp đồng BOT

4	Thời gian thu phí	Đến 2038	Ước tính theo nguyên tắc trong phương án tài chính của hợp đồng BOT
5	Chi phí vận hành		Theo quy định trong hợp đồng BOT
6	Chi phí duy tu		Theo quy định trong hợp đồng BOT
7	Trượt giá/lạm phát	6%/năm	Theo quy định của hợp đồng BOT
8	Thuế TNDN từ năm 2023 - 2028	5%	Theo khoản 1 điều 13, khoản 6 điều 13 và khoản 1 điều 14 Luật thuế thu nhập doanh nghiệp của Quốc Hội khóa XII, số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008
9	Thuế TNDN từ năm 2029 - 2030	10%	
10	Thuế TNDN từ năm 2031 trở đi	20%	
11	Tổng vốn đầu tư dự án	1.609.119 triệu đồng	Số thực tế đã phát sinh đến ngày 31/12/2015. Trong đó, vốn chủ sở hữu được xác định là 321.824 triệu đồng (bằng 20% tổng vốn đầu tư) và vốn vay được xác định là 1.287.295 triệu đồng (bằng 80% tổng vốn đầu tư).

❖ Dự phóng dòng tiền Công Ty Một Thành Viên BOT Tỉnh Ninh Thuận:

DỰ PHÓNG DÒNG TIỀN CỦA CÔNG TY MỘT THÀNH VIÊN BOT TỈNH NINH THUẬN

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	Doanh thu thu phí (bao gồm VAT)	Thuế VAT được hoàn cho chi phí duy tu sửa chữa	Chi phí Thuế VAT doanh thu	Chi phí quản lý và vận hành	Chi phí duy tu sửa chữa	Thuế TNDN	Dòng tiền từ hoạt động BOT	Trả lãi BCC CII B&R (i)	Trả gốc BCC CII B&R (i)	Trả gốc & lãi trái phiếu đã phát hành cho CII (ii)	Dòng tiền ròng	Số dư tiền lũy kế
TỔNG	7.780.037	21.164	(707.275)	(304.212)	(232.828)	(1.112.089)	5.444.797	(533.990)	(593.317)	(2.227.800)	2.089.690	
2026	294.585 ^(*)	1.197	(26.780)	(16.135)	(13.171)	(12.411)	227.285	(53.399)	0	(130.350)	43.536	43.536
2027	410.994	1.269	(37.363)	(20.091)	(13.961)	(17.643)	323.205	(53.399)	0	(130.350)	139.456	182.992
2028	431.543	1.345	(39.231)	(19.368)	(14.799)	(18.515)	340.975	(53.399)	0	(130.350)	157.226	340.218
2029	453.120	1.426	(41.193)	(20.549)	(15.687)	(38.860)	338.257	(53.399)	0	(130.350)	154.508	494.726
2030	562.317	1.512	(51.120)	(24.018)	(16.628)	(48.647)	423.416	(53.399)	0	(130.350)	239.667	734.393
2031	590.432	1.602	(53.676)	(23.148)	(17.626)	(102.109)	395.475	(53.399)	0	(130.350)	211.726	946.119
2032	619.954	1.699	(56.359)	(24.550)	(18.684)	(107.162)	414.898	(53.399)	0	(130.350)	231.149	1.177.268
2033	767.899	1.800	(69.809)	(28.663)	(19.805)	(133.728)	517.694	(53.399)	0	(1.315.350)	(851.055)	326.213
2034	806.294	1.908	(73.299)	(27.623)	(20.993)	(140.355)	545.932	(53.399)	0	0	492.533	818.746
2035	846.609	2.023	(76.964)	(29.294)	(22.253)	(147.311)	572.810	(53.399)	(593.317)	0	(73.906)	744.840
2036	1.048.934	2.144	(95.358)	(34.213)	(23.588)	(183.700)	714.219	0	0	0	714.219	1.459.059
2037	676.152	2.273	(61.468)	(25.811)	(25.003)	(115.500)	450.643	0	0	0	450.643	1.909.702
2038	271.204	966	(24.655)	(10.749)	(10.630)	(46.148)	179.988	0	0	0	179.988	2.089.690

- Đến năm 2038, sau khi đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ trả gốc và lãi BCC CII B&R, trả gốc và lãi trái phiếu đã phát hành cho CII, Công Ty Ninh Thuận còn số dư tiền cuối kỳ khoảng 2.090 tỷ đồng.
- Về kế hoạch chi trả cổ tức: Tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và hoạt động khác (nếu có), sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính (bao gồm gốc và lãi các trái phiếu), và chi phí hoạt động, sẽ được sử dụng để chi trả cổ tức tùy vào tình hình kế hoạch kinh doanh thực tế của Công Ty Ninh Thuận.



(*) Doanh thu năm 2026 (bao gồm VAT) của Dự án dự kiến đạt 294.585 triệu đồng, tăng trưởng 66,63% so với thực tế năm 2025. Sự bứt phá này dựa trên cơ sở khoa học về sự dịch chuyển lưu lượng giao thông khi hành lang cao tốc phía Nam thay đổi cơ chế vận hành thu phí từ cuối Quý I/2026. Theo lộ trình của Bộ Giao thông Vận tải, các tuyến cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết và Vĩnh Hào – Phan Thiết sẽ chính thức thu phí từ tháng 03/2026. Do đặc thù mức phí đường bộ trên cao tốc, chi phí lưu thông thực tế cho mỗi lượt xe (đặc biệt là xe tải trọng lớn, xe container) dự kiến cao gấp 2 lần đến gần 3 lần so với mức phí hiện hành tại các trạm thu phí trên tuyến Quốc lộ 1.

Ghi chú:

(i) Thông tin khoản vay BCC với CII B&R:

Dư nợ gốc BCC tại thời điểm 31/12/2025 (" Khoản BCC Ninh Thuận ")	Triệu đồng	593.317
Ngày đáo hạn khoản BCC	ngày	06/11/2035
Lãi suất vay áp dụng: Lãi suất cho vay theo Hợp đồng số 01A/2021 ngày 04/01/2021 cố định 9,0%/năm	Lãi suất cố định	9,0%/năm

(ii) Thông tin trái phiếu đã phát hành:

Tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành	Triệu đồng	1.200.000
Tổng dư nợ trái phiếu theo mệnh giá tại thời điểm 31/12/2025	Triệu đồng	1.185.000
Ngày phát hành	Ngày	29/01/2024
Kỳ hạn trái phiếu	Số năm	9 năm 9 tháng
Lãi suất trái phiếu: + 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên: lãi suất cố định là 10,5%/năm + Đối với mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo (sau 4 Kỳ Tính Lãi đầu tiên), Lãi suất Trái phiếu là lãi suất thả nổi với mức lãi suất bằng lãi suất cho vay trung hạn cùng kỳ hạn của 03 ngân hàng BIDV, ACB, EXIMBANK trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận được xác định vào Ngày Xác Định Lãi Suất (Trường hợp tại Ninh Thuận không có chi nhánh của 03 ngân hàng nêu trên thì sử dụng chi nhánh của 03 ngân hàng tại tỉnh Khánh Hoà). + Kỳ Tính Lãi: 3 tháng/lần	Lãi suất thả nổi từ ngày 27/12/2024 trở đi	Lãi suất thả nổi, tạm ước tính là 11%/năm



Ngày 27/12/2024, nhằm thực hiện chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư giữa Công ty mẹ và nhóm các công ty con trong tập đoàn, CII đã chuyển nhượng toàn bộ trái phiếu do Công Ty Xa Lộ Hà Nội phát hành cho CII Invest (Công ty con CII sở hữu 100%). CII Invest sẽ chuyển toàn bộ gốc, lãi trái phiếu nhận được từ Công Ty Ninh Thuận qua CII theo tỷ lệ 100% và CII sử dụng nguồn này để trả nợ Trái Phiếu dự kiến phát hành và Trái phiếu CII424002 đang lưu hành.

(d) Dự phóng dòng tiền trả nợ Trái Phiếu của Tổ Chức Phát Hành:

KẾ HOẠCH TRẢ NỢ TRÁI PHIẾU CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Năm	Thu hồi từ Công ty Trung Lương - Mỹ Thuận		Thu hồi từ Công Ty Xa Lộ Hà Nội		Thu hồi từ Công Ty Ninh Thuận	Tổng nguồn thu từ các dự án	Số dư tiền đầu kỳ	Trả gốc và lãi trái phiếu chuyển đổi CII424002 đang lưu hành (***)	Trả lãi trái phiếu chuyển đổi CII425001 đang lưu hành	Trả gốc và lãi Trái Phiếu dự kiến phát hành (CII425002)	Số dư tiền cuối kỳ
	Lãi & gốc BCC	Hoàn vốn chủ sở hữu	Lãi & gốc BCC	Lãi & gốc trái phiếu đã phát hành cho CII (*)	Lãi & gốc trái phiếu đã phát hành cho CII (**)						
Tổng cộng	2.665.338	3.061.073	946.063	790.876	2.227.800	9.691.150		(112.415)	(1.608.000)	(5.585.000)	
2026	0	228.120	83.742	52.500	130.350	494.712	0	(13.231)	(190.500)	(125.000)	165.981
2027	0	254.793	102.694	121.876	130.350	609.713	165.981	(4.649)	(162.000)	(226.250)	382.795
2028	0	310.024	107.036	123.625	130.350	671.035	382.795	(4.649)	(162.000)	(202.500)	684.681
2029	0	371.604	553.176	142.875	130.350	1.198.005	684.681	(4.649)	(162.000)	(202.500)	1.513.537
2030	0	397.692	99.415	25.000	130.350	652.457	1.513.537	(4.649)	(162.000)	(202.500)	1.796.845
2031	512.801	0	0	25.000	130.350	668.151	1.796.845	(4.649)	(162.000)	(202.500)	2.095.847
2032	1.701.849	0	0	25.000	130.350	1.857.199	2.095.847	(4.649)	(162.000)	(202.500)	3.583.897
2033	450.688	1.498.840	0	275.000	1.315.350	3.539.878	3.583.897	(4.649)	(162.000)	(202.500)	6.754.626
2034	0	0	0	0	0	0	6.754.626	(66.641)	(162.000)	(202.500)	6.323.485
2035	0	0	0	0	0	0	6.323.485	0	(121.500)	(202.500)	5.999.485
2036	0	0	0	0	0	0	5.999.485	0	0	(202.500)	5.796.985
2037	0	0	0	0	0	0	5.796.985	0	0	(202.500)	5.594.485

2038	0	0	0	0	0	0	5.594.485	0	0	(202.500)	5.391.985
2039	0	0	0	0	0	0	5.391.985	0	0	(202.500)	5.189.485
2040	0	0	0	0	0	0	5.189.485	0	0	(202.500)	4.986.985
2041	0	0	0	0	0	0	4.986.985	0	0	(2.601.250)	2.385.735

Như vậy, đến năm 2041, sau khi đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu, Tổ Chức Phát Hành còn số dư tiền tích lũy cuối kỳ là 2.385 tỷ đồng.

(*) Dư nợ gốc Trái Phiếu đến ngày 31/12/2025 là 525.000 triệu đồng, từ năm 2026 đến năm 2033 XLHN sẽ mua lại Trái Phiếu giữa kỳ theo lịch biểu quy định tại các điều khoản điều kiện Trái Phiếu. Do đó, khoản thu hồi năm 2033 đã bao gồm gốc còn lại và lãi Trái Phiếu là 275.000 triệu đồng.

(**) Dư nợ gốc Trái Phiếu đến ngày 31/12/2025 là 1.185.000 triệu đồng. Khoản thu hồi từ Công ty Ninh Thuận năm 2033 bao gồm cả gốc và lãi Trái Phiếu là 1.315.350 triệu đồng.

(***) Dư nợ gốc Trái Phiếu chuyển đổi đến ngày 02/02/2026 là 65.478,5 triệu đồng. Đến năm 2034, CII phải trả cả gốc và lãi Trái Phiếu CII424002 là 66.641 triệu đồng.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tổ Chức Phát Hành****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

Website: www.cii.com.vn

2. Tổ Chức Kiểm Toán**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: (84.28) 7303 2007 Fax: (84.28) 3547 2579

Website: www.icpa.vn

3. Tổ Chức Tư Vấn Phát Hành và Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIETINBANK**

Địa chỉ: 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

4. Tổ Chức Đại Lý Phát Hành**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIETCAP**

Địa chỉ: Tầng 15, Tháp tài chính Bitexco, 2 Hải Triều, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 8882 6868 Website: www.vietcap.com.vn

5. Ý kiến của Tổ Chức Tư Vấn về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin thu thập được từ Tổ Chức Phát Hành, với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank có một số ý kiến, nhận định như sau:

Tổng giá trị Trái Phiếu chuyển đổi chào bán ra công chúng lần này của CII là 2.500 tỷ đồng theo mệnh giá, tương đương với tỷ lệ 37,2% vốn điều lệ của CII. Mục đích, phương án phát hành, phương án sử dụng và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán đã được ĐHĐCĐ của CII thông qua, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bên cạnh các rủi ro đã được đề cập trong Bản Cáo Bạch này, Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank đánh giá việc gia tăng nguồn vốn dự kiến thu được từ đợt chào bán này là cần thiết và phù hợp với nhu cầu, mục đích sử dụng của CII. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên các thông tin chúng tôi thu thập và đánh giá trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính và chứng khoán. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của Trái Phiếu

BẢN CÁO BẠCH

được chào bán và tính chắc chắn của những số liệu trong kế hoạch sử dụng vốn của CII, cũng như sự thành công của đợt phát hành. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo.

6. Ý kiến của các chuyên gia về đợt chào bán

Không có. Vì trong đợt chào bán này, CII đã ký Hợp đồng dịch vụ với Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank. Theo đó, Công ty Cổ phần Chứng khoán VietinBank - với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn – thực hiện cung cấp dịch vụ tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu chuyển đổi của CII. Do vậy, CII không sử dụng hay thuê dịch vụ tư vấn của bất kỳ chuyên gia nào khác cho đợt chào bán này.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Ngoài các thông tin về rủi ro, các nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, các cam kết đưa ra nhưng chưa thực hiện, những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành đã được trình bày một cách công khai, minh bạch và đầy đủ trong Bản Cáo Bạch này, theo sự đánh giá và tin tưởng tốt nhất của mình tại thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành nhận thấy không có thông tin quan trọng nào khác có thể ảnh hưởng đến quyết định của nhà đầu tư. Các nhà đầu tư cần có những đánh giá khách quan và tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng và nhận định một cách đầy đủ các nhân tố rủi ro trước khi có quyết định đầu tư vào Trái Phiếu.

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

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2026

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÊ VŨ HOÀNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ QUỐC BÌNH

KÊ TOÁN TRƯỞNG

LÝ HUỲNH TRÚC GIANG

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIETINBANK

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM NGỌC HIỆP

XIII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thay đổi gần nhất
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 53/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025 thông qua Phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi và Báo cáo 261/2025/BC-HĐQT-CII ngày 27/03/2025; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 152/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 12/09/2025 về việc thông qua triển khai phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi ra công chúng chi tiết và thông qua phương án sử dụng vốn;
Nghị Quyết số 165/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) ngày 19/12/2025 v/v thông qua thay đổi đại lý phát hành, điều chỉnh phương án sử dụng vốn, thông qua dự phóng dòng tiền trả nợ và thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng.
Nghị Quyết số 175/NQ-HĐQT (NK 2022 – 2027) ngày 25/02/2026 v/v thông qua dự phóng dòng tiền trả nợ Trái Phiếu chuyển đổi ra công chúng.
3. Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty;
4. Các Báo cáo tài chính:
 - Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2023;
 - Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã kiểm toán năm 2024;
 - Báo cáo tài chính riêng bán niên 2025 được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên 2025 được soát xét;
 - Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV năm 2025 do Công ty lập.
5. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất được kiểm toán;
6. Văn bản số 706/2025/CV-CII ngày 12/09/2025 của Tổ Chức Phát Hành về việc Cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành về điều kiện phát hành, thanh toán, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư; Cam kết về việc triển khai niêm yết trái phiếu và Cam kết Tổ chức phát hành 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 tích.