

Số: 617/2019/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 11 năm 2019

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HCM (CII)

Mã chứng khoán: CII

Trụ sở chính: Tầng 20, Tòa nhà Sun Wah, 115 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: 028 – 3914 1904

Fax: 028 – 3914 1910

Người thực hiện công bố thông tin: NGUYỄN THỊ THU TRÀ

Nội dung thông tin công bố: Kết quả làm việc với các công ty tư vấn Deloitte và KPMG về việc xây dựng kế hoạch tài chính và dòng tiền của công ty CII cho giai đoạn 2019-2030.

I. Tóm tắt mục đích và nội dung làm việc:

Như đã thông tin đến Quý cổ đông và nhà đầu tư, trong thời gian vừa qua, Công ty CII đã phối hợp làm việc với các công ty tư vấn Deloitte và KPMG để đưa ra báo cáo tổng quan về kế hoạch tài chính và dòng tiền của CII giai đoạn 2019 – 2030. Với gần 200 trang thông tin được trình bày một cách chi tiết, đây là báo cáo kế hoạch tài chính cho các mảng hoạt động kinh doanh trọng yếu của CII, đồng thời cũng là dự báo về dòng tiền và nhu cầu vốn của công ty trong mười năm tới để cung cấp cho quý cổ đông và nhà đầu tư.

KPMG và Deloitte là hai trong bốn công ty cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập và tư vấn tài chính uy tín nhất thế giới (Big 4), hiện có mạng lưới hoạt động rộng khắp tại hơn 150 quốc gia. Việc mời cùng lúc cả 2 đơn vị tư vấn thuộc Big 4 cùng tham gia công việc này nhằm mục đích nâng cao chất lượng lập kế hoạch tài chính của CII.

II. Phạm vi công việc:

Trên cơ sở sử dụng số liệu dự án của CII Group, các công ty tư vấn KPMG và Deloitte đã thực hiện những công việc sau:

1. Xây dựng mô hình tài chính cho các dự án trọng điểm thuộc công ty CII và các công ty thành viên trong CII Group.
2. Hợp nhất dòng tiền của danh mục đầu tư chính trong từng mảng hoạt động thành dòng tiền của từng đơn vị thành viên.
3. Hợp nhất dòng tiền của các đơn vị thành viên với dòng tiền của Công ty CII mẹ.

Cụ thể, KPMG phụ trách việc xây dựng mô hình tài chính cho các dự án thuộc mảng bất động sản của CII. Ngoài ra, KPMG cũng xây dựng mô hình tài chính cho các dự án thuộc mảng hạ tầng nước



của Công Ty Cổ Phần Hạ Tầng Nước Sài Gòn (SII). Trong khi đó, Deloitte xây dựng mô hình tài chính cho các dự án mạng cầu đường của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Cầu Đường CII (CII B&R). Deloitte cũng là đơn vị thực hiện hợp nhất dòng tiền của các danh mục dự án thành dòng tiền của từng đơn vị thành viên, đồng thời hợp nhất dòng tiền của đơn vị thành viên này thành dòng tiền hợp nhất của công ty CII.

III. Tóm tắt kết quả xây dựng mô hình tài chính:

1) Cơ sở thực hiện báo cáo:

Báo cáo được thực hiện dựa trên các thông số, giả định về đầu tư và hoàn vốn mà CII đang dự kiến đối với các dự án trong danh mục hiện hữu. Các dự án mà công ty CII có thể đầu tư trong tương lai chưa được đề cập đến trong báo cáo do chưa có đủ các yếu tố chắc chắn và có thể dẫn đến việc gây hiểu nhầm cho người đọc.

2) Bảng tóm tắt dự báo dòng tiền của công ty CII:

đơn vị: tỷ đồng

STT	Hạng mục	9T2019*	2020	2021	2022	2023	Từ 2024 đến 2030
1	Dòng tiền thu	5,366	8,384	2,997	1,684	1,484	22,498
a.	Thu hồi vốn và lợi nhuận đầu tư	2,605	7,134	2,997	1,684	1,484	15,861
b.	Huy động khác	2,761	1,250	-	-	-	6,637
2	Dòng tiền chi	(4,132)	(7,699)	(2,378)	(1,606)	(763)	(11,723)
a.	Trả nợ vay tài chính, chi đầu tư và chi hoạt động khác	(4,132)	(6,849)	(1,922)	(1,148)	(303)	(8,438)
b.	Chi trả cổ tức	-	(850)	(456)	(458)	(460)	(3,285)
3	Dòng thu ròng	1,234	685	619	79	721	10,776
4	Số dư tiền đầu kỳ	128	1,363	2,047	2,666	2,745	3,465
5	Số dư tiền cuối kỳ	1,363	2,047	2,666	2,745	3,465	14,241

* Ghi chú: Số liệu đầu kỳ năm 2019 được lấy theo báo cáo tài chính 31/3/2019 của CII. Do đó, bảng trên chỉ thể hiện dòng tiền dự báo cho 9 tháng còn lại của năm 2019.

IV. Các yếu tố trọng yếu ảnh hưởng đến dòng tiền và lợi nhuận của CII:

Kết quả về dòng tiền và lợi nhuận của CII có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố, trong đó các yếu tố trọng yếu có thể kể đến như sau:

- 1) Dự án Mở rộng XLHN: Công ty dự kiến sẽ bắt đầu thu phí hoàn vốn cho dự án từ đầu Quý 1 năm 2020.
- 2) Dự án Trung Lương Mỹ Thuận: Các ngân hàng đồng tài trợ vốn hoàn thành việc thẩm định và ký kết hợp đồng tín dụng với công ty dự án trong Q4/2019. Công tác xây dựng dự kiến sẽ hoàn thành trong Q1/2021 và dự án sẽ bắt đầu thu phí từ Q2/2021 với tổng thời gian thu phí gần 15 năm. Các thông số tài chính khác của dự án được thực hiện theo đúng hợp đồng BOT đã ký.
- 3) Các dự án của NBB: Công ty NBB sẽ hoàn thành toàn bộ việc kinh doanh bán hàng, thu hồi vốn và lợi nhuận đầu tư đối với phần lớn các dự án hiện hữu trong giai đoạn 2019-2020.
- 4) Đối với các dự án trong khu vực Thủ Thiêm: Dự kiến trong năm 2020-2021, CII sẽ hoàn thành việc xây dựng hạ tầng trong khu vực Thủ Thiêm theo hợp đồng BT đã ký và theo đó cũng sẽ hoàn thiện thủ tục xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ các dự án hiện hữu.
- 5) Các khoản vay: Ngân hàng tài trợ vốn sẽ thực hiện giải ngân cho các dự án đang triển khai theo tiến độ dự kiến trong mô hình tài chính.

V. **Kết luận và nhận định của công ty CII:**

1) Kết luận và nhận định:

Với kết quả tính toán và dự báo như trên, dòng tiền thu trong tương lai từ các dự án mà công ty đang sở hữu và triển khai sẽ đủ để CII thực hiện được các mục tiêu tài chính quan trọng của công ty, cụ thể:

- Công ty sẽ thanh toán toàn bộ các khoản nợ vay tài chính đến hạn, bao gồm các khoản vay ngân hàng và trái phiếu đã phát hành, qua đó gia tăng đáng kể sức khỏe tài chính của CII. Dự kiến đến năm 2022 công ty cơ bản sẽ thanh toán toàn bộ các khoản nợ hiện tại. Riêng khoản trái phiếu 1.150 tỷ đồng phát hành năm 2019 được GuarantCo bảo lãnh có thời hạn 10 năm nên sẽ được thanh toán dần và tất toán tại năm 2029.
- Trong trung đến dài hạn, công ty sẽ tạo được một dòng tiền dương lớn để tiếp tục đầu tư vào các dự án tiềm năng trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng và bất động sản.
- Công ty dự kiến sẽ chi trả cổ tức năm 2019 với mức 32%, thời gian chi trả sẽ trong năm 2020. Kể từ năm 2021 trở đi, CII sẽ chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 16%/năm. Trên thực tế, tỷ lệ chi trả cổ tức có thể sẽ cao hơn, tùy thuộc vào tiến độ dòng tiền và kế hoạch chi đầu tư dự án mới của CII.

2) Dự báo kết quả lợi nhuận hợp nhất của CII:

- Năm 2019: Dự báo lợi nhuận hợp nhất của công ty CII đạt khoảng 1.210 tỷ đồng, tương đương với EPS khoảng 4.880 VND/CP (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 247,8 triệu cổ phiếu)
- Năm 2020: Dự báo lợi nhuận hợp nhất của công ty CII đạt khoảng 1.491 tỷ đồng, tương đương với EPS khoảng 6.010 VND/CP (tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 247,8 triệu cổ phiếu).

024
ÔN
IẢN
ID
INH
CHI
P

Ghi chú: Dự báo lợi nhuận nói trên chưa bao gồm khoản chi phí không bằng tiền mặt liên quan đến việc phân bổ chi phí lợi thế thương mại chi xuất hiện trong báo cáo hợp nhất của CII.

VI. Miễn trừ trách nhiệm:

1) Miễn trừ trách nhiệm của Deloitte:

(được trích dẫn nguyên văn từ Deloitte)

Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn Tài chính và Quản trị Kinh doanh Deloitte Việt Nam (“DVNFAS”) được sự chấp thuận của Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật T.P Hồ Chí Minh (“Quý khách hàng” hoặc “CII”) để thực hiện cung cấp dịch vụ lập Mô hình tài chính cho các dự án mảng Cầu đường và Mô hình tài chính hợp nhất toàn CII (“Dịch vụ”) liên quan tới việc lên kế hoạch dòng tiền trong tương lai và quản lý nội bộ (“Mục đích”).

Dịch vụ sẽ được thực hiện chỉ cho mục đích cung cấp thông tin và hỗ trợ cho Quý khách hàng liên quan đến Mục đích của Quý khách hàng. Dịch vụ sẽ được giới hạn bản chất và không được hiểu là tất cả các vấn đề liên quan đến Mục đích mà có thể thích hợp hoặc cần thiết đối với Mục đích của Quý khách hàng. Theo đó, Dịch vụ sẽ không được thực hiện để thay thế các yêu cầu và thủ tục khác mà Quý khách hàng nên thực hiện cho Mục đích đó. DVNFAS không đưa ra cam đoan về tính đầy đủ của Dịch vụ cho Mục đích của Quý khách hàng. Tại thời điểm kết thúc hợp đồng, Quý khách hàng xác nhận trách nhiệm duy nhất của Quý Khách hàng cho tính đầy đủ của Dịch vụ đã được thực hiện. Ngoài ra, DVNFAS sẽ không thể đưa ra, và sẽ không đưa ra bất kỳ ý kiến hoặc hình thức đảm bảo nào khác về kết quả Mục đích của Quý khách hàng.

Việc chuẩn bị Cơ Sở Dữ Liệu Và Hướng Dẫn Sử Dụng Mô Hình Tài Chính này (“CSDL”) bao gồm các ước tính và dự đoán về tương lai vốn không chắc chắn. Những ước tính và dự đoán này phản ánh những giả định tại thời điểm hiện tại của các dự án đang được thực hiện, dẫn đến kết quả dự đoán có thể sẽ khác biệt so với kết quả thực tế trong tương lai. Kết quả thực tế có thể bị ảnh hưởng bởi những thay đổi trong kinh tế và các tình huống khác không thể lường trước hoặc dự đoán trước. Mức độ phụ thuộc vào các dự báo tương lai ở đây hoàn toàn tùy vào sự đánh giá thương mại của người nhận và sử dụng báo cáo. Deloitte không đưa ra bất kỳ sự đảm bảo nào về tính chính xác của các giả định, ước tính hoặc dự đoán đó hoặc về tính hợp lý của bất kỳ giả định nào được sử dụng.

Công việc của chúng tôi trợ giúp phát triển Mô hình tài chính cho các dự án mảng Cầu đường, hợp nhất mảng Cầu đường và hợp nhất toàn Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (“CII”). Mô hình tài chính hợp nhất này có sử dụng các mô hình tài chính các dự án và công ty thành viên khác do KPMG lập cho các mảng Bất động sản và Nước. Deloitte không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các mô hình tài chính do KPMG lập.

Deloitte sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ pháp lý hoặc trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác hoặc đưa ra bất kỳ sự đại diện hoặc đảm bảo nào, rõ ràng hay ám chỉ, liên quan đến thông tin có trong CSDL hoặc dựa trên CSDL hoặc bất kỳ thông tin hoặc sự đại diện nào khác được cung cấp hoặc được thực hiện liên quan đến sản phẩm bàn giao hoặc tính hợp lý của bất kỳ ước tính nào có trong CSDL. Ngoài ra, Deloitte không đưa ra sự đại diện hay đảm bảo nào, rõ ràng hay

07
: 0
K Y
I P
I M
H O

ngụ ý, rằng các thông tin này không thay đổi trong thời gian sau ngày liên quan được tham chiếu trong CSDL.

Không có gì trong CSDL này được hiểu là tư vấn pháp lý, tài chính, kỹ thuật, bảo hiểm hoặc thuế. Deloitte miễn trừ trách nhiệm đối với bất kỳ người và tổ chức nào liên quan đến việc phân phối và sử dụng CSDL trong bất kỳ khu vực tài phán nào.

2) Miễn trừ trách nhiệm của KPMG:

(được trích dẫn nguyên văn từ KPMG)

Để lập Mô Hình, chúng tôi đã dựa vào các thông tin được cung cấp từ Ban Giám đốc của CII và các công ty thành viên (sau đây gọi chung là “Ban Giám đốc”). Chúng tôi không chịu trách nhiệm về các thông tin này; trách nhiệm này thuộc về Ban Giám đốc. Chi tiết các nguồn thông tin chính của chúng tôi được nêu trong Báo Cáo. Phạm vi công việc không yêu cầu chúng tôi phải kiểm tra tính chính xác của các thông tin đầu vào. Tuy nhiên, trong phạm vi có thể, chúng tôi sẽ tự kiểm tra tính nhất quán của các thông tin được sử dụng để xây dựng Mô Hình.

Công việc chúng tôi sẽ thực hiện không thuộc phạm vi của một cuộc kiểm toán hoặc thực hiện các chuẩn mực mang tính đảm bảo khác. Do đó, Báo Cáo không đưa ra ý kiến kiểm toán hoặc ý kiến đảm bảo nào.

Phạm vi công việc của chúng tôi không bao gồm tư vấn về các vấn đề kế toán, thuế và pháp lý; và cũng không bao gồm việc định giá bất kỳ doanh nghiệp hoặc tài sản hoặc nợ phải trả nào, bao gồm nhưng không giới hạn đối với tài sản bất động sản hoặc các khoản vay chuyển đổi. Các khoản vay chuyển đổi sẽ được hiển thị trong bảng cân đối kế toán được lập mô hình theo mệnh giá, không phải là giá trị hợp lý.

Chúng tôi nhấn mạnh rằng tính khả thi của bất kỳ thông tin tài chính dự phóng nào được trình bày trong báo cáo đều tùy thuộc vào hiệu lực tiếp diễn của các giả định cho dự phóng tài chính. Những giả định này cần được xem xét và sửa đổi nhằm phản ánh những thay đổi xảy ra trong đặc điểm doanh thu, cấu trúc chi phí hoặc định hướng kinh doanh của doanh nghiệp. Chúng tôi sẽ không chịu trách nhiệm về tính khả thi của bất kỳ thông tin tài chính dự phóng nào. Kết quả thực tế có thể khác biệt với những số liệu tài chính dự phóng bởi vì các sự kiện và hoàn cảnh có thể không xảy ra như mong đợi, và các khác biệt này có thể là trọng yếu.

3) Miễn trừ trách nhiệm của CII:

Các ước tính và dự đoán trong mô hình tài chính được thực hiện dựa trên các căn cứ và đánh giá thận trọng tại thời điểm thực hiện báo cáo đối với các dự án đang được triển khai. Tuy nhiên, kết quả thực tế trong tương lai có thể sẽ bị ảnh hưởng bởi những thay đổi trong môi trường kinh tế và pháp luật cũng như bởi các sự kiện không thể dự đoán trước. Do đó, mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tương lai phụ thuộc hoàn toàn vào sự đánh giá của người đọc báo cáo. Trên cơ sở đó, công ty CII không đưa ra bất kỳ sự đảm bảo nào về các ước tính và/hoặc dự đoán liên quan đến các số liệu tài chính được nêu trong báo cáo này.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng.

Người thực hiện công bố thông tin



NGUYỄN THỊ THU TRÀ



LÊ QUỐC BÌNH

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT

