



TÀI LIỆU GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG

Tháng 04 năm 2023

MỤC LỤC

PHẦN A: TỔNG QUAN VỀ CII	01
I. Định hướng thành lập CII	03
II. Mô hình hoạt động và kinh doanh	05
III. Cơ cấu tổ chức	07
IV. Kết quả kinh doanh	09
PHẦN B: DANH MỤC ĐẦU TƯ CHÍNH CỦA CII	11
I. Danh mục dự án BOT Hạ tầng giao thông	13
II. Danh mục dự án bất động sản	17
PHẦN C: ĐỊNH HƯỚNG & CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2023 - 2028	19
I. Định hướng và chiến lược phát triển	21
II. Dự phóng tài chính	23



PHẦN A

TỔNG QUAN VỀ CII



I. ĐỊNH HƯỚNG THÀNH LẬP CII



21 NĂM

HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 2001- 2022



2001: THÀNH LẬP

CII được thành lập theo chủ trương xã hội hóa đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của Nhà nước: hình thành kênh huy động vốn trung và dài hạn từ các tổ chức tài chính, từ nguồn vốn nhân rồi trong dân và từ các thành phần kinh tế khác.



ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

CII là tổ chức đầu tư tài chính chuyên nghiệp trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng và hoạt động theo mô hình công ty đại chúng.

2022: THÀNH QUẢ

Là một trong những công ty niêm yết lớn nhất ở Việt Nam về đầu tư hạ tầng giao thông.

TÀI SẢN

28.559

TỶ VND

NỢ PHẢI TRẢ

20.258

TỶ VND

VỐN CHỦ SỞ HỮU

8.301

TỶ VND

GIÁ TRỊ SỔ SÁCH

21.353

VND/CỔ PHIẾU

PRICE / BOOK

0,6

PRICE / EPS

3,5

CỔ PHIẾU
ĐANG LƯU HÀNH

252

TRIỆU CP

9,5% Sở hữu nhà nước (HFIC)

10,3% Sở hữu nước ngoài

80,2% Sở hữu trong nước



II. MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ KINH DOANH

CII vận hành theo mô hình tập đoàn, trong đó:

- ✓ CII sở hữu cổ phần chi phối trong các công ty con chuyên trách. Mỗi công ty con sẽ trực tiếp đầu tư và quản lý vận hành các dự án trong từng lĩnh vực hoạt động chính.
- ✓ CII mẹ ở vị trí trung tâm, thực hiện vai trò quản lý tổng thể và điều phối nguồn lực giữa các công ty con để nâng cao hiệu quả đầu tư và sử dụng nguồn vốn của tập đoàn.



Xa lộ Hà Nội



1. HẠ TẦNG GIAO THÔNG

(i) CII đầu tư, xây dựng và vận hành các dự án hạ tầng giao thông theo hình thức BOT. Các đặc điểm chính của dự án BOT hiện hữu như sau:

- ✓ Có dòng tiền thu phí ổn định và tăng trưởng đều đặn hàng năm.
- ✓ Được nhà nước đảm bảo lợi nhuận theo tỷ suất cố định (lãi kép theo năm) tính trên vốn chủ sở hữu tham gia dự án. Hiện tại, tỷ suất lợi nhuận trên VCSH đối với các dự án BOT của CII được đảm bảo ở mức 11,5%-14%.

(ii) Đối tác chiến lược của CII Group là Metro Pacific Tollway Corp. (MPTC), là một trong các nhà phát triển hạ tầng lớn nhất ở Philippines. Hiện tại, MPTC đang sở hữu 45% trong CII B&R, công ty con của CII (CII sở hữu 54%) chuyên trách về lĩnh vực phát triển hạ tầng giao thông



ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC CỦA CII
(Sở hữu 45% CII B&R)

(iii) CII chủ trương tham gia vào các lĩnh vực có liên quan đến xây dựng hạ tầng để tận dụng thế mạnh sẵn có và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Theo đó, CII đã mở rộng sang các lĩnh vực như bất động sản, xây dựng và dịch vụ hạ tầng, cụ thể bên dưới:



2. BẤT ĐỘNG SẢN

Khác với các công ty chuyên đầu tư bất động sản, CII không mua đất để phát triển dự án mà chỉ:

- (i) Đầu tư các dự án bất động sản nằm trong cùng khu vực với các dự án đầu tư hạ tầng mà CII đã, đang và sẽ triển khai để tối đa hóa hiệu quả đầu tư từ việc phát triển hạ tầng này, và
- (ii) M&A các công ty bất động sản để tận dụng quỹ đất sạch hiện hữu và đội ngũ nhân sự có sẵn với chuyên môn sâu.



3. XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ HẠ TẦNG

Các công ty con chuyên trách trong lĩnh vực xây dựng và dịch vụ hạ tầng sẽ giúp CII thực hiện các dự án của tập đoàn, qua đó giúp nâng cao hiệu quả quản lý thi công cũng như tiết kiệm chi phí vận hành của các dự án.

III. CƠ CẤU TỔ CHỨC



ĐẦU TƯ
HẠ TẦNG

55%

49%

89%

BẤT ĐỘNG SẢN

45%

100%

100%

XÂY DỰNG VÀ
DỊCH VỤ HẠ TẦNG

89%

100%

CTCP ĐẦU TƯ CẦU ĐƯỜNG CII (CII B&R)

Đầu tư và quản lý dự án BOT:

- ✓ Mở rộng Xa lộ Hà Nội (51%)
- ✓ Ninh Thuận giai đoạn 1 & 2 (100%)
- ✓ Mở rộng Quốc lộ 60 (51%)
- ✓ Cầu Cổ Chiên (51%)
- ✓ ĐT741 (100%)

CÁC CÔNG TY DỰ ÁN BOT

CII đồng sở hữu với CII B&R trong các dự án BOT sau:

- ✓ Mở rộng Xa lộ Hà Nội (CII: 49%)
- ✓ Mở rộng Quốc lộ 60 (CII: 49%)

CTCP BOT TRUNG LƯƠNG MỸ THUẬN

Quản lý vận hành dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận. Dự án đã chính thức thu phí từ tháng 8/2022.

CTCP ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Đầu tư, xây dựng các dự án căn hộ trung cấp và đất nền như: NBB2, NBB3, Sơn Tịnh, De Lagi

CT TNHH MTV KHU BẮC THỦ THIÊM

Đầu tư, xây dựng các dự án căn hộ cao cấp trong khu đô thị mới Thủ Thiêm

CT TNHH ĐẦU TƯ CAO ỐC ĐIỆN BIÊN PHỦ

Đầu tư, vận hành văn phòng cho thuê (từ 10/2021) và bán căn hộ (đang bàn giao) tại 152 Điện Biên Phủ, TP.HCM.

CTCP XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII

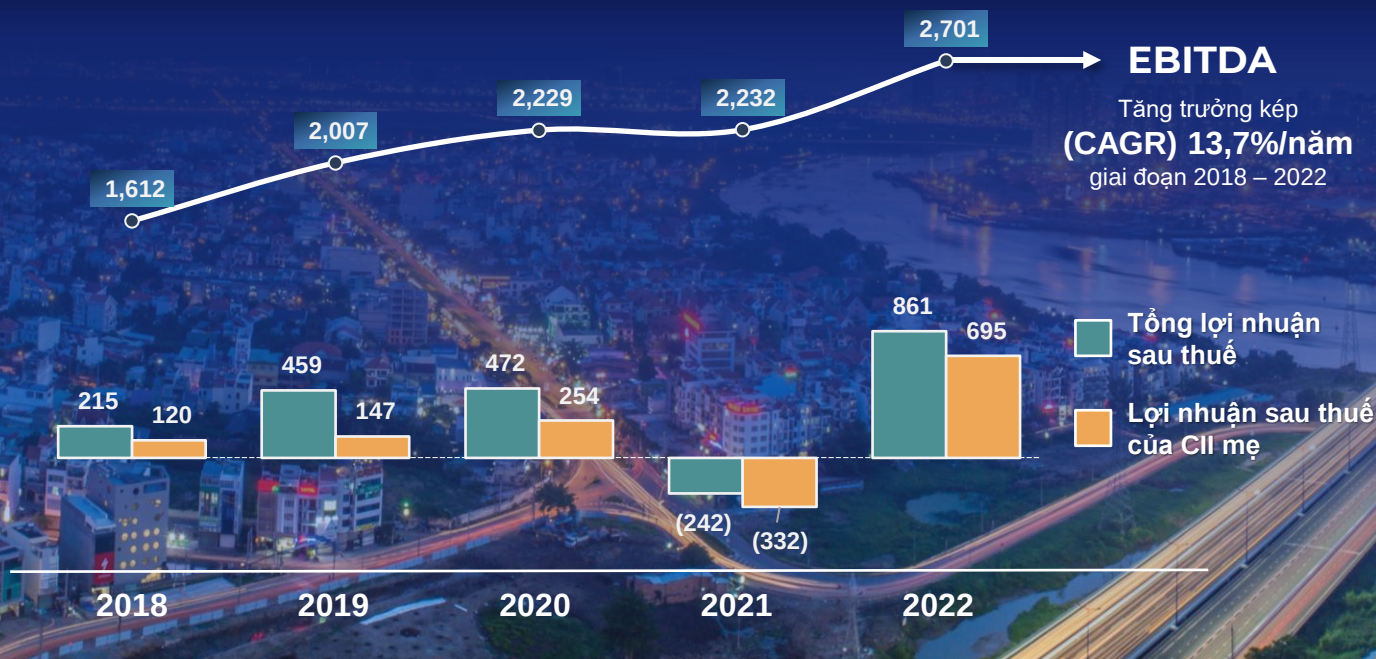
Phụ trách việc xây dựng các dự án hạ tầng giao thông của CII Group.

CT TNHH DỊCH VỤ HẠ TẦNG

Cung cấp dịch vụ: (i) Quản lý thu phí các dự án BOT. (ii) Bảo dưỡng mặt đường và (iii) Chăm sóc cây xanh.

IV. KẾT QUẢ KINH DOANH

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT



TĂNG TRƯỞNG EBITDA & LỢI NHUẬN

GIAI ĐOẠN 2018 - 2022

- 1) EBITDA năm 2022 của CII Group ước đạt khoảng hơn 2.700 tỷ đồng, tương đương với mức tăng trưởng kép khoảng 13,7%/năm trong giai đoạn 2018 - 2022.
- 2) Lợi nhuận sau thuế: Mặc dù tình hình kinh doanh đã gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch covid, lợi nhuận sau thuế của CII Group trong giai đoạn 2018-2022 vẫn có mức tăng trưởng tốt, bình quân đạt khoảng 32%/năm.

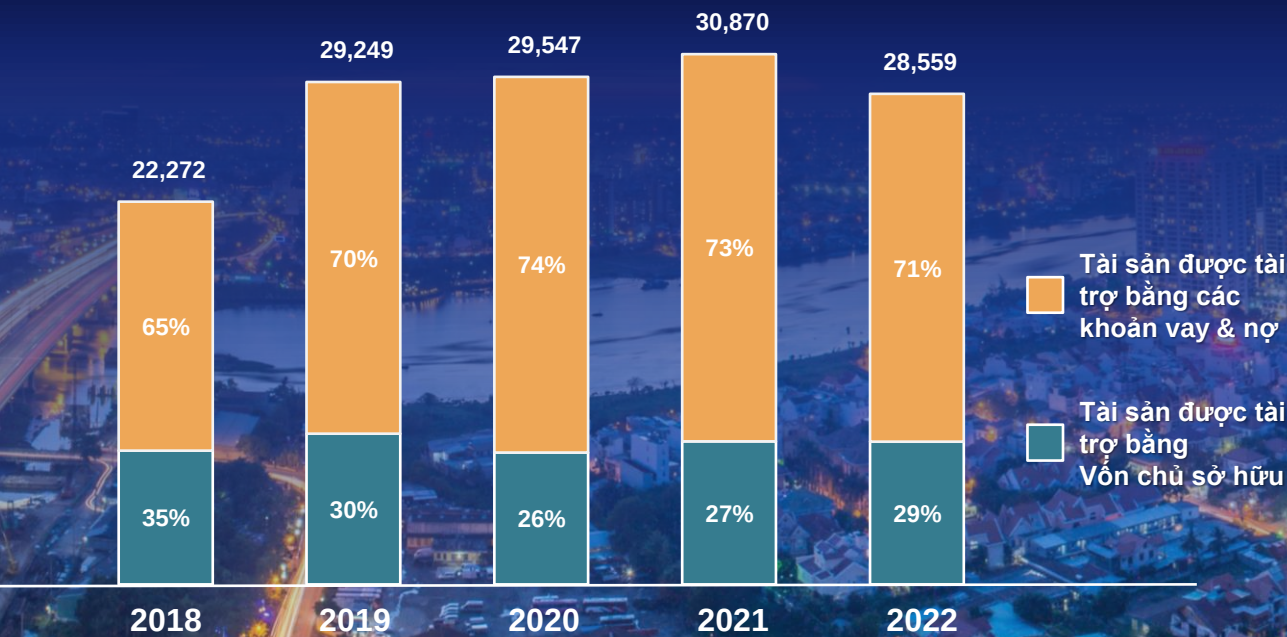
Ghi chú: EBITDA = Lợi nhuận trước thuế + Thuế TNDN + Chi phí lãi vay + Chi phí khấu hao + Chi phí phân bổ khác

GIAI ĐOẠN TỪ 2023 TRỞ ĐI

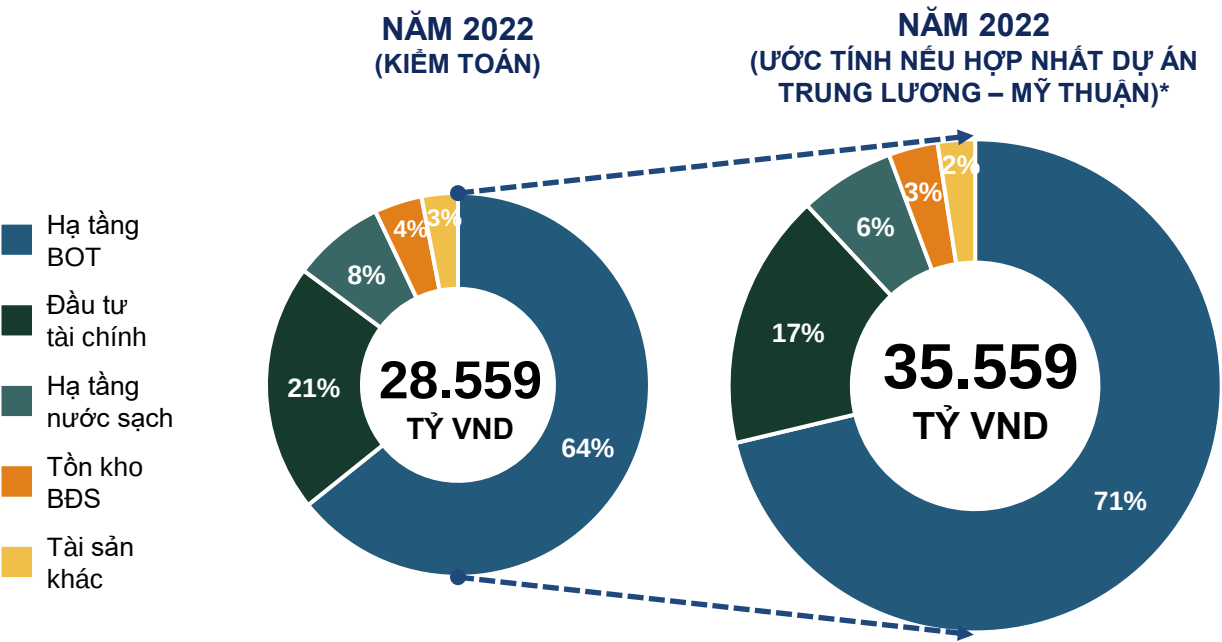
Các chỉ số EBITDA và lợi nhuận sẽ tiếp tục tăng trưởng tốt do:

- i) Các dự án BOT trọng điểm như Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, Xa lộ Hà Nội đã đi vào vận hành thu phí ổn định từ năm 2022.
- ii) Chi phí lãi vay sẽ giảm đáng kể do CII Group tập trung thanh toán (kể cả thanh toán trước hạn) các khoản nợ tài chính.

TỔNG TÀI SẢN



CƠ CẤU TÀI SẢN



(*) Ghi chú: Dự án cao tốc Trung Lương Mỹ Thuận (TLMT), dự án có quy mô lớn nhất trong danh mục dự án BOT hiện tại của CII, đã đi vào vận hành thu phí từ Q3/2022 và dự kiến sẽ được hợp nhất từ Q3/2023. Nếu ước tính hợp nhất dự án TLMT tại thời điểm cuối năm 2022, tổng tài sản CII sẽ tăng thêm khoảng 7.000 tỷ lên mức 35.559 tỷ.



PHẦN B

DANH MỤC ĐẦU TƯ HIỆN HỮU



LIÊN HỆ QUẢNG CÁO
0911 39 5555

I. DANH MỤC DỰ ÁN BOT HẠ TẦNG GIAO THÔNG

THỜI ĐIỂM 31/12/2022

SỐ LƯỢNG DỰ ÁN 7 Dự án
Đang vận hành thu phí

DOANH THU BÌNH QUÂN NGÀY 6,58 Tỷ VND
Tương đương khoảng hơn 2.400 tỷ/năm

TỔNG HIỆN GIÁ TÀI SẢN 23.428 Tỷ VND
Chiết khấu tổng dòng tiền ròng (từ 2023 trở đi) với tỷ suất 9.5%/năm

TỔNG NỢ NGÂN HÀNG 10.173 Tỷ VND
Tại công ty dự án

HIỆN GIÁ VỐN CHỦ SỞ HỮU 13.255 Tỷ VND
Hiện giá tài sản trừ nợ ngân hàng

HIỆN GIÁ VCSH CỦA CII 10.542 Tỷ VND
Theo tỷ lệ sở hữu / góp vốn của CII trong các dự án BOT

1

CAO TỐC TRUNG LƯƠNG – MỸ THUẬN

(Tiền Giang)

4 làn xe – 55,6 km

Là tuyến đường huyết mạch kết nối TP. HCM với các vùng kinh tế trọng điểm khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long.

CII: 89%

2

MỞ RỘNG XA LỘ HÀ NỘI

(TP. Hồ Chí Minh)

10 - 16 làn xe – 15,7 km

Nằm tại cửa ngõ phía Đông TP.HCM, kết nối HCM với Bình Dương, Biên Hòa, các tỉnh Miền Trung và các tỉnh phía Bắc

CII BR: 51%; CII: 49%

3 & 4

NINH THUẬN GIAI ĐOẠN 1 & 2

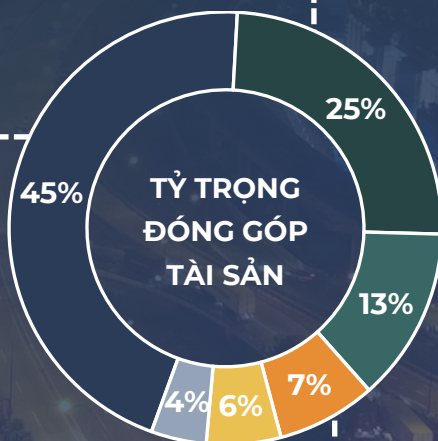
(Ninh Thuận)

6 làn xe – 36 km

GĐ1: mở rộng tuyến tránh hiện hữu qua TP. Phan Rang – Tháp Chàm

GĐ2: mở rộng tuyến QL1A đoạn qua tỉnh Ninh Thuận.

CII BR: 100%



5

MỞ RỘNG QL60

(Tỉnh Bến Tre)

4 - 6 làn xe – 22.3 km

Mở rộng Quốc lộ 60, đoạn kết nối cầu Rạch Miễu, cầu Hàm Lương và cầu Cổ Chiên.

CII BR: 51%; CII: 49%

6

CẦU CỔ CHIÊN

(Tỉnh Bến Tre)

4 làn xe – 1,6 km

Một trong bốn cây cầu quan trọng được ưu tiên thực hiện trong việc phát triển hệ thống hạ tầng giao thông vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

CII BR: 51%

7

TỈNH LỘ ĐT 741

(Tỉnh Bình Dương)

6 làn xe – 50 km

Một phần của tuyến đường DT741 dài gần 200 km kết nối tỉnh Bình Dương, Bình Phước và các tỉnh Tây Nguyên.

CII BR: 100%

I. DANH MỤC DỰ ÁN BOT HẠ TẦNG GIAO THÔNG

DỰ PHÓNG GIAI ĐOẠN 2023 – 2032

35.729

TỶ VND

TỔNG DOANH THU
(Tăng trưởng kép 8%/năm)

13.349

TỶ VND

TỔNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ

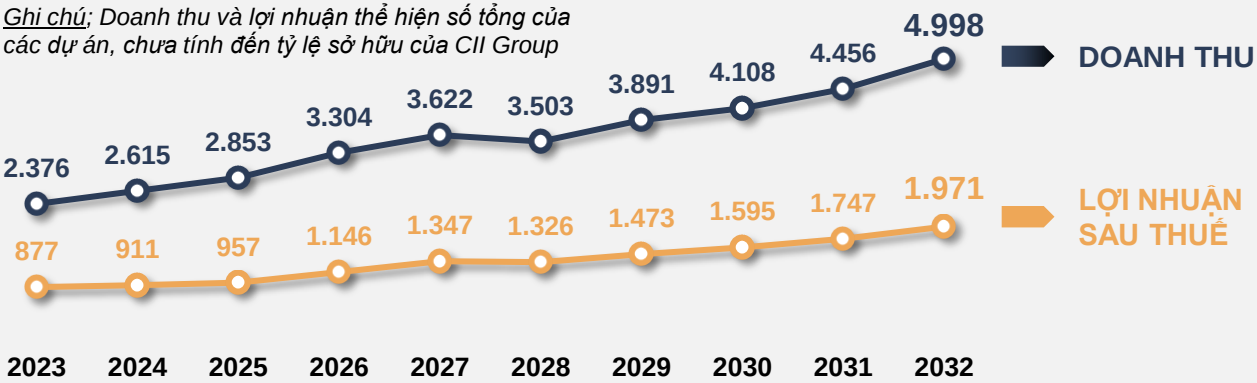
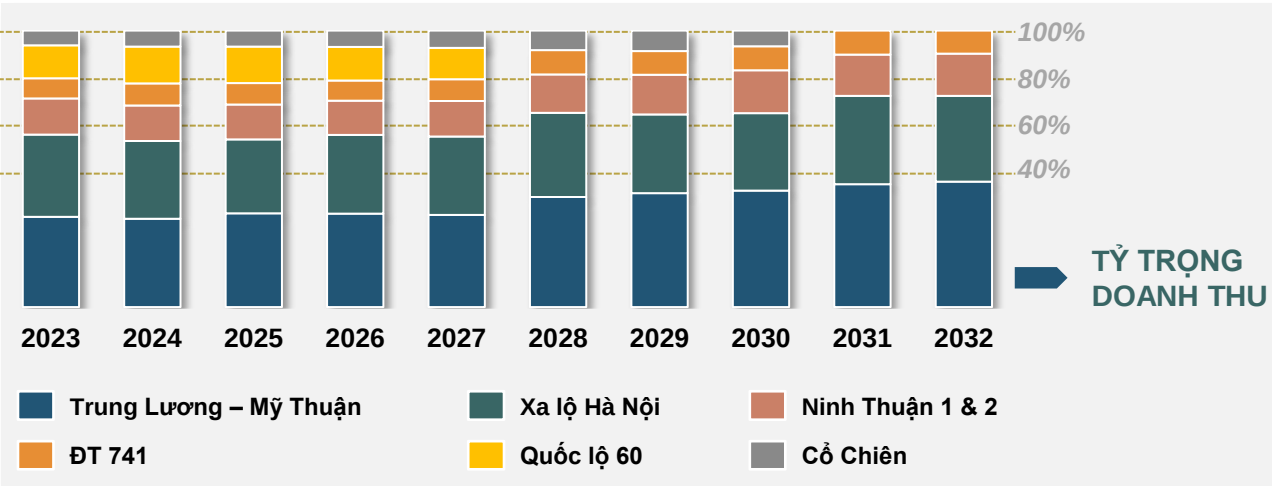
9.979

TỶ VND

LỢI NHUẬN CHIA VỀ CII

DOANH THU & LỢI NHUẬN HÀNG NĂM

Ghi chú: Doanh thu và lợi nhuận thể hiện số tổng của các dự án, chưa tính đến tỷ lệ sở hữu của CII Group



Sự tăng trưởng đến từ:

I) Tăng giá vé theo hợp đồng BOT: chu kỳ tăng là 3 – 5 năm, mức tăng mỗi lần khoảng 10% – 25% (tương ứng mức tăng trưởng bình quân khoảng 2% - 5%/năm)

II) Tăng lưu lượng xe: từ 3% - 6%/năm tùy vào từng dự án

XÁC ĐỊNH THỜI GIAN THU PHÍ HOÀN VỐN

Nguyên tắc xác định:

Các dự án BOT hiện hữu chỉ kết thúc thu phí và chuyển giao cho Nhà Nước sau khi:

- (i) hoàn trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay ngân hàng;
- (ii) thu hồi lợi nhuận của chủ sở hữu; và
- (iii) hoàn trả đầy đủ vốn chủ sở hữu đã đầu tư vào dự án.

Thời gian thu phí có thể điều chỉnh tăng hoặc giảm khi các thông số trên thực tế khác với quy định trong hợp đồng BOT

Dự phóng:

Trung Lương – Mỹ Thuận	2022 – 2036
Xa lộ Hà Nội	2021 – 2035
Ninh Thuận 1 & 2	2017 – 2034
ĐT 741	2019 – 2036
Quốc lộ 60	2021 – 2027
Cầu Cổ Chiên	2016 – 2030

Ghi chú: Dự phóng dựa trên việc không thực hiện trung tu & đại tu; thực tế thời gian thu phí hoàn vốn sẽ điều chỉnh lại khi có phát sinh các chi phí này



II. DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

1.488.876 m²
TỔNG DIỆN TÍCH KINH DOANH (NFA)

Sở hữu 100%: Công ty con

KHU BẮC THỦ THIÊM

CĂN HỘ CAO CẤP

Thủ Thiêm, TP.HCM

Dự án đang bàn giao:

Diện tích đất : 24.852 m²
NFA : 75.207 m²
Tỷ lệ kinh doanh : 100 %

Dự án đang phát triển:

Diện tích đất : 44.652 m²
NFA : 158.210 m²

Sở hữu 100%: Công ty con

152 ĐIỆN BIÊN PHỦ

CĂN HỘ TRUNG CẤP

Bình Thạnh, TP.HCM

Dự án đang bàn giao:

Diện tích đất : 2.870 m²
NFA : 18.914 m²
Tỷ lệ kinh doanh : 100 %

VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Bình Thạnh, TP.HCM

Dự án đang phát triển:

Diện tích đất : 2.875 m²
NFA : 15.166 m²



The River – Thủ Thiêm

Sở hữu 45%: Công ty liên kết

NĂM BẢY BẢY (NBB)

CĂN HỘ TRUNG CẤP

Quận 8, TP.HCM

Dự án đang bàn giao:

Diện tích đất : 77.528 m²
NFA : 172.382 m²

Quận Bình Chánh, TP.HCM

Dự án đang phát triển:

Diện tích đất : 83.390 m²
NFA : 96.636 m²

Sở hữu 45%: Công ty liên kết

NĂM BẢY BẢY (NBB)

QUỸ ĐẤT & ĐẤT NỀN

Sơn Tịnh, Quảng Ngãi

Dự án đang bàn giao :

Diện tích đất : 1.027.000 m²
NFA : 432.906 m²
Tỷ lệ kinh doanh : 80 %

Lagi, Bình Thuận

Dự án đang phát triển:

Diện tích đất : 1.245.000 m²
NFA : 519.455 m²



PHẦN C

ĐỊNH HƯỚNG & CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2023-2028





Cầu Rạch Miếu

I. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Bước sang năm 2023, CII đón nhận nhiều thông tin tích cực liên quan đến các hoạt động trọng điểm đang triển khai, có thể kể đến như:

- (i) Dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận, dự án lớn nhất trong danh mục của CII, đã đi vào thu phí, và CII dự kiến sẽ hợp nhất dự án từ Q3/2023
- (ii) Các dự án bất động sản đã có mặt bằng để thi công đã hoàn thiện và gần như hoàn tất bàn giao cho khách hàng
- (iii) CII vẫn duy trì ổn định việc thanh toán nợ gốc, lãi cho các lô trái phiếu, khoản vay đã phát hành đặc biệt trong bối cảnh hàng loạt biến cố xảy ra gần đây làm ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam...

Đây là các cơ sở quan trọng để CII thực hiện chiến lược kinh doanh cho giai đoạn tiếp theo. Định hướng và chiến lược phát triển của CII cho giai đoạn 2023 - 2028 như sau:

	<p>Gia tăng dòng thu từ các dự án BOT cầu đường</p> <p>CII sẽ tiếp tục làm việc với các CQNN có thẩm quyền về việc tăng giá vé tại một số dự án BOT theo quy định trong hợp đồng</p>
	<p>Tập trung khai thác, phát triển các dự án bất động sản trong danh mục “của để dành” của CII</p> <p>CII phối hợp với các CQNN có thẩm quyền đẩy nhanh công tác hoàn thiện thủ tục, hồ sơ pháp lý bao gồm thủ tục thanh toán các hợp đồng BT để phát triển quỹ đất, xin chấp thuận đầu tư cho các dự án mới, tính tiền và nộp tiền sử dụng đất cho các dự án hiện hữu.</p>



Đẩy mạnh nghiên cứu dự án hạ tầng giao thông mới

Giá trị tổng mức đầu tư các dự án nghiên cứu của CII lên đến hơn 60.000 tỷ đồng, trong đó:

- ✓ Đường trên cao kết hợp với BĐS TP.HCM : 45.000 Tỷ VND
- ✓ Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận (GD 2) : 9.000 Tỷ VND
- ✓ Nút giao trong TP. Hồ Chí Minh : 7.000 Tỷ VND
- ✓ Cầu Thủ Thiêm 4 : 5.500 Tỷ VND

Luật đầu tư PPP mới sẽ mở ra cơ hội lớn liên quan đến đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông. Theo đó, các dự án mới sẽ được triển khai thông qua đấu thầu và không còn bị giới hạn về lợi nhuận như cơ chế BOT hiện nay. Điều này có nghĩa là chủ đầu tư sẽ được hưởng toàn bộ lợi nhuận trong suốt thời gian vận hành các dự án.



Mở rộng sang lĩnh vực liên quan

CII cũng đang nghiên cứu mở rộng sang các lĩnh vực liên quan khác mà CII có thể tận dụng lợi thế của mình trong phát triển cơ sở hạ tầng, như vận tải, kho bãi, khu công nghiệp, trạm xăng dầu.



II. KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH 2023

DỰ KIẾN TRÌNH ĐHĐCĐ CÁC NỘI DUNG:

DOANH THU 5.155 Tỷ VND

CHI PHÍ 4.454 Tỷ VND
(Loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)

LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT 231 Tỷ VND

LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ CII 469 Tỷ VND
(Loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)

CHỈ SỐ EPS 1.860 VND/CP
(Loại trừ yếu tố phân bổ Lợi thế thương mại trên báo cáo hợp nhất)

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI 4.500 Tỷ VND

✓ Gói 1 (dự kiến trong 2023) 2.522 Tỷ VND

✓ Gói 2 (sau khi đã thực hiện gói 1) 1.978 Tỷ VND

PHƯƠNG ÁN PHÂN BỐ LỢI NHUẬN NĂM 2022 - CHI TRẢ CỔ TỨC 15%

THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI GÓI 1

Tổ chức phát hành	CTCP Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM
Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Khoảng 2.522 tỷ đồng
Đối tượng phát hành	Cổ đông hiện hữu
Tỷ lệ phát hành	10:1 (Trái Phiếu sẽ được phát hành theo tỉ lệ cứ mỗi cổ phần sở hữu sẽ tương đương với 01 quyền mua, cổ đông sở hữu 10 quyền mua sẽ được mua 01 Trái Phiếu)
Lãi Suất Trái Phiếu	<ul style="list-style-type: none">Năm đầu tiên: lãi suất cố định 10%/năm;Các kỳ tính lãi tiếp theo: Bình quân lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng của Vietcombank và Vietinbank + 2,5%/năm
Thời hạn trả gốc, lãi	<ul style="list-style-type: none">Lãi: trả 3 tháng/lầnGốc: được hoàn trả 1 lần bằng 100% mệnh giá trái phiếu vào ngày đáo hạn trong trường hợp trái chủ không thực hiện quyền chuyển đổi tại các đợt chuyển đổi hoặc do giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài
Kỳ hạn Trái Phiếu	10 năm
Thời điểm chuyển đổi	10 đợt, mỗi năm một đợt vào ngày tròn năm kể từ ngày phát hành. Tại mỗi đợt chuyển đổi, trái chủ có thể đăng ký chuyển đổi toàn bộ lượng trái phiếu còn nắm giữ.
Giá chuyển đổi	10.000 đồng/cổ phiếu



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

Tòa nhà CIIT Tower

152 Điện Biên Phủ, Phường 25,
Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Tel (84.028) 3622 1025
Fax (84.028) 3636 7100

website
facebook

www.cii.com.vn
[ciihochiminh](#)