

Số : 754/2015/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2015

## 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: 50 Tôn Thất Đạm, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: 08 – 3914 1904

Fax: 08 – 3914 1910

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

Nội dung thông tin công bố:

Nhằm cập nhật thông tin cho Quý cổ đông, Công ty CII trân trọng thông báo:

Từ ngày 14 đến ngày 18 tháng 9 năm 2015, với sự giúp đỡ của CTCP Chứng khoán Bản Việt và Decker&Co, Công ty CII đã có một số buổi gặp mặt trực tiếp (face to face) với một số quỹ đầu tư của Mỹ tại các thành phố: New York, Chicago, Miami, Denver, San Francisco và San Diego.

Theo đánh giá của CII, đây là chuyến đi có nhiều ý nghĩa và đáng giá nhất so với các lần công tác trước. Sau đây là những ghi nhận trọng yếu mà CII muốn gửi đến cổ đông:

### I. **Đánh giá chung:**

Những quỹ gặp lần này đều đặc biệt quan tâm thị trường Việt Nam. Có những quỹ đã đầu tư vào Việt Nam từ lâu, đang nắm giữ những cổ phiếu cơ bản và đang sở hữu CII. Có những quỹ chưa đầu tư nhưng đang nghiên cứu, rất rất thích thị trường Việt Nam, và sẽ đầu tư trong vòng 1 năm tới. Các quỹ đều cho rằng thị trường VN là thị trường mới nổi hấp dẫn nhất Châu Á bây giờ do chính trị ổn định, tăng trưởng ấn tượng, giá nhân công rẻ, FDI tăng trưởng cao và tập trung vào sản xuất tạo giá trị thặng dư, TPP đang đi đến các bước cuối, thị trường chứng khoán có giao dịch PE thấp, và việc cho phép nói room nước ngoài. Tuy nhiên, những điều làm cho các quỹ nói riêng và dòng tiền nước ngoài nói chung còn do dự, thận trọng, hay nói cách khác là vẫn ở trạng thái thăm dò, từ tốn chứ chưa đầu tư một cách quyết liệt là lãi suất của FED, kinh tế Trung Quốc và cuối cùng là nợ công, nhập siêu, bội chi ngân sách nhà nước.

Về thị trường chứng khoán nói riêng, họ cho rằng những ngành sẽ tăng trưởng vượt bậc và hưởng lợi từ chính sách vĩ mô trong thời gian tới là hạ tầng, bất động sản, xây



dụng, vật liệu xây dựng và nhận định rằng bất động sản là ngành hứa hẹn một cuộc quay lại ấn tượng trong tương lai gần.

## II. Đánh giá về CII

Có thể nói CII là một trong những cổ phiếu mà các quỹ đều đang đưa vào tầm ngắm và hết sức quan tâm. Trong các buổi tiếp xúc, chúng tôi đều nhận thấy rằng họ theo dõi rất kỹ và nắm bắt những thông tin CII công bố thông qua Bloomberg, cũng như họ đọc tất cả các báo cáo mà các công ty chứng khoán viết về CII (bao gồm cả các phân tích không tốt về CII). Có thể tóm tắt 3 lý do chính khiến CII hấp dẫn trong mắt họ: (1) các mảng chính của CII là hạ tầng, nước, và bất động sản đều là những ngành họ đang đánh giá rất cao về tiềm năng phát triển, (2) định giá của CII đang ở mức cực kỳ hấp dẫn (PE 6x năm nay và PEG 0.4 trong 3 năm tới) và (3) thanh khoản quá ấn tượng. Cụ thể hơn:

1. **Những mảng kinh doanh chính của CII đều nằm trong lĩnh vực đang có tiềm năng tăng trưởng tốt.** Đối với ngành hạ tầng, CII đang có nhiều lợi thế cạnh tranh mà không có đối thủ nào khác có được bao gồm 15 năm kinh nghiệm phát triển hạ tầng, danh mục dự án gồm nhiều dự án đã đi vào hoạt động cùng nhiều dự án tiềm năng tốt, vị trí đắc địa của các dự án, phương pháp lựa chọn dự án, quan hệ của CII với các cơ quan chính phủ, khả năng huy động vốn cũng như khả năng tái cấu trúc các khoản vay. Đối với ngành nước, họ cho rằng CII Water như Manila Water 5 năm trước, cực kỳ hứa hẹn, và đặc biệt đánh giá cao việc CII hợp tác với Manila Water. Đối với bất động sản, họ đánh giá cao việc CII có được dự án Thủ Thiêm cũng như đánh giá cao việc CII chọn cách hợp tác đối tác nước ngoài để phát triển dự án này. Nói chung, họ cho rằng CII đang sở hữu những danh mục dự án tốt.
2. **Định giá hiện tại và vấn đề Goldman Sachs (GS):** với mức giao dịch PE ở tầm 6 lần, PEG 0.4 trong 3 năm tới, họ cho rằng CII đang cực kỳ hấp dẫn về định giá và rất rẻ. Về vấn đề pha loãng của GS, mặc dù họ hỏi rất kỹ nhưng đa số đều nói thẳng rằng với EPS hiện tại cũng như tăng trưởng trong 3 năm tới của CII, họ hoàn toàn không coi vấn đề pha loãng là một vấn đề lớn. Việc họ biểu lộ sự thất vọng, không thích, hay bực mình là thương vụ GS làm với CII là quá có lợi cho GS mặc dù CII đã giải thích rằng việc huy động vốn từ GS trong giai đoạn 2011 là rất quan trọng do đây là thời điểm tổ chức đấu thầu huy động vốn cực kỳ khó khăn và số vốn của GS đã tạo nền tảng phát triển vững mạnh cho CII ngày hôm nay. Họ cho rằng CII không nên phát hành trái phiếu bằng USD và cho phép chuyển đổi thành cổ phiếu giá bằng VND. Một số quỹ cũng nói thẳng rằng, họ không mong muốn nhìn thấy CII hợp tác riêng lẻ với bất kỳ nhà đầu tư nào, thay vào đó là tạo cơ hội công bằng cho tất cả mọi người cùng tham gia và đấu giá. Họ cũng cho rằng việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và tạo ra rủi ro pha loãng ở tương lai là điều CII nên tránh nếu cần tiếp tục huy động vốn trong thời gian tới.

Ngoài ra, có một quỹ đang sở hữu cổ phiếu của CII phản ứng rất gay gắt về câu chuyện của GS tuy nhiên họ cũng nói thẳng rằng họ cực kỳ yêu thích CII và rất thất vọng vì sao một cổ phiếu như vậy lại giao dịch ở PE như thế và họ thấy Ban Giám đốc CII cần làm nhiều hơn để đưa CII về đúng giá trị thật.

3. **Thanh khoản trung bình 3 triệu USD/ngày** có lẽ là điều mà các quỹ thích nhất. Họ cho rằng việc CII đang muốn các quỹ nước ngoài vào nắm giữ nhiều hơn chỉ tốt và làm cho CII hấp dẫn hơn khi room cho nhà đầu tư nước ngoài được nói. Nói một cách khác, họ muốn CII có nhiều nhà đầu tư nước ngoài tham gia mua bán và nắm giữ (thay vì cơ cấu hiện tại là nhà đầu tư nước ngoài thì toàn tổ chức nắm giữ lâu dài còn nhà đầu tư nhỏ lẻ, thành phần chủ yếu tạo thanh khoản lại toàn nhà đầu tư nội). Điều đó một mặt sẽ đưa giá giao dịch PE của CII lên mức cao hơn do nhà đầu tư nước ngoài thường chấp nhận trả mức giá cao hơn nhưng đồng thời không làm thanh khoản của CII sụt giảm. Họ thật sự cho rằng nếu CII có thể “make sense” (tạm dịch là làm cho nhà đầu tư thực sự hiểu được) bản chất của các giao dịch nội bộ cũng như các vấn đề về rủi ro quản trị thì họ cho rằng, với những mảng kinh doanh hiện tại, với EPS và PE hiện tại, cùng tiềm năng tăng trưởng cao những năm tới, thì việc nói room cho nhà đầu tư nước ngoài sẽ là một cú hích thu hút dòng vốn ngoại vào CII và dễ dàng thấy được CII phải trade ít nhất 10xPE.

### III. Những quan ngại của các nhà đầu tư về CII:

Bên cạnh việc đánh giá tốt về CII, các nhà đầu tư cũng thẳng thắn đưa ra các quan ngại về CII như sau:

1. **Vấn đề tiếp cận thông tin:** các quỹ cho rằng quá khó để tiếp cận thông tin về CII đối với nhà đầu tư nước ngoài và do đó cản trở phần nào quyết định đầu tư vì (1) các công ty chứng khoán đều không có báo cáo phân tích chi tiết về CII nên phía nước ngoài ko có được các báo cáo phân tích; (2) báo cáo tài chính của CII không có bản tiếng Anh nên việc tự tìm hiểu mà không qua công ty chứng khoán là quá khó; (3) website của CII trước đây thì không có thông tin cập nhật bằng tiếng Anh, còn hiện tại là không truy cập được.
2. **Vấn đề kiểm toán:** Việc không có Big 4 kiểm toán báo cáo tài chính của CII cũng làm cho họ khá ngạc nhiên. Đặc biệt là trong bối cảnh CII có nhiều sản phẩm tài chính liên quan đến các dự án hạ tầng (trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu hoán đổi, vay tái cấu trúc...). Họ cho rằng nếu Big 4 kiểm toán báo cáo tài chính của CII thì mức độ tin tưởng của họ sẽ lớn hơn so với đơn vị kiểm toán trong nước.
3. **Vấn đề cổ tức:** các quỹ cho rằng CII đang trả cổ tức khá cao trong bối cảnh nợ vẫn cao. Họ cho rằng CII nên hạ cổ tức xuống và để tiền trả bớt nợ vay và đầu tư mới.
4. **Vấn đề giao dịch của CEO:** các nhà đầu tư khá quan ngại về các giao dịch mua bán cổ phiếu vừa rồi của CEO. Họ cho rằng việc giao dịch này có thể tạo ra những ý kiến trái chiều về hoạt động của CII cũng như lãnh đạo doanh nghiệp. Theo họ, tốt nhất là không nên có những giao dịch như thế này trong tương lai để thị trường có thể đánh giá một cách khách quan về giá trị Công ty, giá trị cổ phiếu CII.

### IV. Một số giải pháp khắc phục

Tiếp thu các ý kiến đóng góp của nhà đầu tư, CII đã nhanh chóng xử lý các vấn đề này. Cụ thể như sau:

1. **Cung cấp thông tin cho nhà đầu tư:**

2483)  
CÔNG TY  
PHÂN  
HẠ TÀI  
THÀNH  
TÍ MINH  
HỒ C

Ngày trong ngày 21/09/2015, Công ty đã triển khai lập trang web bằng tiếng Anh, phân đầu đến 20/10/2015, trang web của CII sẽ được thể hiện bằng cả tiếng Việt lẫn tiếng Anh. Các công bố thông tin của CII sắp tới sẽ cố gắng chuyển ngữ sang tiếng Anh trong thời gian sớm nhất có thể.

CII đang xúc tiến làm việc với các công ty chứng khoán lớn để cập nhật thông tin hàng quý về hoạt động của CII nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư có cái nhìn khách quan hơn về CII.

## 2. Về vấn đề kiểm toán:

CII là nhà đầu tư tài chính trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng. Do đó, với đặc điểm số vốn đầu tư lớn, nợ vay lớn, thời gian thu hồi vốn dài, thì việc thuê Big 4 kiểm toán cho CII gặp khá nhiều khó khăn do chuẩn mực kế toán Việt Nam vẫn đang trong quá trình sửa đổi.

CII hy vọng rằng luật kiểm toán của Việt Nam sẽ được sửa đổi vào cuối năm 2015. Nếu việc này được Quốc hội thông qua thì năm 2016 CII sẽ thuê Big 4 kiểm toán Báo cáo tài chính CII.

## 3. Về vấn đề cổ tức:

Thẩm quyền quyết định tỷ lệ chi trả cổ tức là của ĐHCĐ. Tuy nhiên, CII nghĩ rằng, trong khả năng cho phép, CII nên duy trì mức trả cổ tức từ 16%/năm đến 18%/năm để cổ đông yên tâm gắn bó lâu dài với CII.

## 4. Về vấn đề giao dịch cổ phiếu của CEO:

Tiếp thu các ý kiến đóng góp của cổ đông, nhà đầu tư, Ban Điều hành Công ty (không phải chỉ riêng CEO) cam kết sẽ không giao dịch cổ phiếu CII. Trong trường hợp phát sinh nhu cầu tài chính đặc biệt, Ban Điều hành sẽ tìm giải pháp thích hợp để xử lý.

Nhân đây, CII cũng xin thông báo CII sẽ tiếp tục tổ chức gặp gỡ các nhà đầu tư nước ngoài tại Singapore, Hong Kong và Nhật Bản trước cuối năm 2015 để cung cấp thông tin cũng như nhận những ý kiến góp ý của các nhà đầu tư này về CII.

Trân trọng.

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.

Người thực hiện công bố thông tin



NGUYỄN THỊ THU TRÀ



LÊ QUỐC BÌNH

### Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP. P.TC-KT

