

-----o0o-----

-----o0o-----

Số: 180/2022/CV-CII

V/v: Phúc đáp Công văn số 307/SGDHCM-  
NY ngày 25/03/2022 về việc đưa cổ phiếu  
CII vào diện cảnh báo

TP.Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2022

### Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Ngày 25 tháng 03 năm 2022, Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh (“Công ty/CII”) (Mã chứng khoán: CII) đã nhận được Công văn số 307/SGDHCM-NY của Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM về việc đưa cổ phiếu CII vào diện cảnh báo kể từ ngày 30/03/2022 do Công ty có lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2021 là -332,4 tỷ đồng. Công ty chúng tôi kính báo cáo giải trình nguyên nhân và phương án khắc phục tình trạng trên đến Quý Sở như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 là -332,4 tỷ đồng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

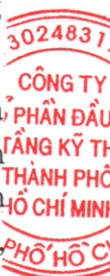
Trong năm 2021, diễn biến phức tạp của tình hình dịch bệnh Covid cùng với việc giãn cách xã hội kéo dài khiến doanh nghiệp Việt Nam nói chung và Công ty CII nói riêng gặp rất nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Là doanh nghiệp có mảng kinh doanh chính là thu phí cầu đường, bất động sản, thi công xây lắp, Công ty đã chịu những ảnh hưởng đáng kể, cụ thể như sau:

- Đối với mảng cầu đường: ngày 19/07/2021, Tổng Cục Đường Bộ Việt Nam có công văn số 5028/TCĐBVN-TC về tạm dừng và miễn phí tại các trạm thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ để hỗ trợ phòng chống dịch Covid-19. Theo đó, các trạm thu phí đường bộ đóng trên các địa bàn thực hiện giãn cách theo chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ Tướng Chính Phủ phải tạm dừng thu phí từ ngày 20/07/2021 đến khi địa phương công bố dỡ giãn cách theo chỉ thị 16/CT-TTg. Do đó, các trạm thu phí thuộc CII đều tạm dừng thu phí một thời gian theo quy định. Qua đó, ảnh hưởng đến Doanh thu thu phí cũng như nguồn tiền thanh toán nợ và lãi vay dự án.
- Đối với mảng bất động sản: Tình hình dịch bệnh cũng tác động đến thu nhập của người dân, dẫn đến nhu cầu đầu tư bất động sản bị sụt giảm nghiêm trọng, khách hàng chậm thanh toán theo tiến độ các hợp đồng mua nhà, ảnh hưởng đến dòng thu của dự án, qua đó ảnh hưởng đến kế hoạch giảm nợ và giảm áp lực lãi vay của Công ty.
- Đối với mảng thi công xây lắp: các công trường tạm dừng thi công trong thời gian giãn cách, dẫn đến việc thanh toán cho nhà thầu cũng bị chậm/hoãn lại, khiến cho Doanh thu từ hoạt động xây dựng, duy tu, xây lắp công trình giảm.

- Theo chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS), tất cả Chi phí phát sinh của doanh nghiệp vẫn phải được hạch toán trong kỳ, cụ thể: (1) Chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, (2) Chi phí quản lý doanh nghiệp, đặc biệt là chi phí tiền lương vẫn phải chi trả để đảm bảo đời sống của người lao động... Xét về góc độ tài sản của doanh nghiệp thì sự thiệt hại về tài chính là không quá lớn nhưng xét về góc độ hạch toán kế toán thì tạo ra chênh lệch rất lớn giữa Doanh thu và Chi phí đã dẫn đến kết quả lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2021 của cổ đông công ty mẹ âm 332,4 tỷ đồng
- Trong Quý IV/2021, Công ty đã thực hiện thoái vốn thành công 25,4 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“NBB”), thu về số tiền hơn 1.000 tỷ đồng và ghi nhận lợi nhuận khoảng 595 tỷ đồng trên báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, theo quy định của chế độ kế toán hiện hành, do NBB vẫn là công ty con của Công ty CII nên khoản lợi nhuận này được ghi tăng trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (trên bảng cân đối kế toán) mà không được hạch toán vào lợi nhuận hợp nhất (trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh).

## 2. Phương án khắc phục và kế hoạch hoạt động năm 2022:

- Trong năm 2022, Công ty tiếp tục cố gắng để cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh sau ảnh hưởng của đợt dịch Covid-19 trong năm 2021, cụ thể như sau:
  - Mảng cầu đường: Trong năm 2022, Công ty CII dự kiến sẽ bắt đầu thu phí hoàn vốn cho dự án cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận từ Q2/2022, là tiền đề quan trọng giúp cho Công ty tạo được dòng tiền mạnh, quá đó đảm bảo được khả năng trả nợ và tính an toàn tài chính cho Công ty. Theo đó, tổng doanh thu thu phí cầu đường trong năm 2022 ước đạt từ 1,500 tỷ đồng (chưa bao gồm dự án Trung Lương – Mỹ Thuận) đến hơn 2,200 tỷ đồng (bao gồm dự án Trung Lương – Mỹ Thuận).
  - Mảng bất động sản: Công ty hiện đã hoàn tất những thủ tục pháp lý cần thiết và đang sở hữu một quỹ đất sạch khá lớn tại TP.HCM cũng như một số tỉnh thành khác, có thể kể đến như: dự án 152 Điện Biên Phủ, dự án NBB2, NBB3, Dự án khu dân cư kết hợp nghỉ dưỡng De Lagi, dự án KDC Sơn Tịnh – Quảng Ngãi, dự án D’Veranal,... Đây sẽ nguồn thu rất lớn cho Công ty trong 5 năm tới. Dự kiến tổng số tiền ròng còn thu được từ danh mục các dự án bất động sản lên đến 10.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2022-2025.
  - Các hoạt động tài chính: Công ty sẽ tiếp tục thu hồi vốn và lợi nhuận đầu tư từ việc bán cổ phiếu quỹ, giảm tỷ lệ sở hữu tại NBB và thoái vốn tại Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (SII), qua đó giúp công ty gia tăng được nguồn vốn chủ sở hữu. Đây cũng sẽ là cơ sở để công ty có thể hoàn trả các khoản nợ tài chính tại công ty mẹ trong giai đoạn 2022-2023 qua đó, nâng cao sức khỏe tài chính và gia tăng hệ số an toàn vốn của doanh nghiệp.
- Bên cạnh việc lập Báo cáo tài chính theo chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, CII cũng đang trong lộ trình chuyển đổi Báo cáo tài chính theo chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS). Nếu báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của CII được áp dụng tiệm cận các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế (IFRS) thì tình hình tài chính và tổng thu nhập toàn diện của Công ty sẽ có những thay đổi đáng kể so với việc lập



và trình bày theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành (VAS). Cụ thể như sau:

- Tổng giá trị tài sản hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là vào khoảng **35.443 tỷ đồng**, tăng **4.573 tỷ đồng** so với số liệu trên báo cáo tài chính theo VAS.
  - Tổng thu nhập toàn diện thuộc về cổ đông công ty mẹ cho năm 2021 là vào khoảng **1.890 tỷ đồng**, tăng **2.223 tỷ đồng** so với số liệu trên báo cáo tài chính theo VAS.
- Ngày 04/03/2022, Hội đồng Quản trị CII đã thông qua Nghị quyết số 303/NQ-HĐQT (NK 2017-2022) về kế hoạch tài chính năm 2022 để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 như sau:
- |                               |             |           |
|-------------------------------|-------------|-----------|
| + Tổng doanh thu              | 8.010.697   | triệu VND |
| + Tổng chi phí                | (7.047.160) | triệu VND |
| + LNST cổ đông công ty mẹ CII | 756.786     | triệu VND |

Trân trọng.



**LÊ QUỐC BÌNH**



**Nơi gửi:**

- Như trên
- Lưu: VP, P.TCKT