

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

V/v: Thông qua Phương án tái cấu trúc công ty con: CTCP LICOGI 14.6

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông thường niên Công ty Cổ phần LICOGI 14

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần LICOGI 14;
- Căn cứ nhu cầu phát triển của Công ty Cổ phần LICOGI 14.6.

Công ty Cổ phần LICOGI 14.6 là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp, giao thông, xây dựng, kinh doanh xăng dầu mỡ, vật liệu xây dựng... với vốn điều lệ hiện tại là 10 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần LICOGI 14 là Công ty mẹ, nắm giữ 80% vốn điều lệ.

Nhận định về định hướng phát triển kinh tế xã hội 2021 ÷ 2025, tầm nhìn 2030 ÷ 2035 và những năm tiếp theo có nhiều cơ hội tiềm năng, để doanh nghiệp nắm bắt thời cơ bứt phá, phát triển trong đó nhận định về thị trường bất động sản và thị trường tài chính được dự báo có nhiều tiềm năng tăng trưởng tạo cơ hội phát triển Công ty trong tương lai. Hội đồng quản trị mong muốn thực hiện tái cấu trúc Công ty Cổ phần LICOGI 14.6, mở rộng phát triển ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản, đầu tư tài chính để tận dụng lợi thế từ Công ty mẹ, hướng tới đại chúng hóa và đưa cổ phiếu lên niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Theo đó, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2021 thông qua Phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần LICOGI 14.6 như sau:

I. Đổi tên Công ty

Tên Công ty cần thể hiện yếu tố kế thừa thương hiệu từ công ty mẹ LICOGI 14, đồng thời cần thể hiện thông tin có tính thu hút, hấp dẫn những người quan tâm. Tên công ty cũng cần thể hiện được sự chuyên biệt về ngành nghề phù hợp hóa với định hình hoạt động của Doanh nghiệp sau tái cấu trúc là “ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH VÀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN”.

Do vậy, tên giao dịch của Công ty sau khi tái cấu trúc như sau:

- Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH LICOGI 14**
- Tên tiếng Anh: **LICOGI 14 FINANCIAL INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **LICOGI 14 FI**
- Mã viết tắt: **LFI**

Tên viết tắt LICOGI 14 FI mang tính kế thừa là Công ty con của Công ty Cổ phần Licogi 14 là doanh nghiệp hoạt động đã có thương hiệu trên thị trường BĐS và thị trường chứng khoán.

II. Cấu trúc ngành nghề hoạt động

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh bất động sản, kinh doanh xăng dầu mỡ và vật liệu xây dựng, Công ty sẽ phát triển mở rộng sang lĩnh vực đầu tư kinh doanh mới gồm:

1. Đầu tư, kinh doanh bất động sản

Trong thời gian vừa qua Công ty mẹ Licogi 14 đã và đang triển khai thành công, hiệu quả một số dự án Bất động sản tại Tỉnh Phú Thọ như dự án Minh Phương 58,8 ha, hiện đang

tiếp tục triển khai đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Minh Phương 54,4ha. Bên cạnh đó đang nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500, xin chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở sinh thái trung tâm huyện Phù Ninh quy mô 91 ha, khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp hồ Phượng Mao - huyện Thanh Thủy, du lịch trải nghiệm thác Đá Mài huyện Thanh Sơn quy mô 286ha.

Để sử dụng tối ưu lợi thế là Công ty con của Licogi 14, Công ty cần triển khai sang lĩnh vực Đầu tư kinh doanh bất động sản. Trước tiên là kết hợp đầu tư các dự án hiện hữu với Licogi 14 dưới các hình thức: hợp tác đầu tư, liên doanh, liên danh hoặc đầu tư thứ cấp.

Cụ thể, Licogi 14.6 ngay sau tái cấu trúc sẽ tham gia đầu tư thứ cấp tại dự án Nam Minh Phương. Tiếp sau đó liên danh cùng Licogi 14 để triển khai dự án Phù Ninh và Thanh Thủy – Phú Thọ (hỗ trợ cùng Licogi 14 đảm bảo năng lực Nhà thầu Liên danh theo quy mô của dự án). Ngoài ra, Licogi 14.6 sẽ nhanh chóng tiếp cận nghiên cứu các phương án đầu tư BĐS hiệu quả khác tập trung ở ven Hà Nội và các dự án tiềm năng trong giai đoạn tới như khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển, nghỉ dưỡng núi, "đấu giá quyền sử dụng đất" gắn với đầu tư kết cấu hạ tầng quy mô từ 3 ÷ 5ha, 10 ÷ 20ha tại Phú Thọ, Yên Bái, Tuyên Quang.

2. Phân phối sản phẩm BĐS

Licogi 14.6 sẽ thực hiện nghiệp vụ phân phối BĐS thông qua hình thức nâng cấp Phòng giao dịch kinh doanh Bất động sản hiện hữu thành Sàn giao dịch Bất động sản. Cụ thể, Licogi 14.6 ngay sau tái cấu trúc sẽ thành lập Sàn giao dịch bất động sản, sản phẩm đầu tiên sẽ phân phối các sản phẩm của dự án Minh Phương và Nam Minh Phương của Licogi 14, mở thêm Sàn giao dịch Bất động sản tại Hà Nội, từng bước tiếp cận phân phối các sản phẩm BĐS tại các địa bàn khác tại Hà Nội và các tỉnh lân cận. Nghiên cứu, đánh giá phương án hiệu quả đấu giá đất tự doanh sản phẩm là BĐS phân lô bán nền, chuyển quyền sử dụng đất hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư.

3. Đầu tư tài chính

Cụ thể, Licogi 14.6 ngay sau tái cấu trúc sẽ nghiên cứu phương án đầu tư các mã cổ phiếu đang tăng trưởng trong thời gian qua và dự báo sẽ tăng trưởng trong năm 2021 trong nhóm ngành bất động sản hoặc trái phiếu chuyển đổi tại các doanh nghiệp có BĐS và kỳ vọng phát triển trong tương lai.

Trong các giai đoạn tiếp theo, đánh giá từng thời điểm nền kinh tế vĩ mô, tình hình kiểm soát dịch bệnh trên toàn cầu, các chính sách thương mại ngoại giao như EVFTA, CPTPP, EVIPA.... Công ty sẽ xây dựng các phương án đầu tư các nhóm ngành phù hợp nhằm tạo lợi nhuận tối ưu cho hoạt động nghiệp vụ của Doanh nghiệp.

4. Phát triển mảng dịch vụ Mua bán & sáp nhập Doanh nghiệp (M&A):

Với những đánh giá thực trạng trên về M&A giai đoạn tới, đối với mỗi doanh nghiệp tại Việt Nam đều mong muốn thực hiện các phương án M&A nhằm có được thương hiệu tốt hoặc chi phối hoặc có quyền quyết định tại Doanh nghiệp mua sở hữu những tài sản BĐS tốt, dây chuyền sản xuất, công thức độc quyền... Tuy nhiên, một thực tại quan trọng nhất để thực hiện một phương án M&A hiệu quả cần thiết phải có nguồn tài chính lớn (thường là hàng 100 tỷ đồng cho đến hàng 1.000 tỷ đồng/1 thương vụ), ngoài ra cần thiết phải có một đội ngũ nhân sự đủ kinh nghiệm và thực hiện được tổng hợp các công tác đánh giá, định giá DN, công nợ, Thuế...

Do vậy, hoạt động này sẽ được cân nhắc triển khai sau khi Công ty phát triển ổn định các mảng hoạt động khác và có năng lực tài chính vững mạnh. Khi đó, Công ty sẽ tìm kiếm các cơ hội M&A tại các Doanh nghiệp có BĐS hiện hữu, DN nằm dưới giá trị thông qua hình thức mua cổ phần trên sàn GDCK, đấu giá cổ phần hoặc sáp nhập doanh nghiệp...

III. Tái cấu trúc vốn

Trên cơ sở định hướng mở rộng sang các hoạt động kinh doanh nêu trên, nhu cầu về nguồn vốn trong thời gian tới và đánh giá mức độ phù hợp của nguồn vốn để thực hiện các nghiệp vụ như sau:

STT	Nghị quyết	Vốn tự có (tỷ đồng)	Nguồn vốn tín dụng hoặc huy động khác (tối đa)	Tổng 2 nguồn vốn (tỷ đồng)	Đánh giá mức độ phù hợp của nguồn vốn để thực hiện nghị quyết	Ghi chú
1	Đầu tư tài chính	90	0	90	- Chỉ phù hợp đầu tư các mã chứng khoán giá trị vừa và nhỏ vốn hóa thị trường thấp. - Đối với các mã giá trị lớn sẽ rất hạn chế.	Không vay hoặc huy động khác
2	Đầu tư BĐS	100	300	400	Tạm phù hợp đối với các dự án BĐS vừa và nhỏ. (tuy nhiên khó khăn cho phương án tín dụng khi DN chỉ mới thành lập 2018 và các chỉ tiêu Doanh thu vay kịch trần không đạt, cần bổ sung TSDB hoặc bảo lãnh nếu vay tối đa)	Vay hoặc huy động khác tối đa 75%
3	Sản phẩm phân phối BĐS	10	30	40	Tạm phù hợp giai đoạn mới tái cấu trúc DN	Vay hoặc huy động khác tối đa 75%
4	M&A	Tạm thời chưa triển khai trong giai đoạn mới tái cấu trúc				
Tổng		200	330	530		

Để nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng cho nhu cầu tái cấu trúc hoạt động kinh doanh của Công ty, Licogi 14.6 cần thiết phải tăng vốn điều lệ. Mức vốn điều lệ trước mắt dự kiến tăng thêm khoảng 200 tỷ đồng. Tùy theo tình hình triển khai kinh doanh thực tế và nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ xem xét tiếp tục tăng vốn để đảm bảo quy mô hoạt động và hiệu quả kinh doanh nhằm đem lại lợi ích lớn nhất cho cổ đông.

Dự kiến vốn điều lệ tăng thêm sẽ theo lộ trình sau:

- Tăng vốn giai đoạn 1: 100 tỷ đồng. Thời gian triển khai dự kiến từ quý 2/2021 đến quý 3/2021.
- Tăng vốn giai đoạn 2: 100 tỷ đồng. Thời gian triển khai dự kiến quý 4/2021 đến quý 1/2022.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Licogi 14.6 sẽ lập Phương án tăng vốn cụ thể và xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông Licogi 14.6 thông qua trước khi triển khai.

IV. Tái cấu trúc quản trị Công ty

Để đáp ứng với việc tăng quy mô hoạt động, Licogi 14.6 sẽ thực hiện thay đổi các nội dung về quản trị công ty như: Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động, xây dựng bộ quy trình,

600106234

CÔNG TY
CỔ PHẦN
LICOGI 14.6

TIẾT TRÌ - T. PHÚ TH

quy chế hoạt động, quy chế quản trị nội bộ mới phù hợp với định hướng của các mảng hoạt động.

Xây dựng cơ cấu tổ chức hoạt động phù hợp, thành lập thêm các Phòng/Ban chức năng và các bộ phận kinh doanh trực thuộc như: Phòng Tài chính kế toán, Phòng Đầu tư Tài chính &M&A, Phòng Đầu tư BĐS, Sàn GD BĐS, Văn phòng, chi nhánh Hà Nội, ... Đồng thời quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, phân công phân quyền và cơ chế phối hợp giữa các đơn vị, phòng ban.

V. Tham gia thị trường chứng khoán

Để nâng cao hình ảnh, nâng cao khả năng quản trị công ty, minh bạch trong hoạt động kinh doanh, thuận lợi cho nhu cầu giao dịch cổ phiếu của cổ đông cũng như huy động vốn của Công ty thì việc đại chúng hóa công ty và tham gia niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều cần thiết. Trong thời gian tới, Công ty sẽ thực hiện việc IPO và niêm yết nhằm đảm bảo lợi ích tối đa cho cổ đông và công ty.

VI. Dự kiến kết quả đạt được sau khi thực hiện tái cấu trúc

Licogi 14.6 sau khi thực hiện tái cấu trúc sẽ được định hình như sau:

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Licogi 14

2. Vốn điều lệ dự kiến: 210 tỷ đồng.

- **Giai đoạn 1:** Tăng vốn thêm 100 tỷ đồng để nâng vốn điều lệ lên 110 tỷ đồng. Công ty mẹ Licogi 14 tham gia góp vốn 48,1 tỷ đồng để giữ tỷ lệ sở hữu 51% Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư tài chính LICOGI 14. Theo Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2020 của Licogi 14, tiền và các khoản tiền gửi tại thời điểm 31/12/2020 như sau:

Khoản mục	Giá trị (tỷ đồng)
Tiền và các khoản tiền gửi	302,90
Tiền và các khoản tương đương tiền	96,10
Tiền gửi kỳ hạn dưới 12 tháng	206,80

Như vậy, xét cả về tiền và các khoản tiền gửi thì Licogi 14 sẽ đảm bảo năng lực để tham gia góp vốn bằng tiền.

- **Giai đoạn 2:** Tăng vốn thêm 100 tỷ đồng cho các nhà đầu tư khác thông qua hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (IPO) để nâng vốn điều lệ lên 210 tỷ đồng. Trong giai đoạn này, Licogi 14 sẽ không tham gia góp vốn. Sau khi tăng vốn thành công, Licogi 14 sẽ nắm giữ khoảng 26,7% Vốn điều lệ của Licogi 14.6.

Tùy theo tình hình thực tế triển khai, Công ty sẽ xem xét điều chỉnh linh hoạt để đạt hiệu quả tốt nhất.

3. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh:

Đầu tư kinh doanh BĐS: Kết hợp đầu tư các dự án hiện hữu với Licogi 14 dưới các hình thức: hợp tác đầu tư, liên doanh, nhận thầu thi công xây lắp hạ tầng đô thị, liên danh hoặc đầu tư thứ cấp. Nghiên cứu các phương án đầu tư BĐS hiệu quả khác tập trung ở ven Hà Nội và các dự án tiềm năng trong giai đoạn tới như khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển, nghỉ dưỡng núi, "đấu giá quyền sử dụng đất" gắn với đầu tư kết cấu hạ tầng quy mô từ 3 ÷ 5ha, 10 ÷ 20ha tại Phú Thọ, Yên Bái, Tuyên Quang.

❖ **Phân phối sản phẩm BĐS:** Phân phối các sản phẩm BĐS của Licogi 14, từng bước tiếp cận phân phối các sản phẩm BĐS tại các địa bàn khác tại Hà Nội và các tỉnh lân cận. Nghiên cứu, đánh giá phương án hiệu quả đấu giá đất tự doanh sản phẩm là BĐS phân lô bán nền...

❖ **Kinh doanh xăng dầu và vật liệu xây dựng:** Duy trì hoạt động truyền thống như trước tái cấu trúc, tiếp tục mở rộng hệ thống cây xăng nằm trong các dự án của Licogi 14 như Khu đô thị mới Nam Minh Phương, dự án Phù Ninh, dự án Thanh Thủy, ...

- ❖ **Đầu tư tài chính:** Định hướng đầu tư chủ yếu mua cổ phần hoặc trái phiếu chuyển đổi tại các DN có BĐS, DN nằm dưới giá trị và kỳ vọng phát triển trong tương lai (có thể kết hợp với phương án M&A)
- ❖ **Phát triển mảng dịch vụ Mua bán & sáp nhập Doanh nghiệp (M&A):** Tìm kiếm các cơ hội M&A tại các DN có BĐS hiện hữu, DN nằm dưới giá trị thông qua hình thức mua cổ phần trên sàn GĐCK hoặc đấu giá cổ phần, sáp nhập doanh nghiệp ...

4. Hiệu quả kinh doanh

Dự kiến lợi nhuận kinh doanh năm 2021 từ 10 -15 tỷ đồng, tăng trưởng hằng năm bình quân từ 15% - 20%. Cổ tức đạt $8 \div 10\%$, tăng trưởng cổ tức hằng năm dự kiến khoảng $10 \div 15\%$.

VII. Lộ trình thực hiện

STT	Nội dung công việc	Thời gian hoàn thành dự kiến
1.	Đại hội đồng cổ đông Licogi 14 thông qua phương án tái cấu trúc Licogi 14.6	tháng 04/2021
2.	Đại hội đồng cổ đông Licogi 14.6 thông qua phương án tái cấu trúc và tăng vốn Công ty giai đoạn 1	tháng 05/2021
3.	Các cổ đông thực hiện tăng vốn giai đoạn 1	tháng 05-06/2021
4.	Thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh, tên tổ chức, ngành nghề hoạt động	tháng 07/2021
5.	Tổ chức lại phòng, ban, sửa đổi các quy chế quản trị Công ty Rà soát báo cáo tài chính, thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính	tháng 07/2021
6.	Lập phương án tăng vốn giai đoạn 2: chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng gắn với niêm yết cổ phiếu (IPO)	tháng 09/2021
7.	Đại hội đồng cổ đông Licogi 14.6 thông qua phương án chào bán cổ phiếu giai đoạn 2	tháng 10/2021
8.	Triển khai thực hiện đăng ký IPO	tháng 10/2021 - tháng 02/2022
9.	Triển khai đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán	tháng 12/2021 – tháng 3/2022

Chi tiết Phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần LICOGI 14.6 được đính kèm Tờ trình này.

Trong quá trình thực hiện Phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần LICOGI 14.6, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị được linh hoạt điều chỉnh các nội dung, chỉ tiêu trong Phương án sao cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất và báo cáo Đại hội đồng cổ đông kỳ gần nhất (nếu có).

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, TCKT, HĐQT



