

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



## **BẢN CÁO BẠCH** **CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 2600106234 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 12/09/2005 và thay đổi lần 8 vào ngày 06/09/2017)



### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...0.9./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...7... tháng ...2... năm 2017)

### **BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:**

#### **TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

Địa chỉ: Số 2068 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Nông Trang, Thành phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ

Điện thoại: (84-21) 03953543 Fax: (84-21) 03953542

Website: <http://licogi14.vn/>

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

Địa chỉ: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 39724568 Fax: (84-24) 39724600

Website: [www.vndirect.com.vn](http://www.vndirect.com.vn)

#### **Phụ trách công bố thông tin:**

Họ tên: Hoàng Thị Quỳnh Mai Số điện thoại: (+84) 98 568 77 88 Chức vụ: Thư ký Công ty



THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.  
OFFICE OF THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.



OFFICE OF THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

TO THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.

THE SECRETARY OF THE ARMY  
WASHINGTON, D. C.



**MỤC LỤC**

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....</b>	<b>8</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	8
1.1. <i>Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới.....</i>	8
1.2. <i>Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam .....</i>	9
1.3. <i>Lạm phát .....</i>	10
1.4. <i>Lãi suất .....</i>	11
1.5. <i>Tỷ giá .....</i>	11
2. Rủi ro về luật pháp .....	11
3. Rủi ro đặc thù .....	12
3.1. <i>Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.....</i>	12
3.2. <i>Rủi ro đặc thù trong hoạt động xây lắp.....</i>	12
3.3. <i>Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh xăng, dầu.....</i>	12
4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....	12
5. Rủi ro khác .....	13
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>14</b>
1. Tổ chức chào bán .....	14
2. Tổ chức tư vấn.....	14
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>14</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN.....</b>	<b>15</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	15
1.1. <i>Giới thiệu chung về tổ chức chào bán.....</i>	15
1.2. <i>Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển.....</i>	16
1.3. <i>Các thành tích đạt được.....</i>	17
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	19
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty .....	20
3.1. <i>Đại hội đồng cổ đông .....</i>	21
3.2. <i>Hội đồng quản trị .....</i>	21
3.3. <i>Ban kiểm soát.....</i>	21
3.4. <i>Ban điều hành.....</i>	21
3.5. <i>Các phòng ban, bộ phận.....</i>	21
3.5.1 <i>Phòng Tổ chức - Nhân sự.....</i>	21



3.5.2 Bộ phận Văn Phòng .....	22
3.5.3 Phòng Tài chính - Kế toán .....	22
3.5.4 Phòng Cơ giới - Vật tư .....	22
3.5.5 Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật .....	23
3.5.6 Các Chi nhánh, Đội xây dựng, Xưởng sửa chữa, Cửa hàng kinh doanh xăng dầu.....	23
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại.....	23
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	23
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập.....	23
4.3. Cơ cấu cổ đông.....	24
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành. ....	24
5.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành .....	25
5.2. Các công ty con của tổ chức phát hành.....	25
5.3. Công ty liên kết của tổ chức phát hành .....	25
6. Giới thiệu về Quá trình tăng vốn của Công ty .....	25
7. Hoạt động kinh doanh .....	25
7.1. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm .....	25
7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành.....	32
7.2.1 Trình độ công nghệ.....	32
7.2.2 Về công tác đầu tư xây dựng cơ bản .....	32
7.3. Các hợp đồng và dự án lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết .....	33
7.4. Các dự án lớn sẽ được triển khai đầu tư của doanh nghiệp.....	33
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .....	34
8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	34
8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	36
8.3. Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016.....	37
8.4. Vị thế của công ty trong ngành.....	37
8.5. Triển vọng phát triển của ngành .....	38
9. Chính sách đối với người lao động .....	39



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty.....	39
9.2. Chính sách với người lao động.....	40
10. Chính sách cổ tức .....	41
11. Tình hình hoạt động tài chính .....	41
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	41
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	45
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	46
12.1. Hội đồng quản trị .....	46
12.2. Ban Tổng giám đốc.....	52
12.3. Kế toán trưởng.....	53
12.4. Ban Kiểm soát.....	54
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	57
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	59
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....	60
16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....	60
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	61
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	61
<b>V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....</b>	<b>61</b>
1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần LICOGI 14 .....	61
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.....	61
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.....	61
4. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 7.499.490 cổ phiếu.....	61
5. Giá chào bán: 12.000 đồng/cổ phiếu.....	61
6. Phương pháp tính giá .....	61
7. Đánh giá của Hội đồng quản trị về rủi ro pha loãng của đợt phát hành.....	61
8. Phương thức phân phối .....	63
9. Thời gian chào bán cổ phiếu .....	65
10. Đăng ký mua cổ phiếu.....	65
11. Phương thức thực hiện quyền.....	66
12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	66
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng .....	67
14. Các loại thuế có liên quan .....	67



14.1. Đối với Công ty.....	67
14.2. Đối với nhà đầu tư.....	67
15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	68
<b>VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>69</b>
1. Mục đích chào bán .....	69
2. Phương án khả thi.....	69
2.1. Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương: .....	69
2.2. Dự án LICOGI 14 Plaza: .....	71
<b>VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN .....</b>	<b>72</b>
1. Đơn vị tư vấn.....	72
2. Đơn vị kiểm toán.....	72
<b>VIII. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH.....</b>	<b>72</b>
<b>IX. PHỤ LỤC .....</b>	<b>72</b>
1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh .....	72
2. Phụ lục II: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016 và soát xét 6 tháng đầu năm 2017.....	72
3. Phụ lục III: Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị .....	72
4. Phụ lục V: Danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin công bố trong Bản cáo bạch và các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư (nếu có) .....	72
5. Phụ lục khác .....	72

#### **DANH MỤC HÌNH VẼ**

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2000 – 2018F.....	9
Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2011 – 2018F.....	10
Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của LICOGI 14 .....	20
Hình 4: Cơ cấu doanh thu theo nhóm sản phẩm cuối năm 2016 .....	26
Hình 5: Thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam giai đoạn 2008-2016.....	38
Hình 6: Dân số Việt Nam và tốc độ gia tăng dân số giai đoạn 2013-2020F.....	39
Hình 7: Cơ cấu dân số theo độ tuổi năm 2016 .....	39

#### **DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 18/10/2017 .....	23
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 18/10/2017.....	24
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 18/10/2017.....	24
Bảng 4: Quá trình tăng vốn của Công ty .....	25



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần theo nhóm sản phẩm năm 2015, 2016, 2017 .....	29
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo nhóm sản phẩm năm 2015, 2016, 2017.....	30
Bảng 7: Cơ cấu Tổng doanh thu 2015, 2016, 2017.....	31
Bảng 8: Chi phí sản xuất kinh doanh năm 2015, 2016, 2017 .....	32
Bảng 9: Các dự án đã thực hiện, tổng giá trị đầu tư.....	32
Bảng 10: Danh sách các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	33
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty trong năm 2015, 2016.....	34
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty năm 2016, 2017 .....	35
Bảng 13: Một số đối thủ cạnh tranh của LICOGI 14 .....	37
Bảng 14: Cơ cấu lao động Công ty tại thời điểm tháng 06/2017 .....	40
Bảng 15: Tình hình chi trả cổ tức hai năm gần nhất .....	41
Bảng 16: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty .....	41
Bảng 17: Mức lương bình quân hai năm gần nhất .....	42
Bảng 18: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty.....	42
Bảng 19: Chi tiết các quỹ Công ty .....	43
Bảng 20: Chi tiết số dư các khoản vay Công ty .....	43
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu Công ty .....	44
Bảng 22: Chi tiết các khoản phải thu khách hàng Công ty .....	44
Bảng 23: Chi tiết các khoản phải trả Công ty .....	45
Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính .....	45
Bảng 25: Tình hình tài sản của Công ty 31/12/2017.....	57
Bảng 26: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty.....	57
Bảng 27: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2016 và 2017 .....	59
Bảng 28: Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của LICOGI 14 .....	61
Bảng 29: Các bước thực hiện để phê duyệt dự án Nam Minh Phương.....	70
Bảng 30: Tóm tắt về quá trình đầu tư vào Dự án LICOGI 14 Plaza.....	71
Bảng 31: Khái toán tổng mức đầu tư của Dự án LICOGI 14 Plaza.....	71



**NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

**1. Rủi ro về kinh tế**

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái... Các yếu tố này có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Công ty Cổ phần LICOGI 14 nói riêng.

**1.1. Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới**

Sau hơn 08 năm diễn ra cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, kinh tế toàn cầu đang có xu hướng phục hồi tuy nhiên tốc độ còn chậm và không đều. Theo Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), tăng trưởng GDP toàn cầu trong năm 2014, năm 2015 lần lượt là 3,4% và 4%. Nhưng sang đến năm 2016, những biến động chính trị đã tác động trực tiếp đến các nền kinh tế, GDP toàn cầu của năm này tụt xuống còn 3,1%<sup>1</sup> do tác động của những sự kiện sau.

- Đầu tiên là việc nước Anh quyết định rời khỏi Liên minh Châu Âu (Brexit) dẫn đến đồng Bảng có đợt sụt giảm tồi tệ nhất trong một ngày (24/06/2016) mất hơn 10% giá trị so với đồng Đô la Mỹ và ở mức thấp kỷ lục trong vòng 31 năm trở lại đây<sup>2</sup>. Brexit gây ra hàng loạt thay đổi lớn trong nền kinh tế không chỉ của EU, Anh Quốc mà còn cả thế giới như: Nước Anh không còn là trung tâm tài chính thế giới, hầu hết các công ty lớn phải thiết lập lại hệ thống tổ chức của mình. Tiếp theo, sự bất ổn kinh tế này làm chậm lại quá trình tăng trưởng kinh tế thế giới, gia tăng khuynh hướng bảo hộ, cản trở tốc độ tăng trưởng thương mại đầu tư toàn cầu trong dài hạn, các nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến cổ phiếu và trái phiếu chính phủ. Bên cạnh đó, Brexit sẽ làm giảm thương mại, đầu tư và năng suất lao động trên quy mô toàn cầu, kết chỉ tính riêng nước Anh Brexit làm giảm thu nhập trên đầu người ở nước Anh trong khoảng từ 6,3% - 9,5%.
- Cùng với sự kiện Brexit, việc ông Donald Trump trở thành Tổng thống Mỹ vào ngày 08/11/2016 đã làm dấy lên những lo ngại về những chính sách kinh tế, thương mại đi ngược lại hoàn toàn với khuynh hướng toàn cầu hóa: loại bỏ các hiệp định thương mại đa phương như Hiệp định đối tác Xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định đối tác thương mại và đầu tư xuyên Đại Tây Dương (TTIP) và chỉ coi trọng các hoạt động thương mại song phương....
- Nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới - Trung Quốc cũng có một năm đầy khó khăn. Tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 6,7% mức thấp nhất trong 26 năm. Sau giai đoạn tăng trưởng nóng, Trung Quốc đang phải đối mặt với những khó khăn khi đồng nhân dân tệ bị mất giá 6,6% so với đồng Đô La Mỹ, nợ công tăng nhanh ở mức báo động và thị trường chứng khoán lao dốc dẫn đến hành động ngắt giao dịch của chính phủ. Năm 2017 được dự báo sẽ còn nhiều khó khăn, khi các chuyên gia cho rằng tốc độ tăng trưởng GDP của Trung Quốc chỉ ước đạt 6,5%. Sự biến động của nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới sẽ khiến nền kinh tế khu vực có nhiều bất ổn và khó dự báo.

<sup>1</sup><http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2017/update/01/pdf/0117.pdf>

<sup>2</sup><http://vov.vn/kinh-te/thi-truong/hau-brexit-dong-bang-anh-truot-doc-khong-phanh-529479.vov>



- Một vấn đề đáng chú ý nữa là Tổ chức các nước xuất khẩu dầu mỏ (OPEC) và Nga đã ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng dầu mỏ xuống 1,2 triệu thùng/ngày. Đây là sự kiện tác động không nhỏ đến kinh tế thế giới. Sau khi OPEC và Nga ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng khai thác dầu mỏ, giá dầu tăng giá (từ 45 USD/thùng lên 52 USD/thùng), tương đương với mức tăng 15,5%. Điều này sẽ đẩy các nền kinh tế dựa nhiều vào xuất khẩu dầu mỏ phải chịu nhiều áp lực vì thiếu nguồn thu.

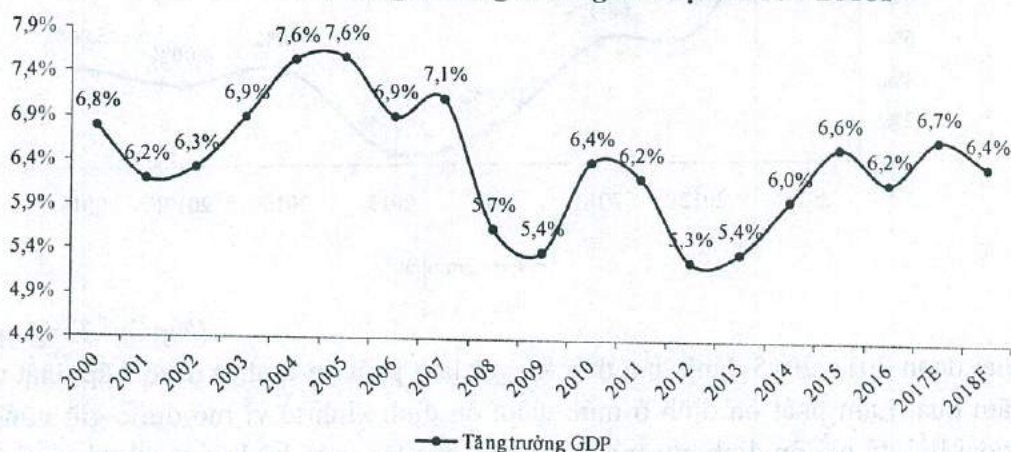
Đối với triển vọng kinh tế năm 2017, IMF đã dự báo tăng trưởng GDP khu vực đồng tiền chung Châu Âu sẽ đạt 2,4% trong năm 2017; trong khi đó, nền kinh tế Châu Á sẽ giảm nhẹ còn 6,2%. Nền kinh tế nhóm 05 nước khu vực Đông Nam Á (Indonesia, Thái Lan, Phi-lip-pin, Malaysia và Việt Nam) được dự báo chỉ đạt 4,9% trong năm 2017 (giảm 0,2% so với mức dự báo tháng 10/2016)<sup>3</sup>

Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **1.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam**

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Gia nhập WTO đồng nghĩa với việc hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam đã không bị bó hẹp trong các hiệp định song phương và khu vực mà sẽ có thị trường toàn cầu. Về nhập khẩu, với tư cách là thành viên của WTO, Việt Nam sẽ có cơ hội nhập khẩu hàng hóa có chất lượng và giá cả cạnh tranh, do đó người Việt Nam đang dần có lợi trong việc tiêu dùng. Việc nhập khẩu hàng hóa diễn ra dễ dàng làm cho hoạt động sản xuất - kinh doanh thuận lợi đối với các doanh nghiệp phải nhập khẩu công nghệ và nguyên liệu đầu vào cũng như các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, thương mại.

**Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2000 - 2018F**



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới, Bloomberg, Asian Development Bank)

Trước sự bất ổn của nền kinh tế Thế giới làm ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước, Chính phủ đã đưa ra nhiều chính sách tạo điều kiện cho các doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Nổi bật trong giai đoạn 2014 - 2016, Việt Nam đã tham gia, ký kết 12 hiệp định thương mại tự do lớn nhỏ với các nước. Những chính sách mà Chính phủ đưa ra đã phát huy tác dụng và đưa nền kinh tế Việt Nam trở lại đà tăng trưởng. Theo số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam năm 2014 cũng như hăng tin kinh tế tài chính lớn nhất thế giới –



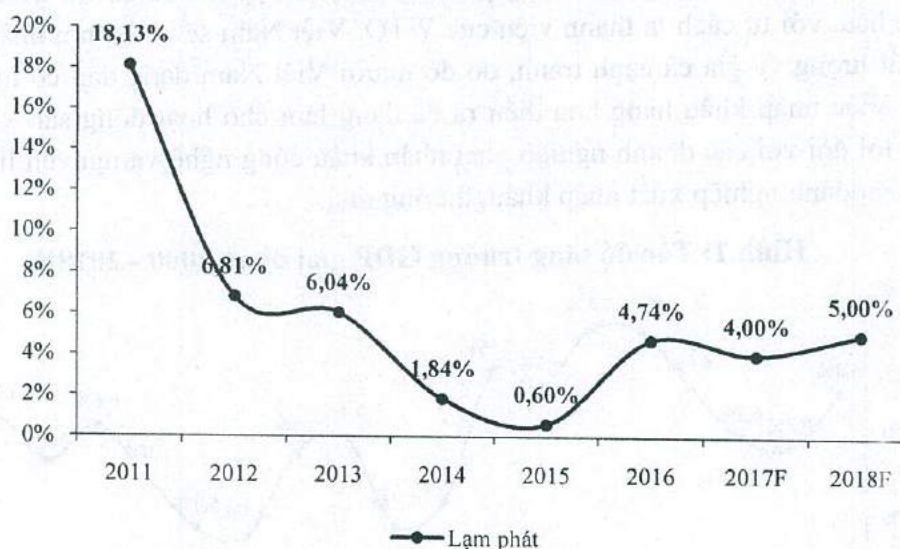
Bloomberg, với mức tăng trưởng GDP 5,9% năm 2014, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 02 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,68%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Bước sang năm 2016, dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% nhưng với tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

Dự báo tăng trưởng GDP giai đoạn 2017 - 2020 sẽ tiếp tục khả quan và duy trì được tốc độ phát triển 6,3%/năm. Nền kinh tế được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng tốt nhờ các yếu tố tích cực như cải cách mạnh mẽ, tái cơ cấu toàn diện nền kinh tế, hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới.

### **1.3. Lạm phát**

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát là một trong những mục tiêu quan trọng hàng đầu của Việt Nam. Trong giai đoạn 2011 - 2015 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chủ động, linh hoạt các công cụ chính sách tiền tệ (CSTT), phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa góp phần quan trọng trong kiểm soát và đưa lạm phát ở mức cao 23% vào tháng 8/2011 xuống còn 6,81% năm 2012, 6,04% năm 2013, 1,84% năm 2014 và 0,6% năm 2015<sup>3</sup>.

**Hình 2: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2011 - 2018F**



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Giai đoạn 2011-2015 đánh dấu thời kỳ giữ lạm phát ổn định ở mức thấp nhất trong hơn 10 năm qua. Lạm phát ổn định ở mức thấp, ổn định kinh tế vĩ mô được giữ vững, thị trường ngoại hối, tỷ giá ổn định, dự trữ ngoại hối tăng lên mức kỷ lục, thanh khoản hệ thống ngân hàng được cải thiện vững chắc là những yếu tố cơ bản được các tổ chức xếp hạng tín nhiệm quốc tế sử dụng làm căn cứ để nâng hệ số tín nhiệm của Việt Nam.

Trên cơ sở đánh giá dự báo kinh tế vĩ mô, thị trường tiền tệ, giai đoạn 2016 - 2020, NHNN đặt ra các chỉ tiêu định hướng về tiền tệ, tín dụng thấp hơn giai đoạn 2011 - 2015 nhưng vẫn cân đối đảm bảo phù hợp với sức hấp thụ của nền kinh tế và duy trì ổn định kinh tế vĩ mô;

<sup>3</sup><http://tapchitaichinh.vn/nguyen-cuu--trao-doi/trao-doi-binh-luan/lam-phat-2011-den-nay-con-so-va-du-bao-84135.html>



thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm kiểm soát hợp lý lượng tiền cung ứng qua các kênh, qua đó đã góp phần kiểm soát tốt lạm phát.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro lạm phát đến hoạt động kinh doanh, Công ty luôn tăng cường hệ thống quản trị rủi ro, chú trọng công tác dự báo kinh tế vĩ mô.

#### **1.4. Lãi suất**

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành.

Trong năm 2015, mặt bằng lãi suất, cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay, giảm từ 0,2 - 0,5%. Dù không đạt được như kỳ vọng đầu năm 2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhưng mặt bằng lãi suất này cũng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh mà vẫn giữ được tính ổn định của thị trường tiền tệ. Theo đó, mức lãi suất cho vay đồng Việt Nam ngắn hạn tại thời điểm cuối năm 2015 là từ 7 - 9%/năm và kỳ hạn trung hạn là từ 9,3 - 11%/năm. Mức lãi suất cho vay của một số chương trình ưu tiên giảm nhẹ xuống khoảng 6,5 - 6,6%/năm. Bên cạnh đó, mặt bằng lãi suất liên ngân hàng tương đối ổn định trong năm vừa qua. Lãi suất kỳ hạn ngắn (dưới 01 tháng) có xu hướng giảm nhẹ, trong khi lãi suất kỳ hạn dài hơn (từ trên 03 tháng) có xu hướng tăng nhẹ. Nếu như thanh khoản trong năm 2014 là rất dồi dào thì thanh khoản hệ thống năm 2015 có chiều hướng giảm nhẹ, thể hiện qua hiện tượng lãi suất liên ngân hàng trong ngắn hạn đôi lúc biến động mạnh.

Năm 2016, các chỉ tiêu tiền tệ biến động đúng định hướng NHNN đề ra từ đầu năm. Mặc dù có áp lực tăng nhưng với việc thực hiện linh hoạt các giải pháp của NHNN, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định, một số TCTD giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay năm 2016 phổ biến khoảng 6,8% - 9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn; đối với khách hàng có xếp hạng tín nhiệm cao, lãi suất cho vay ngắn hạn ưu đãi có thể nằm trong khoảng 4-5%/năm.

Tại ngày 30/09/2017, Công ty có dư nợ vay ngắn hạn là 22.740.034.698 đồng và không có dư nợ vay dài hạn. Số dư nợ vay ngắn hạn đến chủ yếu từ việc vay nợ ngân hàng nên chính sách lãi suất sẽ có tác động trực tiếp đến chi phí lãi vay Công ty phải trả.

#### **1.5. Tỷ giá**

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ thực hiện giao dịch trong nước và các giao dịch với đối tác nước ngoài đều sử dụng bằng đồng nội tệ do đó rủi ro về ngoại hối sẽ không ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của công ty.

### **2. Rủi ro về luật pháp**

Pháp luật và môi trường pháp lý có ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Là công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, do vậy, Công ty chịu sự điều chỉnh của các luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các pháp luật liên quan. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật của Việt Nam cũng như cơ chế quản lý vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên sự điều chỉnh có thể sẽ xảy ra. Sự thay đổi về mặt chính sách sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh



của Công ty. Nếu Công ty không cập nhật thường xuyên sự điều chỉnh của luật và các văn bản dưới luật thì khả năng xảy ra tranh chấp là rất lớn.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **3.1. Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản**

Là rủi ro xảy ra trong trường hợp thị trường bất động sản có dấu hiệu trầm lắng hoặc thậm chí đóng băng có thể dẫn đến các căn hộ trong dự án của Công ty không tiêu thụ được, dẫn tới nợ đọng kéo dài, làm phát sinh tăng chi phí tài chính của doanh nghiệp. Doanh nghiệp trong ngành kinh doanh BĐS có thể phải đối mặt với các rủi ro liên quan trực tiếp tới tiến độ thực hiện dự án, rủi ro liên quan tới vốn cho dự án. Những rủi ro đó được cấu thành từ nhiều yếu tố như: tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng, các cơ chế hỗ trợ trong đền bù theo Luật đất đai mới; giải quyết các vấn đề pháp lý có liên quan, tiến độ giải ngân nguồn vốn... Do doanh nghiệp đang thực hiện các bước để chuẩn bị đầu tư dự án lớn như Dự án khu đô thị Nam Minh Phương, trong trường hợp tiến độ dự án không đạt như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của công ty sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy nhiên, với nhiều năm kinh nghiệm trong ngành và đã xây dựng được uy tín, thương hiệu với địa phương nơi đầu tư, xây dựng dự án, Công ty đã có nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế các rủi ro có thể dẫn tới chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp công ty xây dựng và quản lý tốt chi phí cho từng dự án.

#### **3.2. Rủi ro đặc thù trong hoạt động xây lắp**

Hoạt động xây lắp phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố nguyên vật liệu đầu vào do giá nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá vốn của hoạt động xây lắp. Nếu những yếu tố đầu vào biến động lớn sẽ gây khó khăn đến các công trình, dự án Công ty đang thực hiện. Trong hoạt động xây lắp, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Việc giải ngân nguồn vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Những nguyên nhân đó ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của công ty như công nợ phải thu, phải trả, dòng tiền hoạt động kinh doanh... của doanh nghiệp. Nếu doanh nghiệp không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt, tình trạng nợ thanh toán công trình có thể xảy ra, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

#### **3.3. Rủi ro đặc thù trong lĩnh vực kinh doanh xăng, dầu**

Lĩnh vực kinh doanh xăng, dầu rất nhạy cảm với chu kỳ kinh doanh của nền kinh tế vĩ mô. Sự biến động đó sẽ ảnh hưởng rất lớn tới giá vốn xăng, dầu được doanh nghiệp nhập về. Trong bối cảnh tình hình thị trường xăng dầu thế giới biến động, khó kiểm soát như hiện nay, nếu công ty không chủ động được nguồn cung xăng, dầu với khối lượng và mức giá ổn định, hoạt động kinh doanh xăng, dầu của công ty có thể gặp phải các khó khăn trong việc cạnh tranh trên thị trường.

### **4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Rủi ro của đợt chào bán: giá cổ phiếu của Công ty đóng cửa tại ngày 28/11/2017 là 79.000 đồng với mức giá chào bán được thông qua (12.000 đồng/cổ phiếu) thì Hội đồng quản trị Công ty rất tin tưởng vào việc thực hiện quyền của các cổ đông. Tuy vậy, khi thị trường



chứng khoán và cổ phiếu L14 có những diễn biến không thuận lợi, đợt chào bán vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro không phân phối hết cổ phiếu. Để hạn chế bớt rủi ro này Công ty đã có kế hoạch sử dụng những nguồn vốn khác có chi phí phù hợp để không làm tăng chi phí hoạt động của Công ty mà vẫn mang lại hiệu quả và lợi ích cho cổ đông.

Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán: đợt phát hành này Công ty sử dụng tiền thu được đầu tư vào các dự án bất động sản, nếu các dự án này được thực hiện không theo đúng tiến độ, không chào bán và thu được tiền theo như dự kiến thì sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

**4.1 Rủi ro đối với dự án Nam Minh Phương**

Dự án Nam Minh Phương nằm trên diện tích đất đa phần là mặt nước, ruộng. Thời gian và chi phí giải phóng mặt bằng được giảm thiểu, tối đa, trong khi đây là vấn đề khúc mắc của khá nhiều dự án khu đô thị. Ngoài ra, với kinh nghiệm triển khai được đúc rút từ dự án Minh Phương (ngay bên cạnh khu Nam Minh Phương), ban lãnh đạo L14 hoàn toàn có thể triển khai được dự án với thời gian, chi phí và chất lượng như đã đề ra. Tuy vậy, đối với bất động sản, rủi ro còn tiềm ẩn ở nhiều vấn đề khác. Do đó, toàn thể ban lãnh đạo và các phòng ban của Công ty phối hợp với các đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn xử lý sự cố chuyên ngành bất động sản để có các phương án giải quyết hiệu quả.

**4.2 Rủi ro đối với dự án LICOGI 14 Plaza**

Dự án được triển khai ngay trên đất do LICOGI 14 sở hữu. Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có quy hoạch chi tiết tại khu vực này. Theo đó, LICOGI 14 Plaza đáp ứng được các tiêu chí xây dựng, không vi phạm phối cảnh chung. Vì vậy, việc xin xét duyệt đầu tư là rất khả quan. Cũng như Nam Minh Phương, ban lãnh đạo L14 đều có những biện pháp phòng ngừa rủi ro trong xây dựng, và kế hoạch đưa dự án vào khai thác để đạt mức hiệu quả tối ưu.

**5. Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, khủng bố... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá hủy một phần hoặc toàn bộ) công trình.



## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức chào bán**

Ông: <b>Phạm Gia Lý</b>	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Bà: <b>Lê Thị Thanh</b>	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà: <b>Nguyễn Thị Sim</b>	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### **2. Tổ chức tư vấn**

Đại diện: Ông **Nguyễn Hoàng Giang** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng và Công ty Cổ phần LICOGI 14. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần LICOGI 14 cung cấp.

## **III. CÁC KHÁ NIỆM**

<b>Từ, nhĩa từ</b>	<b>Diễn giải</b>
Công ty, LICOGI 14, L14	Công ty Cổ phần LICOGI 14
HĐQT	Hội đồng Quản trị
PKD	Đăng ký kinh doanh
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban kiểm soát
CP	Cổ phần
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TTCK	Thị trường chứng khoán
VSD	Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
USD	Đồng đô la Mỹ
ĐDS	Bất động sản
ĐBCNV	Cán bộ, công nhân viên
VĐL	Vốn điều lệ
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
BQT	Ban quản trị
SYLL	Sơ yếu lý lịch



**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN**

**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

**1.1. Giới thiệu chung về tổ chức chào bán**

Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14  
Tên giao dịch quốc tế : LICOGI 14 Joint Stock Company  
Tên viết tắt : LICOGI 14  
Trụ sở chính : Số 2608 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Nông Trang, Thành phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ  
Điện thoại : (84-21)03953543  
Fax : (84-21)03953542  
Website : <http://licogi14.vn/>  
Logo :



Giấy CNĐKKD : Giấy chứng nhận ĐKDN số 2600106234 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 12/09/2005 và thay đổi lần 8 vào ngày 06/09/2017

Vốn điều lệ hiện tại : 74.996.900.000 đồng

Vốn thực góp hiện tại : 74.996.900.000 đồng

Tài khoản ngân hàng : Số 42110000000266

Nơi mở : Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh: tỉnh Phú Thọ

**Ngành nghề kinh doanh chính:**

Theo giấy chứng nhận ĐKDN 2600106234 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 12/9/2005, thay đổi lần thứ 8 ngày 06/09/2017, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng	4100 (Chính)
2	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: san ủi, đào đất, bốc xúc đất đá	4312
3	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: xây dựng công trình giao thông	4210
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

TT	Tên ngành	Mã ngành
5	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới; khu cụm công nghiệp	6810
6	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Đầu tư các dự án thủy điện vừa và nhỏ (kể cả thủy điện và nhiệt điện)	3510
7	Kinh doanh vật tư, máy móc phục vụ sản xuất và tiêu dùng; Dịch vụ sửa chữa máy móc, thiết bị Chi tiết: cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.	4659; 7730
8	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
9	Sản xuất bê tông, các sản phẩm từ xi măng, thạch cao Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh ống cống bê tông cốt thép, gạch Block và các loại vật liệu khác	2395
10	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ xăng, dầu, mỡ các loại	4730

**1.2. Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển**

Công ty cổ phần LICOGI 14 là một trong những đơn vị thành viên của Tổng công ty LICOGI - CTCP - Bộ Xây Dựng. Tiền thân của Công ty cổ phần LICOGI 14 là Xí nghiệp thi công cơ giới số 14. Trải qua 35 năm xây dựng và phát triển, công ty đã có những cột mốc phát triển quan trọng được tổng hợp theo dòng thời gian như sau:

Thời gian	Sự kiện
11/02/1982	Xí nghiệp thi công cơ giới số 14 được thành lập theo quyết định số 184/BXD-TCCB ngày 11/02/1982 của Bộ Xây Dựng với nhiệm vụ thi công san lấp mặt bằng, đào móng các hạng mục công trình nhà máy tuyển quặng Apatit tại Tầng Loòng - Bảo Thắng - Lào Cai.
1992-1996	Ngày 20/07/1992, Bộ Xây Dựng có quyết định số 358-BXD-TCLĐ chuyển trụ sở công ty từ Bảo Thắng về thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Ngày 02/01/1996, Bộ trưởng Bộ Xây Dựng có quyết định số 01/BXD-TCLĐ đổi tên thành Công ty cơ giới và xây lắp số 14.
2005	Bộ Xây Dựng có quyết định số 1453/QĐ-BXD ngày 18/07/2005 và quyết định số 1703/QĐ-BXD ngày 09/09/2005 chuyển Công ty cơ giới và xây lắp số 14 thành Công ty Cổ phần LICOGI 14. Ngày 12/09/2005, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp Giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 1803000339 cho Công ty Cổ phần LICOGI 14 với số vốn điều lệ ban đầu là 8,8 tỷ đồng.
2007-2008	Ngày 01/09/2008, Công ty được UBCKNN chấp thuận trở thành công ty đại chúng. Công ty nâng vốn điều lệ lên mức 28.800.000.000 đồng bằng hình thức chào bán cổ



phiếu cho các cổ đông chiến lược và cổ đông hiện hữu.

2011 Công ty Cổ phần LICOGI 14 đã thực hiện niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trong giai đoạn này, Công ty đã đầu tư và triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 một số dự án BĐS như: Dự án Khu đô thị Minh Phương Việt Trì quy mô 58ha với tổng mức đầu tư là 505 tỷ đồng; Dự án tiểu khu 16 - Khu đô thị Bình Minh - Lào Cai với quy mô 73,43ha; Dự án thủy điện Bảo Nhai công suất lắp máy 14MW, tổng mức đầu tư 396 tỷ đồng.

Nối tiếp sự thành công của Dự án Khu đô thị Minh Phương, Công ty tiếp tục được Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ giới thiệu địa điểm, đồng ý về chủ trương giao đề nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án mở rộng Khu đô thị Nam Minh Phương quy mô 54,43ha từ năm 2011 đến nay.

2015 Công ty nâng vốn điều lệ lên mức 34.480.000.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2014 và cổ phiếu thưởng ESOP cho cán bộ công nhân viên.

2016 Công ty nâng vốn điều lệ lên mức 50.000.000.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2015 và tăng vốn điều lệ bằng nguồn vốn chủ sở hữu.

2016-2017 Công ty đang gấp rút để triển khai đầu tư Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương - tiếp giáp mở rộng của Dự án đô thị Minh Phương với quy mô sử dụng đất 54,43 ha có tổng mức đầu tư khoảng 3.000 tỷ đồng: Hội đồng quản trị đã triển khai từ năm 2011, họp các phường xã liên quan, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, phối hợp Ủy ban Nhân dân Thành phố Việt Trì, đơn vị tư vấn LICOGI điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 phường Minh Phương, Minh Nông và được UBND tỉnh Phú Thọ giao chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 chuẩn bị tham gia đấu thầu dự án theo quy định của Luật đấu thầu. Hội đồng quản trị thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông chuẩn bị tham gia đấu thầu dự án Nam Minh Phương, dự kiến thực hiện trong Quý I/2018 và nếu được lựa chọn làm chủ đầu tư, Công ty sẽ thực hiện đầu tư từ Quý II/2018.

Về thi công xây lắp: Trong giai đoạn vừa qua, công ty đã thi công một số công trình lớn, tiêu biểu như sau:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Đại học Fanxipan Lào Cai
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật sân vận động tỉnh Lào Cai
- Sửa chữa nền, mặt đường Quốc lộ 4D, tỉnh Lào Cai đoạn Km149+500 - Km170+000
- Cải tạo, nâng cấp đường từ Quốc lộ 4E đến Nhà máy nước Tả Thàng, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai.

Công ty nâng vốn điều lệ lên mức 74.996.900.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 và tăng vốn điều lệ bằng nguồn vốn chủ sở hữu.

Như vậy, việc nâng vốn điều lệ từ 28,8 tỷ lên 74.996.9 tỷ chủ yếu từ lợi nhuận - chi trả cổ tức cho các cổ đông hàng năm bằng cổ phiếu.

(Nguồn: LICOGI 14)

### 1.3. Các thành tích đạt được

Với những thành tựu đã đạt được trong suốt 35 năm xây dựng và phát triển, Công ty đã vinh dự được Đảng và Nhà nước, các Bộ ngành ghi nhận và trao tặng những phần thưởng và danh



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

hiệu cao quý:

<b>Năm</b>	<b>Hình thức khen thưởng</b>	<b>Cơ quan ban hành quyết định</b>
2017	Huân chương lao động hạng nhất lần 2	Số 797/QĐ-CTN ngày 05/05/2017 của Chủ tịch nước
2016	Cờ thi đua của Bộ Xây dựng	Số 19/QĐ-BXD ngày 16/01/2017 của Bộ Xây dựng
	Doanh nghiệp hội nhập và phát triển 2016	Số 103/2017/KT-TCCS của Tạp chí cộng sản
	Bằng khen Công ty CP LICOGI 14 đã thực hiện tốt chính sách BHXH, BHYT năm 2015-2016	Số 63/QĐ-BHXH ngày 10/01/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam
	Giấy chứng nhận “Công ty CP LICOGI 14 là Doanh nghiệp bền vững năm 2016”	Số 083 Theo QĐ số 2992/PTM-TĐKT ngày 01/11/2016 của Phòng TM&CN Việt Nam VCCI
2015	Cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng	Số 02/QĐ-BXD ngày 06/01/2016 của Bộ Xây dựng
	Giấy khen thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2015	Số 416/QĐ-TCT ngày 17/03/2016 của Tổng cục trưởng Tổng cục thuế
	Bằng khen của UBND tỉnh Phú Thọ	Số 165/QĐ-UBND ngày 26/01/2015 của UBND tỉnh Phú Thọ
2014	Cờ thi đua của Bộ Xây dựng	Số 1582/QĐ-BXD ngày 30/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
	Bằng khen của Chủ tịch Phòng TM&CN Việt Nam VCCI	Số 2430 PTM/TĐKT 2015 của Chủ tịch Phòng TM&CN Việt Nam
2013	Cờ thi đua xuất sắc của Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam	Số 2128/QĐ-TLĐ ngày 30/12/2013 của Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam
	Bằng khen của UBND tỉnh Phú Thọ	Số 273/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh Phú Thọ
	Bằng khen đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2013	Số 893/QĐ-BXD ngày 15/07/2014 của Bộ Xây dựng
2012	Bằng khen của Tổng liên đoàn Lao động năm 2012	Số 315/QĐ-TLĐ ngày 22/01/2013 của Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam
	Bằng khen Doanh nghiệp tiêu biểu tỉnh Phú Thọ	Số 2722/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 của UBND tỉnh Phú Thọ
2011	Huân chương lao động hạng nhì	Số 1302/QĐ-CTN ngày 08/08/2011 của Chủ tịch nước
2010	Giấy khen thành tích chấp hành tốt chính sách pháp luật Thuế	Số 679/QĐ-TCT ngày 26/05/2011 của Tổng cục Thuế
2009	Giấy khen thành tích chấp hành tốt	Số 562/TCT/QĐ-TTHT ngày 15/03/2010 của



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

	chính sách Thuế	Tổng cục Thuế
2007	Huân chương lao động hàng ba	Số 299/QĐ-CTN ngày 20/03/2007 của Chủ tịch nước
1991	Huân chương lao động hạng nhất	NQ 813 KT/HĐNN ngày 18/12/1991 của Hội đồng Nhà nước
1987	Huân chương lao động hạng nhì	NQ số 23 KT/HĐNN ngày 31/08/1987 của Hội đồng Nhà nước
1986	Huân chương lao động hạng nhất cho Đội máy cạp bánh lốp	NQ 829 KT/HĐNN ngày 13/01/1986 của Hội đồng Nhà nước
1985	Danh hiệu anh hùng lao động cho Đội máy cạp bánh lốp	QĐ số 735a KT/HĐNN ngày 29/08/1985 của Hội Nhà nước

(Nguồn: LICOGI 14)

**2. Cơ cấu tổ chức công ty**

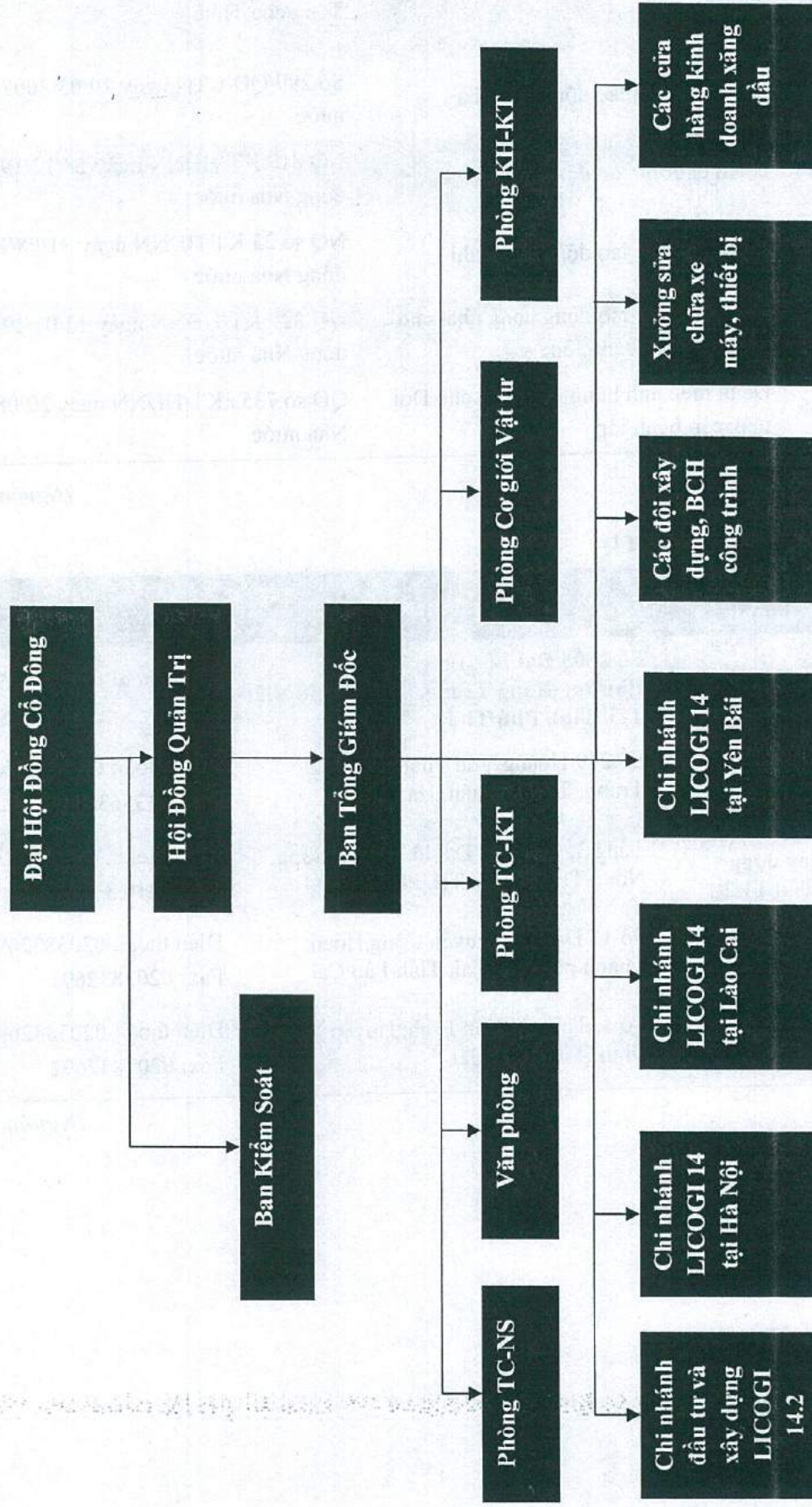
Trụ sở chính/Chi nhánh	Địa điểm	Liên hệ
<b>Trụ sở chính</b>	<b>Số 2608 Đại Lộ Hùng Vương, Phường Nông Trang, Thành phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ</b>	<b>Điện thoại : 0210 3953543 Fax : 0210 3953542</b>
Chi nhánh Hà Nội	Số 249 Hoàng Văn Thái, Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội	Điện thoại: 0435638009 Fax: 0435638009
Chi nhánh Đầu tư và Xây dựng LICOGI 14.2	Tầng 3, số 2608, Đại lộ Hùng Vương, Nông Trang, Việt Trì, Phú Thọ	Điện thoại : 0210 3953540 Fax: 0210 3953540
Chi nhánh Lào Cai	Số 14 Đường Nguyễn Công Hoan, Thành phố Lào Cai, Tỉnh Lào Cai	Điện thoại: 0203832692 Fax: 0203832692
Chi nhánh xây dựng giao thông LICOGI 14.8	Tổ 1, Thị trấn Yên Bình, Huyện Yên Bình, Tỉnh Yên Bái	Điện thoại: 0203832692 Fax: 0203832692

(Nguồn: LICOGI 14)



### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của LICOGI 14



(Nguồn: LICOGI 14)



### **3.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại Hội Đồng Cổ Đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ là cơ quan thông qua chủ trương chính sách đầu tư dài hạn trong việc phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty và thực hiện các nhiệm vụ khác do điều lệ quy định.

### **3.2. Hội đồng quản trị**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc ĐHĐCĐ quyết định. Định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của ĐHĐCĐ thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Cơ cấu HĐQT của Công ty như sau:

Ông Phạm Gia Lý	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Ủy viên
Ông Nguyễn Mạnh Tuấn	Ủy viên
Ông Trần Thế Bình	Ủy viên
Ông Phùng Văn Thanh	Ủy viên

### **3.3. Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên và có cơ cấu như sau:

Bà Nguyễn Thị Sim	Trưởng ban
Ông Hoàng Hàng Hải	Kiểm soát viên
Ông Hoàng Như Thái	Kiểm soát viên

### **3.4. Ban điều hành**

Do HĐQT bổ nhiệm gồm có Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng. Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng giám đốc.

### **3.5. Các phòng ban, bộ phận**

#### **3.5.1 Phòng Tổ chức - Nhân sự**



- Lựa chọn những ứng cử viên xuất sắc đáp ứng nhu cầu nhân sự chất lượng cao của Công ty.
- Trong quan hệ nhân sự, mục tiêu của Phòng phải nâng cao mối quan hệ hợp tác giữa người lao động và người sử dụng lao động dựa trên chính sách và quy định của Công ty. Khẩn trương, kịp thời nắm bắt những thách thức, khó khăn của người lao động, đồng thời tìm phương án giải quyết phù hợp nhất.
- Tham mưu và điều phối công tác đào tạo và phát triển nhân sự. Phòng nhân sự sẽ hỗ trợ và hướng dẫn các Trưởng/phó bộ phận, giám sát có phương pháp và kỹ năng đào tạo (training) và huấn luyện kèm cặp (coaching) nhân viên của đơn vị mình.
- Xây dựng và phát triển hệ thống đánh giá năng lực nhân viên (KPIs), lương thưởng, đãi ngộ một cách công bằng và minh bạch.
- Phối hợp cùng các đơn vị phòng ban triển khai Văn hóa Doanh nghiệp để đem lại tính hiệu quả cao nhất.

### **3.5.2 Bộ phận Văn Phòng**

- Xây dựng chương trình, nội dung tổ chức các sự kiện cho Công ty như: Sơ kết, tổng kết công tác, lễ kỷ niệm ngày thành lập công ty, mít-tinh họp mặt nhân các ngày lễ lớn trong năm, hội nghị khách hàng, hội nghị người lao động,...
- Xây dựng lực lượng thực thi công tác bảo vệ an ninh chính trị nội bộ, bảo vệ an ninh trật tự trụ sở Công ty và các đơn vị trực thuộc, tham gia công tác an ninh quốc phòng, phòng chống cháy nổ, phòng chống lụt bão với chính quyền địa phương và thành phố.
- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu. Thực hiện công tác lưu trữ các tài liệu thường và tài liệu quan trọng.
- Thực hiện công tác vệ sinh Công ty và khu vực sản xuất; tham gia bảo vệ môi sinh, môi trường, phòng cháy, chữa cháy của Công ty và các đơn vị trực thuộc.
- Thực hiện công tác khám chữa bệnh ban đầu và khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV toàn Công ty.

### **3.5.3 Phòng Tài chính - Kế toán**

- Thực hiện việc kiểm soát tình hình tài chính của Công ty theo quy chế quản lý tài chính của Nhà nước và quy chế quản lý tài chính của Công ty.
- Xây dựng và thực thi các chính sách bán hàng, chiến lược tài chính trong Công ty phù hợp với chiến lược chung toàn Công ty.
- Xây dựng kế hoạch tài chính ngắn hạn hàng năm phù hợp với chiến lược, kế hoạch kinh doanh toàn Công ty.
- Ghi chép, tính toán và phản ánh tình hình luân chuyển và sử dụng tài sản trong Công ty theo chế độ kế toán của Nhà nước và theo quy định của Công ty.
- Cung cấp các số liệu cho công việc điều hành sản xuất kinh doanh trong Công ty.
- Lập các báo cáo cần thiết theo yêu cầu quản lý của Nhà nước và của Công ty.
- Lưu trữ và bảo mật thông tin tài chính trong Công ty.
- Hướng dẫn các phòng ban trong việc hoàn tất các chứng từ kế toán theo đúng quy định của Nhà nước.

### **3.5.4 Phòng Cơ giới - Vật tư**



- Xây dựng kế hoạch, tổ chức, đấu thầu thiết bị, máy móc.
- Trực tiếp quản lý cửa hàng xăng dầu của Công ty.
- Đầu tư thiết bị, công nghệ mới phù hợp nhằm tăng năng lực, năng suất của dây chuyền sản xuất. Đồng thời, tiến hành sửa chữa, thay thế, bảo dưỡng các thiết bị máy móc cũ.
- Phối hợp với các phòng ban liên quan và các nhà máy tổ chức điều hành thực hiện kế hoạch sản xuất đã được Tổng Giám Đốc phê duyệt.
- Theo dõi kiểm tra tiến độ, số lượng, chất lượng cung ứng các loại vật tư, đảm bảo không gián đoạn sản xuất.

### **3.5.5 Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật**

- Tham mưu giúp Tổng Giám Đốc đề ra các biện pháp, phương án kế hoạch kinh doanh hàng năm và dài hạn.
- Thực hiện đấu thầu dự án, đấu thầu thi công các công trình xây dựng, giao thông, thủy lợi..... Theo quy định của Luật đấu thầu để đảm bảo việc làm cho người lao động.
- Lập dự án đầu tư theo kế hoạch và đột xuất.
- Lập hồ sơ nghiệm thu, thanh toán, quyết toán các công trình và tham gia vào công tác thanh quyết toán, thu hồi vốn
- Dự phóng, kiểm soát chi phí đầu vào ở tất cả các công trình.

### **3.5.6 Các Chi nhánh, Đội xây dựng, Xưởng sửa chữa, Cửa hàng kinh doanh xăng dầu**

- Tổ chức thực hiện: Tổ chức triển khai, thi công xây dựng các công trình công ty trúng thầu, tự thực hiện,... công tác tiêu thụ sản phẩm của Công ty/sản phẩm nhập khẩu hoặc mua nguồn khác để phục vụ cho khách hàng trên địa bàn được phân công.
- Tham mưu, tư vấn cho Giám đốc, Ban Tổng Giám Đốc Công ty kế hoạch, biện pháp thi công có hiệu quả, phát triển thị phần, chính sách khách hàng, khuyến mãi tiếp thị,...

## **4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại**

### **4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

**Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 18/10/2017**

STT	Tên cổ đông	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty LICOGI - CTCP	0100106440	Nhà G1, Phường Thanh Xuân Nam, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	1.981.153	26,42
2	Nguyễn Thúy Ngư	112065989	La Khê, Hà Đông, Hà Nội	439.874	5,87
<b>Tổng cộng</b>				<b>2.421.027</b>	<b>32,28</b>

(Nguồn: LICOGI 14)

### **4.2. Danh sách cổ đông sáng lập**



**Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 18/10/2017**

STT	Cổ đông	Số ĐKSH	Địa chỉ	Cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu %
1	Tổng Công ty LICOGI - CTCP	0100106440	Nhà G1, Phường Thanh Xuân Nam, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	1.981.153	26,42
2	Phạm Gia Lý	130876559	2765 Đường Hùng Vương, Vân Cờ, Việt Trì, Phú Thọ	229.166	3,06
3	Nguyễn Văn Tuấn	130192317	Tổ 13, khu 4, Vân Cờ, Việt Trì, Phú Thọ	31.883	0,42
4	Trần Thế Bình	132197492	Tổ 12, khu 4, Vân Cờ, Việt Trì, Phú Thọ	26.280	0,35
<b>Tổng cộng</b>				<b>2.268.482</b>	<b>30,25</b>

(Nguồn: LICOGI 14)

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, cổ phần của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu. Do đó, tính đến thời điểm hiện tại, cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 3: Cơ cấu cổ đông Công ty tại thời điểm 18/10/2017**

STT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số CĐ
I	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>7.493.836</b>	<b>74.938.360.000</b>	<b>99,92</b>	<b>728</b>
1	Tổ chức	2.003.412	20.034.120.000	26,71	10
2	Cá nhân	5.490.424	54.904.240.000	73,21	718
II	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>5.654</b>	<b>56.540.000</b>	<b>0,08</b>	<b>5</b>
1	Tổ chức	3.550	35.500.000	0,05	3
2	Cá nhân	2104	21.040.000	0,03	2
III	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>200</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>
IV	<b>Cổ phiếu ưu đãi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>7.499.690</b>	<b>74.996.900.000</b>	<b>100</b>	<b>734</b>

(Nguồn: LICOGI 14)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.



- 5.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành: Không có  
5.2. Các công ty con của tổ chức phát hành: Không có  
5.3. Công ty liên kết của tổ chức phát hành: Không có  
6. Giới thiệu về Quá trình tăng vốn của Công ty

**Bảng 4: Quá trình tăng vốn của Công ty**

STT	Năm	Vốn điều lệ trước phát hành (Triệu Đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (Triệu Đồng)	Số vốn tăng thêm (Triệu Đồng)	Lý do tăng	Hồ sơ pháp lý
1	2007	8.800	28.800	20.000	Phát hành riêng lẻ Vốn huy động được sử dụng, đầu tư vào dự án Minh Phương và nhà máy Thủy điện Bắc Hà - Lào Cai.	Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 23/05/2007
2	2015	28.800	34.480	5.680	Phát hành cổ phiếu thường cho cán bộ, công nhân viên (136.000 cổ phiếu) Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông (432.000 cổ phiếu)	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2015
3	2016	34.480	50.000	15.520	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 100:15 Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ 10:3,0012	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2016
4	2017	50.000	74.996,9	24.996,9	Phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (1.749.826 cổ phiếu) Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông (749.864 cổ phiếu)	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017

(Nguồn: LICOGI 14)

7. Hoạt động kinh doanh  
7.1. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm

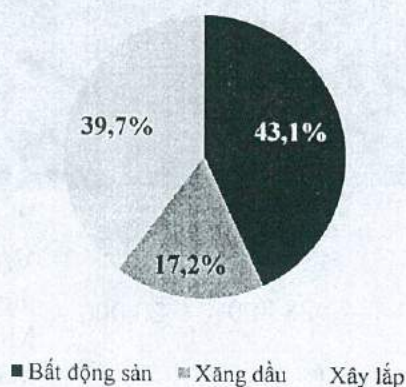
❖ **Hoạt động kinh doanh chính**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực là: thi công,



xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông, công trình thủy điện, đầu tư kinh doanh bất động sản và một số hoạt động kinh doanh khác như kinh doanh xăng dầu, sản xuất đá xây dựng các loại,...

Hình 4: Cơ cấu doanh thu theo nhóm sản phẩm cuối năm 2016

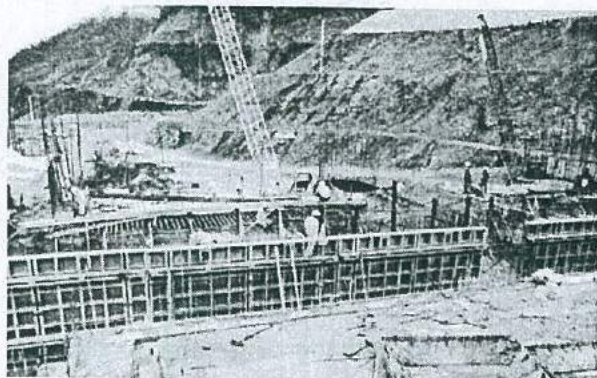


(Nguồn: LICOGI 14)

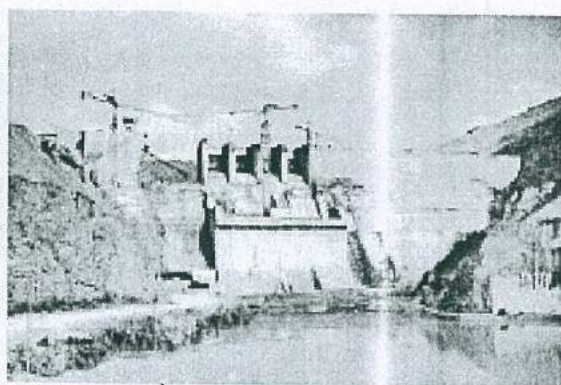
#### 7.1.1 Hoạt động thi công xây lắp

##### ❖ Xây dựng các công trình thủy điện

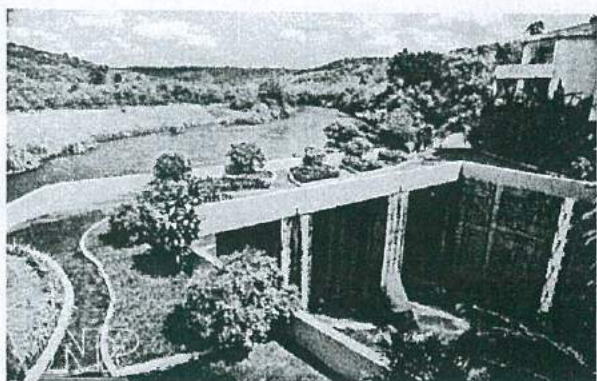
Công ty LICOGI 14 đã tham gia xây dựng các công trình thủy điện trên khắp cả nước, tiêu biểu như các công trình sau:



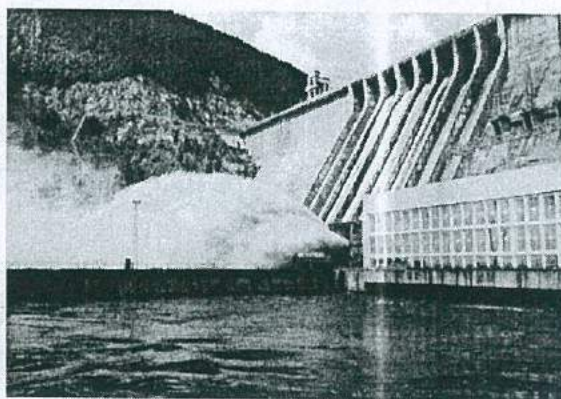
Đập chính nhà máy thủy điện Hòa Bình



Thi công nền nhà máy thủy điện Bản Chát

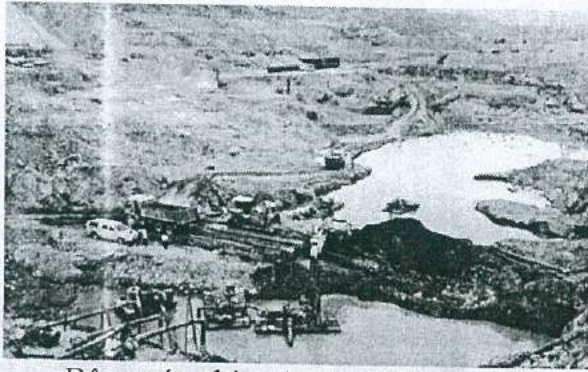


Nhà máy thủy điện Thác Mơ



Nhà máy thủy điện Bắc Hà





Đập nước nhà máy thủy điện Đa Mi

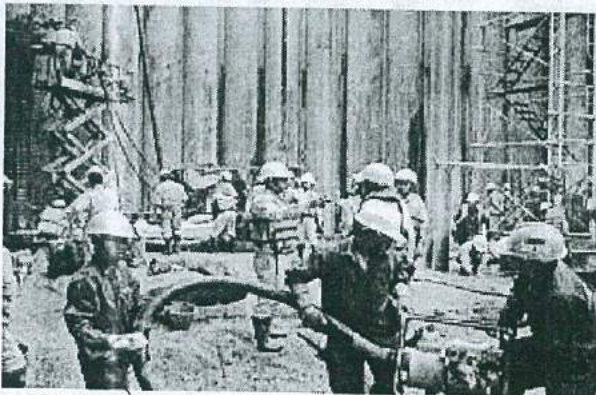


Gia cố nền đập nhà máy thủy điện Sơn La

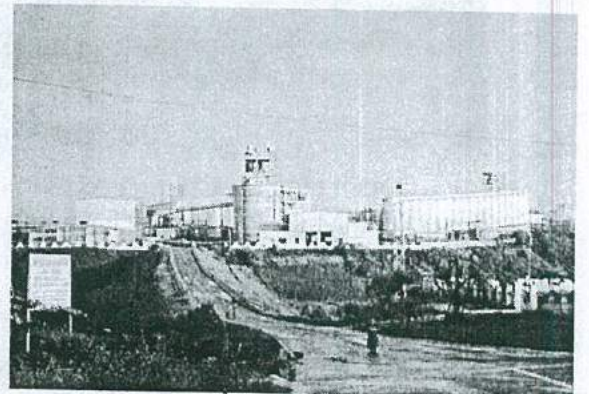
(Nguồn: LICOGI14)

❖ **Xây dựng dân dụng và công nghiệp**

Công ty LICOGI 14 đã tham gia xây dựng một số công trình lớn như san nền Khu công nghiệp Phú Mỹ, lấn biển mở đường tại Quảng Ninh, đóng cọc nhà ga sân bay quốc tế Nội Bài, san ủi mặt bằng Khu công nghiệp Thăng Long - Hà Nội và Công trình San nền mặt bằng Nhà máy gang thép Lào Cai.



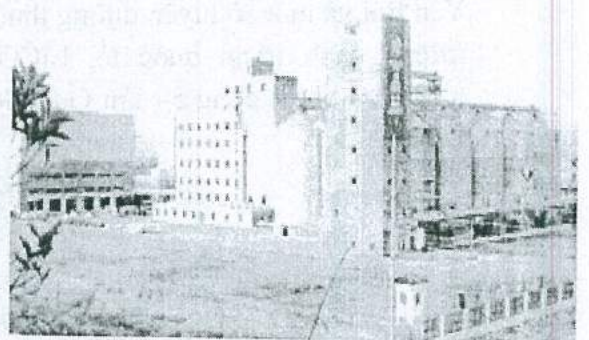
Xử lý nền móng nhà ga T1 sân bay quốc tế  
Nội Bài



Nhà máy tuyển quặng Apatit Lào Cai

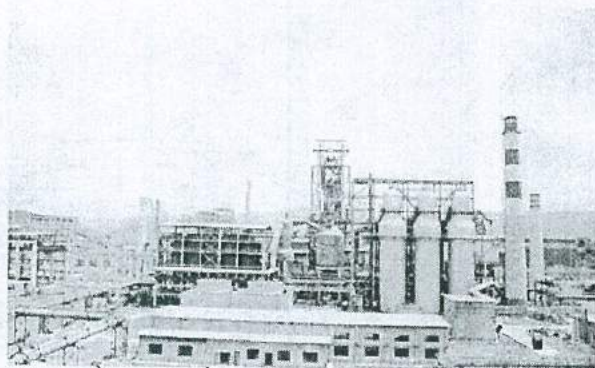


Nhà máy lắp ráp ô tô Ford, Hải Dương



Nhà máy chế biến bột mì Cái Lân





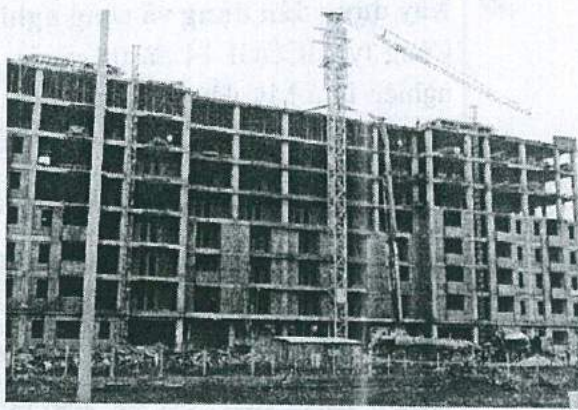
San nền mặt bằng nhà máy luyện gang thép  
Việt Trung (Lào Cai)



Khu nhà ở CBCNV nhà máy gang thép  
Lào Cai



Nhà 9 tầng A- Chung cư sinh viên  
Khu đô thị Minh Phương - Thành phố Việt Trì



Nhà 9 tầng B - Chung cư sinh viên  
Khu đô thị Minh Phương - TP Việt Trì

(Nguồn: LICOGI 14)

❖ **Xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật**

Công ty đã tham gia làm mới, mở rộng và nâng cấp quốc lộ 1A, quốc lộ số 2, quốc lộ 51, đường Hàm Thuận - Đa Mi, đường Hồ Chí Minh, các tuyến đường nội thành ở Việt Trì, Yên Bái và một số tuyến đường thuộc đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai. Đặc biệt, trong môi trường cạnh tranh quốc tế, LICOGI 14 đã trúng thầu liên doanh cùng CIENCO1 - KUMAGAI thi công 54 km Quốc lộ 1A đoạn từ Bắc Giang đi Lạng Sơn sử dụng vốn vay ADB2.



Thi công Quốc lộ 1A đoạn  
Bắc Giang - Lạng Sơn



Thi công xây dựng cao tốc  
Nội Bài - Lào Cai

(Nguồn: LICOGI 14)



### **7.1.2 Hoạt động kinh doanh xăng dầu**

Công ty đã đầu tư 02 cửa hàng kinh doanh xăng dầu là vừa để bán ra thị trường đồng thời cung cấp nguyên liệu cho công tác thi công xây lắp. Công ty có trạm xăng dầu Bến Gót nằm ở cửa ngõ ra vào của Thành phố Việt Trì và cửa hàng Km 36 - Quốc lộ 70 tỉnh Lào Cai. Khối lượng bán hàng trung bình là 250 m<sup>3</sup>/tháng. Do vậy, doanh thu từ lượng xăng dầu bán ra trên thị trường chiếm tương đối lớn trong cơ cấu doanh thu của công ty. Năm 2016, doanh thu bán xăng dầu đạt 39.701.998.685 đồng (chiếm 17% tổng doanh thu). Lãi gộp từ hoạt động kinh doanh xăng dầu năm 2016 đạt 2.996.992.792 đồng, tăng gần 7% so với cùng kỳ năm trước (năm 2015: 2.808.280.507 đồng). Công ty xác định kinh doanh thương mại xăng, dầu, mỡ các loại là lĩnh vực có tính bền vững và tiềm năng lâu dài.

### **7.1.3 Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản**

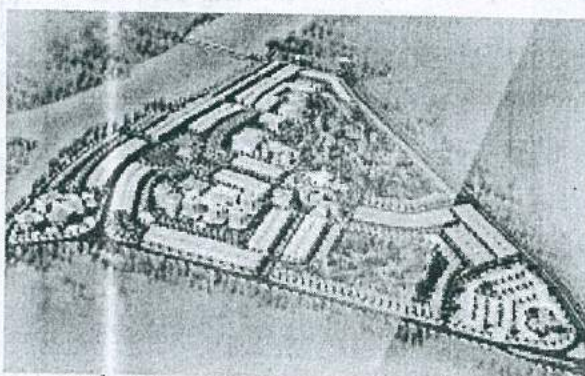
Bên cạnh những dự án bất động sản đang chuẩn bị được triển khai trong thời gian sắp tới như Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương, công ty có nhiều dự án bất động sản đã đầu tư xây dựng xong, bàn giao, quyết toán và đã kinh doanh trong nhiều năm qua, điển hình là dự án Khu đô thị Minh Phương.



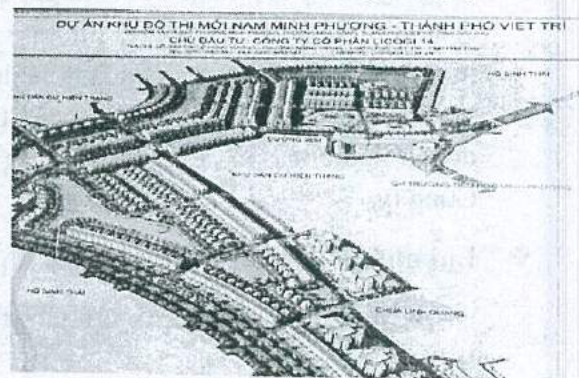
*Tiểu khu Little Park View  
thuộc Khu đô thị Minh Phương*



*Dự án Khu đô thị Minh Phương - Việt Trì  
Đã đầu tư hoàn thành, bàn giao, quyết toán*



*Tiểu khu 16 - Khu đô thị Bình Minh  
Thành phố Lào Cai  
(Giai đoạn thực hiện lập quy hoạch 1/500)*



*Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương  
Thành phố Việt Trì  
(Quy hoạch 1/500)*

*(Nguồn: LICOGI 14)*

### **❖ Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm**

**Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần theo nhóm sản phẩm năm 2015, 2016, 2017**

*Đơn vị: Triệu đồng*



TT	Dòng sản phẩm	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
		Doanh thu thuần	Tỉ trọng (%)	Doanh thu thuần	Tỉ trọng (%)	Doanh thu thuần	Tỉ trọng (%)
1	Nhóm Bất Động Sản	565.613,56	88,40	99.241,3	43,75	255.001,6	75,95
2	Nhóm Xăng, Dầu	48.502,89	7,58	39.702,0	17,50	44.257	13,18
3	Nhóm Xây lắp	25.611,54	4,00	87.475,2	38,57	36.425,14	10,85
4	Nhóm Khác	141,89	0,02	401,1	0,18	78,09	0,02
<b>Tổng cộng</b>		<b>639.869,89</b>	<b>100</b>	<b>226.819,5</b>	<b>100</b>	<b>335.761,83</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016 và Báo cáo tài chính năm 2017)

Năm 2015 đánh dấu sự thay đổi mạnh mẽ trong cơ cấu tổng doanh thu thuần của Công ty. Doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản đạt 565.613,56 triệu đồng, chiếm 88,40% tổng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm 2015. Nguyên nhân của biến động trên là do trong năm 2015, Công ty đã bàn giao cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ 100% Dự án khu đô thị Minh Phương sau 10 năm triển khai. Tổng mức đầu tư được quyết toán là 469.774.719.254 đồng. Do vậy, Công ty có cơ sở chắc chắn ghi nhận doanh thu của toàn bộ Dự án khu đô thị Minh Phương vào doanh thu bất động sản năm 2015.

Năm 2017 đánh dấu sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu của công ty theo hướng tích cực. Nhóm bất động sản vẫn là nhóm ngành chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu thuần năm 2017 của Công ty với 75,95%. Nguyên nhân của sự tăng trưởng trên là do Công ty đã chính thức mở bán các ô đất nền tại Tiểu khu Little Park View thuộc Khu đô thị Minh Phương trong đầu năm 2017 và ghi nhận kết quả từ việc đầu tư nâng cấp, cải tạo cảnh quan của dự án khu đô thị Minh Phương vào quý IV năm 2017. Biến động trên cho thấy rõ chiến lược phát triển Công ty của Ban lãnh đạo, đó là giảm dần tỷ trọng doanh thu cung cấp dịch vụ (chủ yếu hoạt động xây lắp), tập trung tăng tỷ trọng doanh thu bán hàng (hoạt động kinh doanh bất động sản, xăng dầu) trong cơ cấu doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty.

❖ **Lợi nhuận gộp theo các nhóm sản phẩm qua các năm**

**Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo nhóm sản phẩm năm 2015, 2016, 2017**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Dòng sản phẩm	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
		LN gộp	% DTT	LN gộp	% DTT	LN gộp	% DTT
1	Nhóm Bất Động Sản	36.684,89	5,73	46.189,23	20,36	120.587	35,91
2	Nhóm Xăng, dầu	2.808,28	0,44	2.996,99	1,32	3.004,5	0,89



TT	Dòng sản phẩm	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
		LN gộp	% DTT	LN gộp	% DTT	LN gộp	% DTT
3	Nhóm Xây lắp	1.530,69	0,24	2.130,43	0,94	(4.565,2)	
4	Nhóm Khác	81,69	0,01	(311,03)		52,8	0,02
	<b>Tổng cộng</b>	<b>41.105,55</b>	<b>6,42</b>	<b>51.005,63</b>	<b>22,49</b>	<b>119.079,1</b>	<b>35,47</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016 và Báo cáo tài chính năm 2017)

Trong năm 2016, tỷ suất lợi nhuận gộp từ các lĩnh vực kinh doanh chính của công ty đều tăng trưởng so với năm 2015. Điều đó dẫn đến tỷ suất lợi nhuận gộp Công ty năm 2016 tăng mạnh so với năm 2015 (Năm 2016 đạt 22,49% tổng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh, tăng 16,07% so với năm 2015). Tỷ suất lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt tỷ lệ cao nhất và tăng trưởng mạnh, năm 2016 đạt 20,36% tổng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh trong khi năm 2015 đạt 5,73% tổng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh. Do vậy, Ban lãnh đạo Công ty đã rất sáng suốt khi đưa ra định hướng phát triển của Công ty, đó là tập trung phát triển những mảng đem lại tỷ suất lợi nhuận gộp cao như Bất động sản và kinh doanh Xăng, dầu; đồng thời, giảm dần tỷ trọng của hoạt động xây lắp trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty.

Năm 2017, Công ty đạt mức tăng trưởng tỷ lệ lợi nhuận gộp rất ấn tượng. Tỷ lệ lợi nhuận gộp năm 2017 đạt 35,46% tổng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh, tăng 12,97% so với cùng kỳ năm trước (22,49%). Hoạt động kinh doanh Bất động sản vẫn là hoạt động kinh doanh mang lại tỷ lệ lợi nhuận gộp cao nhất và có mức độ tăng trưởng ấn tượng nhất trong các nhóm ngành kinh doanh của Công ty.

❖ **Cơ cấu Tổng doanh thu qua các năm**

**Bảng 7: Cơ cấu Tổng doanh thu 2015, 2016, 2017**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
		Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu
1	Doanh thu thuần từ HĐKD	639.870	99,6	226.820	98,99	335.762	99,99
2	Doanh thu tài chính	2.211	0,3	25,8	0,01	10,7	0,01
3	Doanh thu khác	150	0,1	2.288	1,00	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>642.231</b>	<b>100</b>	<b>229.133,8</b>	<b>100</b>	<b>335.772,7</b>	<b>100</b>

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016, Báo cáo tài chính năm 2017)

Công ty đã duy trì được cơ cấu Tổng doanh thu ổn định qua các năm. Trong đó, doanh thu



thuần từ HĐKD luôn chiếm tỷ trọng chính, khoảng 99% tổng doanh thu của toàn Công ty.

❖ **Chi phí sản xuất kinh doanh:**

**Bảng 8: Chi phí sản xuất kinh doanh năm 2015, 2016, 2017**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	598.764,3	97,19	175.813,9	90,01	216.682,8	84,78
Chi phí tài chính	4.483,2	0,73	2.609,8	1,34	2.779,5	1,09
Chi phí bán hàng	4.309,1	0,70	5.833,3	2,99	21.119,7	8,26
Chi phí QLDN	8.469,4	1,37	8.516,9	4,36	14.999,5	5,87
Chi phí khác	31,3	0,01	2.557,5	1,31	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>616.057,3</b>	<b>100</b>	<b>195.331,4</b>	<b>100</b>	<b>255.581,5</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016 và Báo cáo tài chính năm 2017)*

Chi phí giá vốn là chi phí có ảnh hưởng lớn nhất đến tỷ lệ lợi nhuận của Công ty Cổ phần LICOGI 14. Với đặc thù là doanh nghiệp xây dựng nên chi phí giá vốn hàng bán (chi phí bất động sản, xăng dầu, xây lắp...) luôn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong tổng chi phí của Công ty qua các năm.

**7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành**

**7.2.1 Trình độ công nghệ**

Để tăng lợi thế cạnh tranh trên thị trường, Công ty đã không ngừng đầu tư máy móc, thiết bị hiện đại phục vụ sản xuất kinh doanh và công tác quản lý. Ngoài ra, Công ty cũng tập trung xây dựng chiến lược đầu tư, đào tạo phát triển nguồn nhân lực như: thường xuyên gửi cán bộ, công nhân viên đi tập huấn ngắn hạn và dài hạn để nâng cao chất lượng, trình độ chuyên môn. Đặc biệt là Công ty đã hợp tác hoặc gửi khối công nhân kỹ thuật đi đào tạo để có thể tiếp cận các dây chuyền sản xuất mới, hiện đại.

**7.2.2 Về công tác đầu tư xây dựng cơ bản**

Năm 2016, Công ty đã tiến hành Dự án Cải tạo cảnh quan Khu đô thị Minh Phương. Công ty đã thực hiện đầu tư cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang một số hạng mục: Hồ sinh thái, khu vui chơi công cộng, đường dạo, giao thông, hồ cảnh quan... Công ty đã tiến hành đầu tư năm 2016 là 6,5 tỷ đồng, năm 2017 thực hiện đầu tư xong toàn bộ trong quý I, II với giá trị là 10 tỷ đồng. Dự án đã góp phần nâng cao hạ tầng kỹ thuật, giúp cho quy hoạch đồng bộ, hiện đại hơn tiểu khu đô thị Little Park View có diện tích 6,3 ha thuộc Dự án khu đô thị Minh Phương.

**Bảng 9: Các dự án đã thực hiện, tổng giá trị đầu tư**



Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Hạng mục	Tổng mức đầu tư dự kiến	Thực hiện năm 2016
1	Cải tạo cảnh quan khu đô thị Minh Phương Hồ sinh thái, khu vui chơi công cộng, đường dạo, giao thông, hồ cảnh quan....	16,5	6,5
<b>Tổng cộng</b>		<b>16,5</b>	<b>6,5</b>

(Nguồn: LICOGI 14)

**7.3. Các hợp đồng và dự án lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 10: Danh sách các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

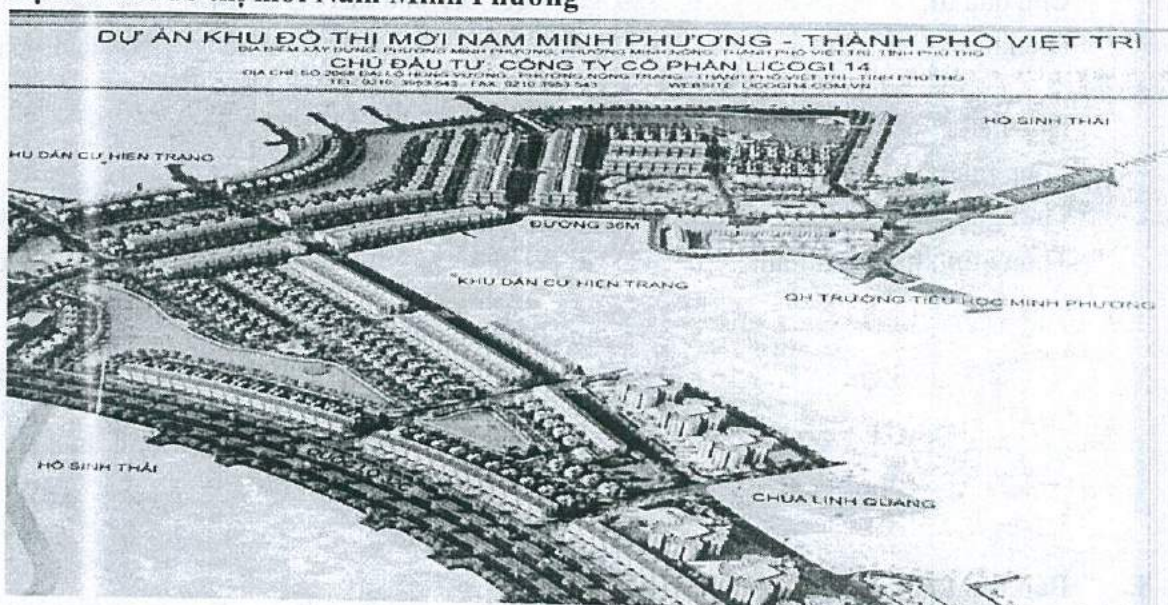
Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Dự án	Khách hàng	Giá trị	Thời gian thực hiện
1	Sân vận động tỉnh Lào Cai	Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai	36	Năm 2016-2017
2	Sửa chữa nền, mặt đường Quốc lộ 4D, tỉnh Lào Cai đoạn Km149+500 - Km170+000	Sở Giao thông tỉnh Lào Cai	52	Năm 2016
3	Đường từ Quốc lộ 4E đến Nhà máy nước Tà Thàng, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai	Sở Giao thông tỉnh Lào Cai	16	Năm 2016

(Nguồn: LICOGI 14)

**7.4. Các dự án lớn sẽ được triển khai đầu tư của doanh nghiệp**

- **Dự án Khu đô thị mới Nam Minh Phương**



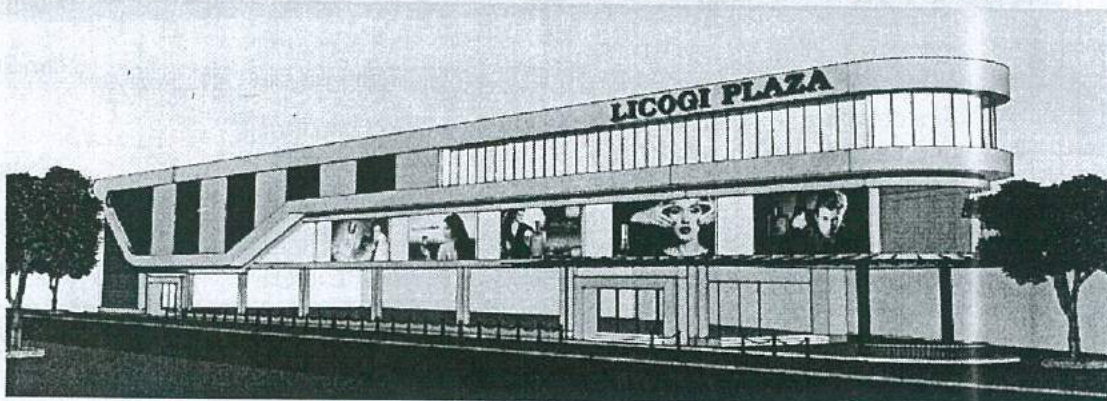
Chủ đầu tư:	Công ty cổ phần LICOGI 14
Diện tích đất:	54,43 ha
Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ đồng):	3.000
Thời gian đầu tư xây dựng dự kiến:	10 năm



Tình hình triển khai dự án:

- Công ty được Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ đồng ý giới thiệu địa điểm để nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500.
- Hội đồng quản trị đã triển khai từ năm 2011, họp các phường xã liên quan, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, phối hợp UBND Thành phố Việt Trì, đơn vị tư vấn LICOGI điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000 phường Minh Phương, Minh Nông và lập quy hoạch chi tiết 1/500 để chuẩn bị tham gia đấu thầu triển khai dự án.
- Dự kiến thực hiện trong Quý I/2018, Công ty sẽ thực hiện đầu tư từ Quý II/2018

• Dự án xây dựng khu kinh doanh dịch vụ thương mại LICOGI 14 PLAZA



Chủ đầu tư:

Công ty cổ phần LICOGI 14

Diện tích:

Diện tích đất 1.500m<sup>2</sup>, 3 tầng, tổng diện tích sàn là 4.116m<sup>2</sup>

Địa điểm:

Tiếp giáp khu chợ Minh Phương

Tổng mức đầu tư dự kiến (tỷ đồng):

20

Thời gian hoàn vốn:

15 năm

Thông tin khác về dự án:

- Dự án xây dựng công trình thương mại dịch vụ hạng 2.
- Sức chứa: 3.000 khách
- Dự án được xây dựng nhằm đầu tư xây dựng khu kinh doanh dịch vụ cho CBCNV đầu tư kinh doanh và cho các hộ kinh doanh thuê tại khu đô thị Minh Phương

(Nguồn: LICOGI 14)

**8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**8.1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty trong năm 2015, 2016**

Đơn vị: Triệu đồng



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	490.330	445.242	(9,20)
Vốn chủ sở hữu	67.904	90.154	32,77
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	639.870	226.819,5	(64,55)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	26.055	34.071,5	30,77
Lợi nhuận khác	118,6	(269)	(327,05)
Lợi nhuận trước thuế	26.173,7	33.802	29,15
Lợi nhuận sau thuế	20.408,6	26.945,6	32,03

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016)

Lợi nhuận sau thuế năm 2016 của Công ty đạt mức 26.945,6 triệu đồng, tăng 32,03% so với năm 2015. Nguyên nhân của sự tăng trưởng trên là do lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty đã có mức tăng trưởng mạnh mẽ, đạt 34.071.505.396 đồng, tăng 30,77% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, mức tăng lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp của công ty.

Tổng giá trị tài sản năm 2016 có giảm nhẹ so với năm 2015 (giảm 9,2%). Nguyên nhân chủ yếu là do hàng tồn kho để đầu tư dự án Khu đô thị Minh Phương kết chuyển thành giá vốn hàng bán do dự án đã hoàn thành 100% và tiến hành bàn giao, nghiệm thu, quyết toán công trình trong năm 2015.

**Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty năm 2016, 2017**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	445.242	299.384	(32,8)
Vốn chủ sở hữu	90.154	144.984,8	60,8
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	226.819,5	335.761,8	48
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	34.071,5	80.191	135,4
Lợi nhuận khác	(269)	-	-
Lợi nhuận trước thuế	33.802	80.191	137
Lợi nhuận sau thuế	26.945,6	63.012	133,8

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016, Báo cáo tài chính năm 2017)

Trong năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty rất khả quan. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 48% so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế đều tăng trưởng mạnh, với tốc độ tăng lần lượt 135,4% và 133,8% so với năm 2016. Nguyên nhân của sự tăng trưởng trên là do Công



ty đã chính thức mở bán các ô đất nền tại Tiểu khu Little Park View thuộc Khu đô thị Minh Phương trong đầu năm 2017 và hoàn thành việc cải tạo, nâng cấp cảnh quan của Dự án khu đô thị Minh Phương trong quý 4 năm 2017.

**8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo**

❖ **Thuận lợi:**

- **Về thương hiệu:** Với 35 năm phát triển và tiến hành thi công hàng loạt các dự án trọng điểm của đất nước, Công ty đã khẳng định được vị trí, thương hiệu LICOGI trong ngành Xây dựng nói chung và với các cấp chính quyền địa phương và người dân trong tỉnh Phú Thọ nói riêng. Nhờ vậy, khi Công ty triển khai các dự án lớn như Dự án khu đô thị Minh Phương hay sắp tới là Dự án khu đô thị Nam Minh Phương, Công ty đã được tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc làm thủ tục, cấp giấy phép từ chính quyền địa phương. Đồng thời, công ty nhận được sự ủng hộ của người dân địa phương nơi dự án triển khai thi công. Vì vậy, công tác giải phóng mặt bằng các dự án của Công ty luôn được tiến hành khẩn trương, đảm bảo cho dự án được diễn ra đúng tiến độ.
- **Nguồn nhân lực:** Cơ cấu, bộ máy quản lý Công ty luôn được xây dựng và nâng cao kiến thức, trình độ nhằm đảm bảo ổn định và phát triển của Công ty. Công ty luôn có sự đoàn kết, nhất trí trong chủ trương và triển khai thực hiện kế hoạch SXKD của lãnh đạo và toàn thể CBCNV, người lao động. Đồng thời, Công ty thường xuyên nhận được quan chi đạo của Tổng công ty LICOGI - CTCP, sự ủng hộ của cổ đông, sự quan tâm, chỉ đạo sát sao và tạo điều kiện của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát thông qua việc đồng thuận cao đối với các đề xuất của Hội đồng quản trị Công ty trong công tác điều hành về các giải pháp, cơ chế nhằm hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2016,2017.
- **Hệ thống máy móc, thiết bị công nghệ tiên tiến hiện đại:** Hàng năm, Ban lãnh đạo công ty luôn dành một phần kinh phí để mua sắm mới các trang thiết bị, máy móc phục vụ trực tiếp cho hoạt động của công ty. Đồng thời, Công ty rất chú trọng đến việc đào tạo con người sao cho các công nhân có thể thích ứng, vận hành được tốt các trang thiết bị đã được đầu tư, nhằm nâng cao hiệu quả và năng suất lao động.
- **Về chính sách:** Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 19/NQ-CP ngày 28/4/2016 về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2016-2017, định hướng đến năm 2020; Nghị quyết 35/NQ-CP ngày 16/5/2016 về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020 để quyết tâm thực hiện cải cách hành chính, Chính phủ liên chính, Chính phủ kiến tạo, tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp vừa và nhỏ, tiếp cận vốn, đất đai, giảm giờ nộp thuế, hạn chế thanh tra, kiểm tra chồng chéo làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của doanh nghiệp, tăng cường đối thoại giữa chính quyền, người đứng đầu tỉnh với doanh nghiệp và người dân để tạo điều kiện tốt nhất kêu gọi, thu hút các Nhà đầu tư, các doanh nhân, doanh nghiệp khởi nghiệp, liên kết đầu tư để duy trì sản xuất, phát triển đất nước.

❖ **Khó khăn:**



## BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14





- Hoạt động xây dựng trong năm 2016, 2017 gặp nhiều khó khăn do thực hiện Luật đầu tư công Nhà nước phải giãn, hoãn tiến độ các dự án đầu tư, cơ cấu lại đầu tư, giảm chi tiêu công, ưu tiên cho Quốc phòng an ninh, các dự án trọng điểm Quốc gia, an sinh xã hội, không đầu tư dàn trải dẫn đến thị trường việc làm, đặc biệt là xây lắp bị ảnh hưởng, áp lực cạnh tranh trong ngành ngày càng khốc liệt, tốc độ cũng như mức độ bền vững của quá trình phục hồi nền kinh tế (trong đó có Bất động sản) chưa được như kỳ vọng, tồn kho bất động sản còn ở mức cao.
- Doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay do cần có tín chấp, tài sản đảm bảo, có nguồn vốn thông báo thanh toán thì mới vay được vốn.
- Áp lực phải trả nợ Ngân hàng, thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước và việc thu hồi công nợ tồn đọng đạt thấp khiến Công ty rất khó khăn trong việc duy trì dòng tiền để hoạt động và phục vụ sản xuất kinh doanh.

### 8.3. Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016

Ý kiến kiểm toán tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm tài chính 2016 số 2033/17/BCKT/AUD-VVALUES của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt: *“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.*

### 8.4. Vị thế của công ty trong ngành

Bảng 13: Một số đối thủ cạnh tranh của LICOGI 14

				
	LICOGI 14	VC2. Niềm tin - Cùng phát triển	VINACONEX 1	VINACONEX 21
Tên Công ty	CTCP LICOGI 14	CTCP Xây Dựng số 2	CTCP Xây Dựng số 1	CTCP VINACONEX 21
Mã Cổ phiếu	L14	VC2	VC1	V21
Năm thành lập	1982	1970	1973	1969
Vốn điều lệ (triệu đồng)	74.996,9	150.000	74.000	119.997,89
Ngành kinh doanh chính	Bất động sản và xây dựng công trình	Bất động sản và xây dựng công trình	Bất động sản và xây dựng công trình	Bất động sản và xây dựng công trình
Doanh thu thuần (triệu đồng)	226.819,54	1.029.756	555.271,68	160.143,60



Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	26.945,70	16.683	12.843,48	(27.830,37)
P/E	7,95	7,8	10,05	6,05

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2016)

### 8.5. Triển vọng phát triển của ngành

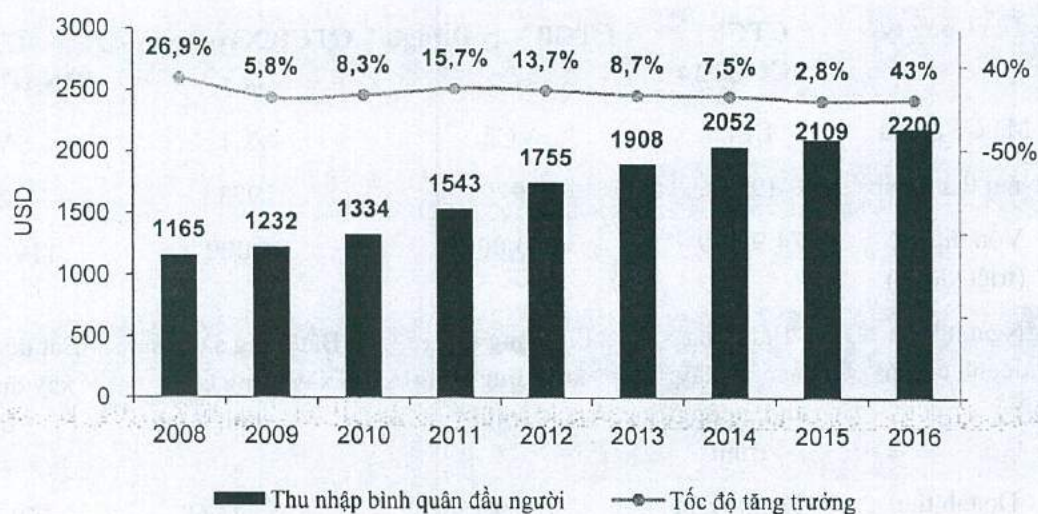
Công ty định hướng trong thời gian sắp tới, sẽ chuyển dịch cơ cấu doanh thu sang hoạt động bất động sản, giảm dần hoạt động xây lắp. Thị trường bất động sản Việt Nam đang có những dấu hiệu ấm dần lên, theo đó thanh khoản thị trường có những chuyển biến tích cực. Nhu cầu nhà ở, mua bán bất động sản có xu hướng tăng trưởng trong thời gian sắp tới. Điều này được hỗ trợ đáng kể bởi những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế bao gồm:

- Tình hình vĩ mô có sự chuyển biến tốt**

Theo số liệu của Tổng cục thống kê Việt Nam năm 2014 cũng như hằng tin kinh tế tài chính lớn nhất thế giới – Bloomberg, với mức tăng trưởng GDP 5,9% năm 2014, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 02 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,68%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Bước sang năm 2016, dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% nhưng với tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á. Với mức tăng trưởng GDP ổn định và duy trì ở mức xấp xỉ 6% trong giai đoạn 2014 - 2016, tâm lý người tiêu dùng đã được cải thiện rõ rệt, làm tăng sức mua cho thị trường bất động sản.

Thu nhập bình quân đầu người tăng đều qua các năm. Năm 2016, thu nhập bình quân đầu người đạt xấp xỉ 2.200 USD, tăng 4,3% so với năm 2015 (2.109 USD). Thu nhập bình quân đầu người tăng tạo điều kiện cho người dân có cơ hội tiếp cận với các dự án bất động sản, phục vụ nhu cầu nhà ở trong giai đoạn này.

**Hình 5: Thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam giai đoạn 2008 - 2016**



Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng Thế Giới

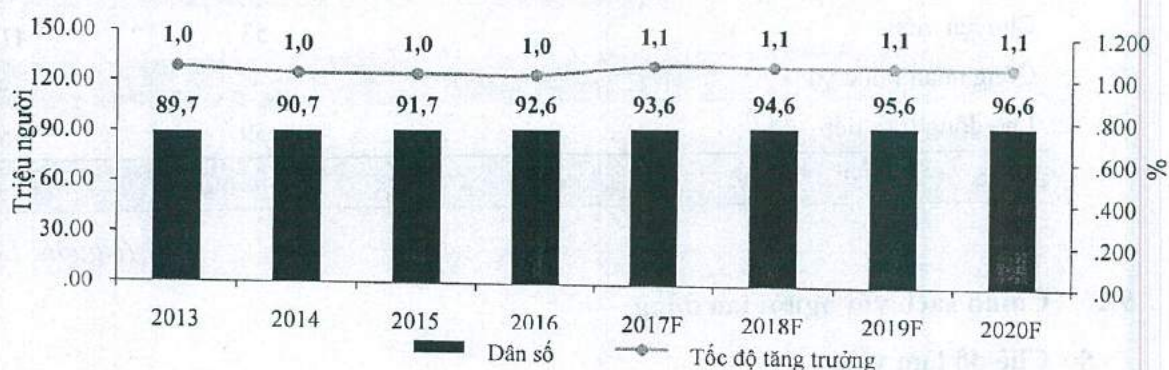


Thêm vào đó, năm 2016, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định, một số TCTD giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay năm 2016 phổ biến khoảng 6,8% - 9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn; đối với khách hàng có xếp hạng tín nhiệm cao, lãi suất cho vay ngắn hạn ưu đãi có thể nằm trong khoảng 4-5%/năm. Lãi suất cho vay hấp dẫn tạo điều kiện cho người dân mua bất động sản.

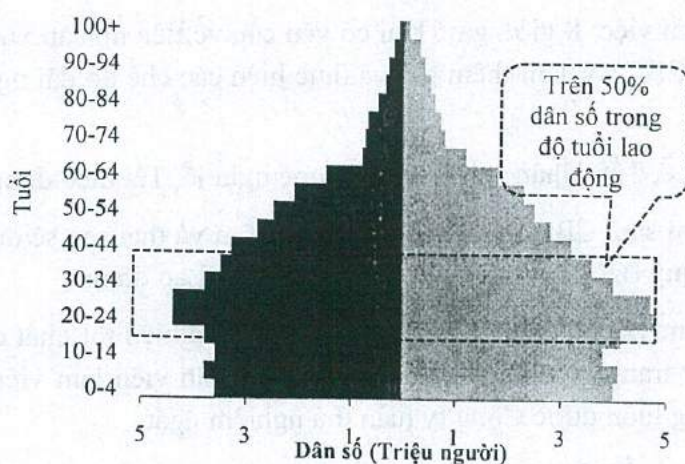
- **Cấu trúc dân số trẻ cùng tốc độ tăng trưởng dân số nhanh**

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong 5 năm trở lại đây. Theo dự báo của các chuyên gia, tỷ lệ gia tăng này vẫn được duy trì ổn định và tiếp tục tăng đến năm 2020. Trong 92,6 triệu dân số Việt Nam năm 2016, tỷ lệ dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần những năm gần đây. Đây chính là nhân tố làm tăng nhu cầu của xã hội, trong đó có bất động sản, nhà ở.

**Hình 6: Dân số Việt Nam và tốc độ gia tăng dân số giai đoạn 2013-2020F**



**Hình 7: Cơ cấu dân số theo độ tuổi năm 2016**



Nguồn: Euromonitor.com

## **9. Chính sách đối với người lao động**

### **9.1. Số lượng người lao động trong Công ty**



**Bảng 14: Cơ cấu lao động Công ty tại thời điểm tháng 06/2017**

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I. Phân theo giới tính</b>	<b>127</b>	<b>100</b>
Nam	104	81,9
Nữ	23	18,1
<b>II. Phân loại theo trình độ</b>	<b>127</b>	<b>100</b>
Cán bộ có trình độ trên đại học	-	-
Cán bộ có trình độ đại học	45	35,4
Cán bộ có trình độ cao đẳng	8	6,3
Cán bộ có trình độ trung cấp, sơ cấp	71	55,9
Cán bộ có trình độ phổ thông	3	2,4
<b>III. Phân loại theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>127</b>	<b>100</b>
Cán bộ quản lý	15	11,8
Chuyên viên	53	41,7
Công nhân phục vụ	-	-
Lao động trực tiếp	59	46,5
Khác	-	-

(Nguồn: LICOGI 14)

## 9.2. Chính sách với người lao động

### ❖ Chế độ làm việc

Công ty luôn bố trí sắp xếp đủ việc làm cho người lao động và thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động theo các quy định.

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBCNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên công ty được nghỉ lễ, Tết theo đúng qui định của nhà nước.

Nghỉ ốm, thai sản: CBCNV Công ty khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau, thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Công ty luôn cố gắng tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên làm việc, cụ thể, Công ty trang bị đầy đủ trang thiết bị để nhân viên làm việc. Ngoài ra, nguyên tắc an toàn lao động luôn được Công ty tuân thủ nghiêm ngặt.

### ❖ Chính sách tuyển dụng

Tuỳ theo từng vị trí tuyển dụng và căn cứ vào chức danh công việc, Công ty có yêu cầu riêng về tiêu chuẩn, điều kiện, trình độ chuyên môn, tay nghề, kinh nghiệm.

### ❖ Chính sách đào tạo



Do yêu cầu vận hành các dây chuyền kỹ thuật mới trong xây dựng nên vấn đề đào tạo và đào tạo lại được công ty thực hiện thường xuyên và liên tục.

Trong công tác đào tạo, đặc biệt chú trọng các hoạt động đào tạo nâng cao tay nghề cho công nhân và trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho khối cán bộ quản lý. Việc đào tạo thường được tiến hành tại Công ty, ngoài ra Công ty cũng cử cán bộ công nhân viên đi học nâng cao tại các trường đại học, các trung tâm hoặc tham gia các khoá đào tạo ngắn hạn, dài hạn để cập nhập kiến thức, thông tin mới.

❖ **Chính sách lương thưởng và phúc lợi**

Công ty áp dụng phương án trả lương theo chức danh công việc, theo năng suất, mức khoán tùy theo vị trí công việc được giao, đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, vị trí công việc nhằm thu hút được nhân lực có trình độ cao.

Tiếp tục duy trì thực hiện chế độ phụ cấp cho các chức danh và vị trí có yêu cầu đặc biệt để đảm bảo khuyến khích lao động gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.

Thu nhập bình quân của người lao động năm 2016 là 7 triệu đồng/ 1 người/ 1 tháng.

**10. Chính sách cổ tức**

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông.

Tình hình chi trả cổ tức hai năm gần nhất của Công ty như sau:

**Bảng 15: Tình hình chi trả cổ tức hai năm gần nhất**

Năm	Tỷ lệ cổ tức trên vốn điều lệ	Phương thức chia cổ tức
2015	Tỷ lệ 100:15	Trả cổ tức bằng cổ phiếu
2016	Tỷ lệ 100:15	Trả cổ tức bằng cổ phiếu
Kế hoạch 2017	Tỷ lệ 100:20	Trả cổ tức bằng tiền mặt/cổ phiếu

**11. Tình hình hoạt động tài chính**

**11.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

- ❖ *Báo cáo về Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh*

**Bảng 16: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	% tăng giảm	31/12/2017
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	34.480	50.000	45,01	74.996,9
2	Thặng dư vốn cổ phần	840,689	840,689	-	840,689
3	Cổ phiếu quỹ	-	(2)		(2)
4	Quỹ đầu tư phát triển	8.903,5	11.598	(86.97)	17.899,3



TT	Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	% tăng giảm	31/12/2017
5	LNST chưa phân phối	23.679,6	27.715,5	17.04	51.250

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và Báo cáo tài chính năm 2017)

❖ **Trích khấu hao TSCĐ**

Công ty tính khấu hao TSCĐ hữu hình được ghi nhận theo giá gốc và tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị 05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn 06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 06 năm

❖ **Mức lương bình quân**

**Bảng 17: Mức lương bình quân hai năm gần nhất**

Năm	2015	2016
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	4.700.000	7.000.000

(Nguồn: LICOGI 14)

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Thực hiện theo chủ trương của HĐQT, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Công ty không có khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước nào quá hạn.

**Bảng 18: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
1	Thuế GTGT hàng bán	15.745	254	1.476
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.127	2.975	2.983
3	Thuế thu nhập cá nhân	13	10	13
4	Thuế nhà đất	79	-	-



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOI 14**

5	Phí, lệ phí, khoản phải nộp khác	105		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>18.069</b>	<b>3.239</b>	<b>4.472</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và BCTC năm 2017)

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện trích lập các quỹ như sau:

**Bảng 19: Chi tiết các quỹ Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

	Nội dung	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
	Quỹ đầu tư phát triển	8.903,5	11.598	17.899
	Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.729,8	6.557,5	10.929

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và BCTC năm 2017)

❖ **Tổng dư nợ vay**

**Bảng 20: Chi tiết số dư các khoản vay Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
I	<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>26.378,6</b>	<b>40.283,6</b>	<b>20.993</b>
1	Vay ngắn hạn (*)	26.378,6	40.283,6	20.993
2	Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-
II	<b>Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Vay dài hạn	-	-	-
2	Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và BCTC Quý III/2017)

(\*) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tính đến 31/12/2017

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Lãi suất	Giá trị tại 31/12/2017
1	Vay ngân hàng BIDV Phú Thọ	9%/năm	9.603
2	Vay huy động vốn (cá nhân)	0,75%/tháng	11.390
	<b>Tổng</b>		<b>20.993</b>

(Nguồn: LICOI 14 cung cấp)

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

- **Các khoản phải thu**



**Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng (*)	16.825	42.403	37.607
2	Trả trước cho người bán	3.143	2.344	860
3	Phải thu ngắn hạn khác	1.809,7	179	81,5
4	Dự phòng phải thu khó đòi	(928)	-	-
5	Phải thu dài hạn khác	177	209	209
	<b>Tổng</b>	<b>21.026,7</b>	<b>45.135</b>	<b>38.757,5</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và BCTC năm 2017)*

(\*) Chi tiết các khoản phải thu khách hàng tại ngày 31/12/2017

**Bảng 22: Chi tiết các khoản phải thu khách hàng Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Khách hàng	Giá trị tại 31/12/2017
1	Tổng công ty xây dựng và Phát triển hạ tầng LICOGI – Công ty thủy điện Bản Chát	832
2	Công ty cổ phần cơ giới xây dựng 17	510
3	Ban quản lý dự án thủy điện Bắc Hà – Lào Cai	4.063
4	Ban quản lý dự án công trình giao thông Yên Bái	440
5	Ban quản lý dự án chung cư sinh viên – Sở xây dựng Phú Thọ	1.240
6	Công ty cổ phần cầu 11 Thăng Long	4.590
7	Công ty cổ phần DAP số 2	175
8	Ban quản lý dự án công trình giao thông Lào Cai	5.707
9	Ban quản lý đầu tư xây dựng công trình Bệnh viện đa khoa huyện Cẩm Khê, Phú Thọ	92
10	Trung tâm tư vấn quản lý dự án và giám sát công trình xây dựng nông nghiệp nông thôn tỉnh Lào Cai	193
11	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư sinh viên thành phố Việt Trì	122
12	Ban quản lý dự án xây dựng đô thị - Sở XD Lào Cai (Fansipan)	4.999
13	Ban quản lý dự án xây dựng đô thị - Sở XD Lào Cai (Sân vận động)	6.573



STT	Khách hàng	Giá trị tại 31/12/2017
14	Sở giao thông vận tải Lào Cai	965
15	Văn phòng UBND tỉnh Phú Thọ	1.462
16	Ban quản lý dự án công trình xây dựng nông nghiệp và phát triển nông thôn Phú Thọ	5.609
17	Phải thu khách hàng xây dựng thương mại	32
<b>Tổng cộng</b>		<b>37.607</b>

(Nguồn: LICOGI 14 cung cấp)

• **Các khoản phải trả**

**Bảng 23: Chi tiết các khoản phải trả Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
1	Phải trả người bán ngắn hạn	16.345	15.943	8.263
2	Người mua trả tiền trước (*)	346.165	280.162	99.600
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.069	3.239	4.472
4	Phải trả người lao động	845,6	1.231,6	-
5	Chi phí phải trả	-	-	-
6	Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.892	7.671	10.142

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và BCTC năm 2017)

(\*) Người mua trả tiền trước: Là các khoản khách hàng nộp tiền trước theo tiến độ Dự án khu đô thị Minh Phương.

**11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 24: Các chỉ tiêu tài chính**

Các chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	2017
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn:				
TSNH/Nợ ngắn hạn	lần	1,09	1,18	1,83
Hệ số thanh toán nhanh:				
(TSNH- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	lần	0,1	0,13	0,33
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</b>				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,86	0,79	0,52



Các chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	2017
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	6,22	3,93	1,06
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	1,26	0,48	0,9
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,39	0,44	0,72
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	3,18	11,88	18,77
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	34,33	34,09	53,60
Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân(ROA)	%	4,01	5,76	16,92
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	4,07	15,02	35,47

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016 và BCTC năm 2017)

## **12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

### **12.1. Hội đồng quản trị**

<b>Hội đồng quản trị</b>	
<b>Ông Phạm Gia Lý</b>	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
<b>Ông Phùng Văn Thanh</b>	Ủy viên
<b>Ông Nguyễn Văn Tuấn</b>	Ủy viên
<b>Ông Nguyễn Mạnh Tuấn</b>	Ủy viên
<b>Ông Trần Thế Bình</b>	Ủy viên

#### **❖ Ông Phạm Gia Lý - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc**

Họ tên	<b>PHẠM GIA LÝ</b>
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	01/09/1961
Nơi sinh	Văn Khúc, Cẩm Khê, Phú Thọ
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Phường Vân Cơ, Việt Trì, Phú Thọ
CMND	130 876 559
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kinh tế xây dựng
Chức vụ hiện nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
- 11/1981 - 06/1982	Nhân viên vật tư Xi nghiệp cung ứng vật tư vận tải



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

- 07/1982 - 08/1988	Nhân viên Xí nghiệp thi công cơ giới số 14
- 09/1988 - 03/1992	Phó phòng vật tư Xí nghiệp thi công cơ giới số 14
- 04/1992 - 04/2000	Trưởng phòng vật tư Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 05/2000 - 08/2003	Phó giám đốc Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 09/2003 - 09/2005	Giám đốc Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 10/2005 - 03/2008	Phó CT HĐQT kiêm Giám đốc CTCP LICOGI 14
- 04/2008 - 04/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP LICOGI 14
- 05/2009 - 05/2016	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP LICOGI 14
- 06/2016 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP LICOGI 14

Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	1.021.627 cổ phiếu, chiếm 13,62% vốn điều lệ

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân	229.166 cổ phiếu, chiếm 3,06% vốn điều lệ
- Được ủy quyền đại diện	792.461 cổ phiếu, chiếm 10,57% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	187.200 cổ phiếu

Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Phụ cấp chủ tịch HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**❖ Ông Phùng Văn Thanh - Thành viên Hội đồng Quản trị**

Họ tên	PHÙNG VĂN THANH
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	13/08/1971
Nơi sinh	Thanh Bình, Thanh Hà, Hải Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Tổ 10 Thượng Đình, Thanh Xuân, Hà Nội



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

CMND	030071000973
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kinh tế xây dựng
Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần LICOGI 14
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty LICOGI - CTCP
Quá trình công tác	
- 10/1993 - 01/1999	Cán bộ kỹ thuật Công ty cổ phần bê tông xây dựng Hà Nội
- 02/1999 - 09/2004	Đội trưởng Công ty cơ giới và xây lắp số 12
- 10/2004 - 09/2005	Phó GD xí nghiệp 12.1 Công ty cổ phần LICOGI 12
- 10/2005 - 12/2006	GD xí nghiệp 12.1 Công ty cổ phần LICOGI 12
- 01/2007 - 10/2007	Trưởng phòng kinh tế kỹ thuật Công ty cổ phần LICOGI 12
- 11/2007 - 07/2010	GD xí nghiệp 12.2 Công ty cổ phần LICOGI 12
- 08/2010 - 08/2011	Phó giám đốc Công ty cổ phần UDIC-CIC
- 09/2011 - 05/2017	Thành viên HĐQT, Phó Tổng GD Công ty cổ phần LICOGI 12
- 06/2017 - 07/2017	Phó Tổng GD Tổng Công ty LICOGI - CTCP
- 08/2017 - nay	Phó Tổng GD Tổng Công ty LICOGI – CTC, Thành viên HĐQT CTCP LICOGI 14
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	1.188.692 cổ phiếu chiếm 15,85% vốn điều lệ
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Được ủy quyền đại diện	1.188.692 cổ phiếu, chiếm 15,85% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	0 cổ phiếu
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Phụ cấp thành viên HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không



❖ Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thành viên HĐQT

Họ tên	NGUYỄN VĂN TUẤN
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	01/02/1961
Nơi sinh	Xuân Huy, Lâm Thao, Phú Thọ
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Phường Vân Cơ, Việt Trì, Phú Thọ
Thẻ căn cước công dân	130 192 317
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư máy xây dựng
Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng GD Công ty
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
- 11/1981 - 12/1982	Nhân viên Xí nghiệp thi công cơ giới số 13
- 01/1993 - 10/1991	Nhân viên Xí nghiệp thi công cơ giới số 14
- 11/1991 - 07/1992	Sinh viên Trung tâm ngoại ngữ - ĐH Kiến trúc Hà Nội
- 08/1992 - 12/1994	Phó quản đốc Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 01/1995 - 01/1998	Phó phòng cơ giới vật tư Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 02/1998 - 06/2004	Trưởng phòng cơ giới vật tư Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 07/2004 - 09/2005	Phó Giám đốc Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 10/2005 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần LICOGI 14
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	31.833 cổ phiếu, chiếm 0,42% vốn điều lệ
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	31.833 cổ phiếu, chiếm 0,42% vốn điều lệ
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	55.985 cổ phiếu



Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Phụ cấp thành viên HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

❖ **Ông Trần Thế Bình - Thành viên HĐQT**

Họ tên	<b>TRẦN THẾ BÌNH</b>
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	04/09/1959
Nơi sinh	Bồ Đề, Bình Lục, Hà Nam
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Tổ 12, khu 4, Vân Cờ, Việt Trì, Phú Thọ
Thẻ căn cước công dân	132197442
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kinh tế xây dựng
Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng Tổ chức – Lao động công ty
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không

**Quá trình công tác**

- 07/1977 - 08/1978	<i>Bộ đội</i>
- 09/1978 - 11/1986	<i>Sinh viên Đại học xây dựng</i>
- 12/1986 - 01/1994	<i>Nhân viên Xi nghiệp thi công cơ giới số 14</i>
- 02/1994 - 02/1997	<i>Đội trưởng Công ty cơ giới và xây lắp số 14</i>
- 03/1997 - 08/2001	<i>Phó phòng Kế hoạch Công ty cơ giới và xây lắp số 14</i>
- 09/2001 - 12/2001	<i>Phó phòng Tổ chức - hành chính Công ty cơ giới và xây lắp số 14</i>
- 01/2002 - 09/2005	<i>Trưởng phòng Tổ chức - hành chính Công ty cơ giới và xây lắp số 14</i>
- 10/2005 - nay	<i>Thành viên HĐQT, Trưởng phòng TC-LĐ Công ty cổ phần LICOGI 14</i>

Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	19.700 cổ phiếu, chiếm 0,1% vốn điều lệ



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

---

Trong đó:	
- <i>Sở hữu cá nhân</i>	<i>19.700 cổ phiếu, chiếm 0,26% vốn điều lệ</i>
- <i>Được ủy quyền đại diện</i>	<i>0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	0 cổ phiếu
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Phụ cấp thành viên HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
<b>❖ Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thành viên Hội đồng Quản trị</b>	
Họ tên	<b>NGUYỄN MẠNH TUẤN</b>
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	22/05/1970
Nơi sinh	La Khê, Hà Đông, Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Tổ dân phố 1, La Khê, Hà Đông, Hà Nội
CMND	001070007445
Trình độ chuyên môn	Cơ khí HDBKHN
Chức vụ hiện nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần LICOGI 14
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
<i>Năm 1971-1992</i>	<i>Còn nhỏ và đi học</i>
<i>Năm 1992 đến 2016</i>	<i>Kinh doanh tự do</i>
<i>03/2016- nay</i>	<i>Thành Viên HĐQT CTCP LICOGI 14</i>
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	43.566 cổ phiếu chiếm 0,58% vốn điều lệ
Trong đó:	
<i>Sở hữu cá nhân</i>	<i>43.566 cổ phiếu, chiếm 0,58% vốn điều lệ</i>
<i>Được ủy quyền đại diện</i>	<i>0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ</i>



Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	439.874 cổ phiếu
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Phụ cấp thành viên HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**12.2. Ban Tổng giám đốc**

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
<b>Ông Phạm Gia Lý</b>	Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT
<b>Ông Nguyễn Văn Tuấn</b>	Phó Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT
<b>Bà Lê Thị Thanh</b>	Kế toán trưởng	

- ❖ **Ông Phạm Gia Lý - Tổng giám đốc:** SYLL như trên
- ❖ **Ông Nguyễn Văn Tuấn - Phó Tổng Giám đốc:** SYLL như trên
- ❖ **Bà Lê Thị Thanh - Kế toán trưởng**

Họ tên	<b>LÊ THỊ THANH</b>
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	29/5/1963
Nơi sinh	Tứ Liên, Từ Liêm, Tây Hồ, Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Tổ 5, khu 2, Văn Cờ, Việt Trì, Phú Thọ
CMND	131467588
Điện thoại	0912 595 324
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kế toán
Chức vụ hiện nay	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	



- 01/1983 - 02/1983	Nhân viên Xí nghiệp thi công cơ giới số 14
- 03/1983 - 09/1984	Học sinh Trường đào tạo - Tổng Công ty xây dựng Vĩnh Phú Hoàng Liên Sơn
- 10/1984 - 02/1992	Nhân viên Xí nghiệp thi công cơ giới số 14
- 03/1992 - 09/1993	Học sinh Trường xây dựng số 1 Hà Nội
- 10/1993 - 03/2004	Nhân viên Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 04/2004 - 09/2005	Phó phòng Tài chính - kế toán Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 10/2005 - 12/2006	Phó phòng Tài chính - kế toán Công ty cổ phần LICOGI 14
- 01/2007 - 09/2007	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán Công ty cổ phần LICOGI 14
- 10/2007 - nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần LICOGI 14
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	13.223 cổ phiếu, chiếm 0,18% vốn điều lệ
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	13.223 cổ phiếu, chiếm 0,18% vốn điều lệ
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	5.975 cổ phiếu
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác đối với Công ty	Theo quy định của công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

### **12.3. Kế toán trưởng**

❖ **Bà Lê Thị Thanh - Kế toán trưởng:** SYLL như trên



**12.4. Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
Bà Nguyễn Thị Sim	Trưởng Ban kiểm soát	-
Ông Hoàng Hàng Hải	Kiểm soát viên	-
Ông Hoàng Như Thái	Kiểm soát viên	-

❖ **Trưởng Ban kiểm soát: Bà Nguyễn Thị Sim**

Họ tên	NGUYỄN THỊ SIM
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	21/05/1962
Nơi sinh	Bệnh viện tỉnh Lào Cai
Quốc tịch	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	Tổ 11, khu 4, Vân Cờ, Việt Trì, Phú Thọ
CMND	131467631
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán
Chức vụ hiện nay	Trưởng Ban Kiểm soát kiêm Chánh văn phòng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Không
Quá trình công tác	
- 01/1983 - 1987	Phòng hành chính Xí nghiệp Xí nghiệp thi công cơ giới 14
- 1987 - 1989	Phòng Tổ chức, phòng Kế hoạch Xí nghiệp thi công cơ giới 14
- 1989 - 1992	Kế toán đội xe Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 1992 - 1996	Kế toán Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 1996 - 2004	Kế toán đội, Phòng kinh tế - kế hoạch Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 2004 - 9/2005	Ban quản lý dự án Minh Phương Công ty cơ giới và xây lắp số 14
- 10/2005 - 2007	Ban quản lý dự án Minh Phương Công ty cổ phần LICOGI 14
- 2007 - nay	Ban quản lý dự án Minh Phương
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang	14.014 cổ phiếu, chiếm 0,19% vốn điều lệ



nắm giữ

Trong đó:

-Sở hữu cá nhân 14.014 cổ phiếu, chiếm 0,19% vốn điều lệ

-Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan 0 cổ phiếu

Các khoản nợ đối với Công ty Không

Thù lao và lợi ích khác đối với Công ty Phụ cấp Trưởng Ban kiểm soát

Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

❖ **Ông Hoàng Hàng Hải - Kiểm soát viên**

Họ tên **HOÀNG HÀNG HẢI**

Giới tính Nam

Ngày tháng năm sinh 01/05/1973

Nơi sinh Phú Nam An, Chương Mỹ, Hà Nội

Quốc tịch Việt Nam

Địa chỉ thường trú Khu 6C, Nông Trang, Việt Trì, Phú Thọ

CMND 131067634

Trình độ chuyên môn Kỹ sư xây dựng

Chức vụ hiện nay Giám đốc Chi nhánh Đầu tư và xây dựng Công ty CP LICOGI 14.2 - Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác Không

Quá trình công tác

-09/2001-01/2005 Cán bộ phòng Kinh tế- Kế hoạch CTCP LICOGI 14

-01/2005- 09/2006 Cán bộ Ban QLDA đô thị Minh Phương CTCP LICOGI 14

-09/2006- 07/2009 Phó Giám đốc Chi nhánh đầu tư và Xây dựng Công ty cổ phần LICOGI 14.2

-07/2009 - 02/2014 Giám đốc Chi nhánh đầu tư và Xây dựng Công ty cổ phần LICOGI 14.2



-03/2014- đến nay

*Giám đốc Chi nhánh đầu tư và Xây dựng Công ty cổ phần LICOGI 14.2, Thành viên ban kiểm soát*

Hành vi vi phạm pháp luật

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ

12.924 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ

Trong đó:

-Sở hữu cá nhân

12.924 cổ phiếu, chiếm 0,17% vốn điều lệ.

-Được ủy quyền đại diện

0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan

0 cổ phiếu

Các khoản nợ đối với Công ty

Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty

Phụ cấp Thành viên Ban kiểm soát

Lợi ích liên quan đối với Công ty

Không

**❖ Ông Hoàng Như Thái - Kiểm soát viên**

Họ tên

**HOÀNG NHƯ THÁI**

Giới tính

Nam

Ngày tháng năm sinh

20/04/1982

Nơi sinh

Nghệ An

Quốc tịch

Việt Nam

Địa chỉ thường trú

Thôn Hà Tân, thị trấn Liên Quan, Thạch Thất, Hà Nội

CMND

017409342

Trình độ chuyên môn

Kỹ sư kinh tế xây dựng

Chức vụ hiện nay

Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không

Quá trình công tác

- 04/2007 - 08/2011

*Chuyên viên phòng Kinh tế- Kế hoạch Tổng công ty Xây dựng và phát triển hạ tầng (LICOGI)*

- 08/2011 -10/2013

*Phó Trưởng phòng Kinh tế- Kế hoạch Tổng công ty Xây dựng và phát triển hạ tầng (LICOGI)*



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

- 10/2013 – 02/2014	Phó Trưởng phòng Kinh tế- Tổng hợp Tổng công ty Xây dựng và phát triển hạ tầng (LICOGI)
- 03/2014 - nay	Phó Trưởng phòng Kinh tế- Tổng hợp Tổng công ty Xây dựng và phát triển hạ tầng (LICOGI), Thành viên Ban kiểm soát CTCP LICOGI 14
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Phụ cấp Thành viên Ban kiểm soát
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không

**13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty**

**Bảng 25: Tình hình tài sản của Công ty 31/12/2017**

Đơn vị: Triệu đồng

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>89.116</b>	<b>81.001</b>	<b>8.115</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	12.364	6.449	5.915
Máy móc thiết bị	54.548	53.033	1.515
Phương tiện vận tải	22.101	21.453	648
Thiết bị, dụng cụ quản lý	103	66	37
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>2.507</b>	<b>833</b>	<b>1.674</b>
Quyền sử dụng đất lâu dài	1.967	515	1.452
Tài sản cố định lâu dài khác	540	318	222

(Nguồn: BCTC năm 2017 của Công ty)

**Bảng 26: Tình hình sử dụng đất đai của Công ty**



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

<b>Tên lô</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Hình thức (giao, thuê)</b>	<b>Hồ sơ pháp lý</b>	<b>Đơn vị quản lý</b>
<b>Lô đất 01</b>	Phường Nông Trang, Tp. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	3.314	Đất thuê	Hợp đồng số 68A/HĐTB ký ngày 11/11/2009 giữa LICOGI 14 và UBND tỉnh Phú Thọ, mục đích để xây dựng trụ sở Công ty và nhà ở tập thể	CTCP LICOGI 14
<b>Lô đất 02</b>	Phường Bến Gót, Tp. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	2.612,5	Đất thuê	Hợp đồng số 375A/HĐTB ký ngày 11/11/2009 giữa LICOGI 14 và UBND tỉnh Phú Thọ, mục đích để xây dựng cửa hàng xăng dầu.	CTCP LICOGI 14
<b>Lô đất 03</b>	Phường Vân Cơ, Tp. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	6.419,5	Đất thuê	Hợp đồng số 375A/HĐTB ký ngày 11/11/2009 giữa LICOGI 14 và UBND tỉnh Phú Thọ, mục đích để xây dựng nhà xưởng, kho vật tư, nhà ở tập thể.	CTCP LICOGI 14
<b>Lô đất 04</b>	Km36, quốc lộ 70, thôn Cốc Sâm 5, xã Phong Niên, huyện Bảo Thắng, Lào Cai	3.869	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Khu đất này UBND tỉnh Lào Cai giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOGI 14 để xây dựng trạm bảo hành, bảo dưỡng thiết bị và cửa hàng kinh doanh xăng dầu.	CTCP LICOGI 14
<b>Lô đất 05</b>	Khu đô thị Minh Phương	1.500	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BV 880101 Khu đất này UBND tỉnh Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOGI 14 để xây dựng Trung tâm thương mại, chợ	CTCP LICOGI 14
<b>Lô đất 06</b>	Khu đô thị Minh Phương	2.984,30	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BO 317254 Khu đất này UBND tỉnh Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOGI 14 để xây dựng khu dịch vụ	CTCP LICOGI 14
<b>Lô đất 07</b>	Khu đô thị Minh Phương	500	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BO 217251 Khu đất này UBND tỉnh	CTCP LICOGI 14



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOI 14**

Tên lô	Địa điểm	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hình thức (giao, thuê)	Hồ sơ pháp lý	Đơn vị quản lý
				Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOI 14 để xây dựng khu dịch vụ ven hồ	
Lô đất 08	Khu đô thị Minh Phương	500	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BO 217252 Khu đất này UBND tỉnh Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOI 14 để xây dựng khu dịch vụ ven hồ	CTCP LICOI 14
Lô đất 09	Khu đô thị Minh Phương	3.987,50	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BO 217252 Khu đất này UBND tỉnh Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOI 14 để xây dựng trung tâm thương mại	CTCP LICOI 14
Lô đất số 10	Khu đô thị Minh Phương	197	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BV 880102. Khu đất này UBND tỉnh Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOI 14 để xây dựng khu dịch vụ thương mại	CTCP LICOI 14
Lô đất số 11	Khu đô thị Minh Phương	765,90	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Giấy CNQSDĐ số: BV 880102 Khu đất này UBND tỉnh Phú Thọ giao đất có thu tiền sử dụng đất cho LICOI 14 để xây dựng khu dịch vụ thương mại	CTCP LICOI 14

(Nguồn: LICOI 14)

**14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo**

**Bảng 27: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2016 và 2017**

Đơn vị: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017	
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng (giảm) so với năm 2016	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tỷ đồng)	226,80	280,00	23,46	
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	26,95	48	78,10	



Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu (%)	11,88	17,14
Cổ tức (%)	15	20

(Nguồn: LICOGI 14)

❖ **Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên**

Cơ sở để Công ty xây dựng kế hoạch kinh doanh như trên là do công ty có cơ sở xác định nguồn doanh thu sẽ đạt được trong năm 2017 dựa trên các hợp đồng, các dự án lớn đã được ký kết và đang triển khai:

- **Về thi công xây lắp:**
  - Dự án xây dựng sân vận động tỉnh Lào Cai tổng giá trị trên 36 tỷ đồng: Thi công hoàn thiện toàn bộ công trình để bàn giao cho Chủ đầu tư vào Quý II/2017.
  - Các dự án dự kiến khác: Trên cơ sở lựa chọn đấu thầu các công trình xây lắp ở các dự án có nguồn vốn tốt, khả năng thanh toán cao tại Vĩnh Phúc, Yên Bái, Lào Cai..., doanh thu dự kiến có thể đạt được từ việc xây lắp ở các dự án trên khoảng 80 tỷ đồng.
- **Về hoạt động kinh doanh bất động sản:**
  - Công ty tiếp tục thực hiện kinh doanh bất động sản tại Dự án khu đô thị Minh Phương với doanh thu dự kiến đạt 190 tỷ đồng.
- **Về hoạt động kinh doanh Xăng, Dầu:**
  - Năm 2017, Công ty tiếp tục thực hiện việc kinh doanh xăng dầu tại 02 cửa hàng Việt Tri và Km36 Lào Cai, doanh thu dự kiến tại hai địa bàn đạt 50 tỷ đồng.

**15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Là đơn vị tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy kế hoạch kinh doanh của Công ty đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh tế, năng lực sản xuất và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh và quản lý. Nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà công ty đề ra trong năm tài chính 2017 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức của Công ty vừa đảm bảo được mức lợi tức ổn định cho cổ đông vừa đảm bảo nguồn lợi nhuận để lại nhằm tiếp tục tái đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Công ty cung cấp, thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

**16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**



Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2017 số 02/NĐ-ĐHĐCĐ-LICOGI 14, toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội ngay sau khi hoàn thành đợt chào bán.

**17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành**

Không có

**18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán**

Không có

**V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

1. **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần LICOGI 14

2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông

3. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần

4. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 7.499.490 cổ phiếu

5. **Giá chào bán:** 12.000 đồng/cổ phiếu

**6. Phương pháp tính giá**

Giá phát hành được xác định trên cơ sở so sánh với giá trị sổ sách và giá thị trường khi thực hiện phát hành.

Phương pháp tính giá theo giá trị sổ sách:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Căn cứ theo báo cáo tài chính kiểm toán giai đoạn 2015-9 tháng/2017, giá trị sổ sách của cổ phiếu L14 tại các thời điểm như sau:

**Bảng 28: Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của LICOGI 14**

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Tổng vốn chủ sở hữu (Đồng) (A)	67.903.793.246	90.154.329.390	144.984.841.789
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (Cổ phiếu) (B)	3.448.000	4.999.800	7.499.490
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (Đồng) (C)=(A)/(B)	19.694	18.031	19.333

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2015, 2016, BCTC năm 2017)

Như vậy, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phiếu, bằng 62,1% giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017 và xấp xỉ bằng 1/7 giá đóng cửa phiên giao dịch ngày 28/11/2017.

**7. Đánh giá của Hội đồng quản trị về rủi ro pha loãng của đợt phát hành**



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**

Giả sử tỷ lệ thành công của đợt phát hành là 100% thì số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 7.499.490 cổ phiếu. Dự kiến đợt phát hành được hoàn tất vào 30/03/2018. Do đó, chỉ tiêu EPS của Công ty trong năm 2017 sẽ không bị ảnh hưởng, nhưng năm 2018 sẽ bị tác động như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công thức tính	Giá trị
Lợi nhuận sau thuế năm 2017	đồng	1	63.011.923.221
Nguồn vốn chủ sở hữu thời điểm 31/12/2017	đồng	2	144.984.841.789
Lợi nhuận sau thuế (dự kiến) năm 2018	đồng	3	60.000.000.000
Nguồn vốn chủ sở hữu dự kiến năm 2018 (nếu không phát hành)		4	150.154.329.390
Nguồn vốn chủ sở hữu dự kiến năm 2018 (sau khi phát hành)		5	240.148.209.390
Số cổ phiếu đang lưu hành bình quân năm 2017	cổ phiếu	6	5.624.923
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành		7	7.499.490
Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến năm 2018 (nếu không phát hành)	cổ phiếu	8	7.499.490
Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân dự kiến năm 2018 (sau khi phát hành)	cổ phiếu	9	13.124.258
Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến năm 2018 (sau khi phát hành)	cổ phiếu	10	14.999.180
EPS năm 2017	đồng/cổ phiếu	(11)= (1)/(6)	11.202
EPS dự kiến năm 2018 (nếu không phát hành)	đồng/cổ phiếu	(12)= (3)/(8)	8.001
EPS dự kiến năm 2018 (sau khi phát hành)	đồng/cổ phiếu	(13)= (3)/(9)	4.572
Giá trị sổ sách cổ phần tại 31/12/2017	đồng/cổ phiếu	(14)= (2)/(8)	19.333
Giá trị sổ sách cổ phần dự kiến tại (không phát hành)	đồng/cổ phiếu	(15)= (4)/(8)	20.022
Giá trị sổ sách cổ phần dự kiến (sau khi phát hành)	đồng/cổ phiếu	(16)= (5)/(10)	16.011

Lợi nhuận sau thuế năm 2018 được dự báo theo phương pháp thận trọng, căn cứ trên kết quả kinh doanh năm 2017. Giả định việc chi trả cổ tức được thực hiện bằng cổ phiếu để



đơn giản hóa cách tính toán.

**8. Phương thức phân phối**

Đại hội đồng cổ đông bất thường đã thông qua Phương án chào bán cổ phiếu là Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

-	Số lượng cổ phần dự kiến chào bán:	7.499.490 cổ phần. Cổ phiếu quỹ không được thực hiện quyền mua cổ phiếu.
-	Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá:	74.994.900.000 đồng.
-	Giá chào bán:	Căn cứ vào giá trị sổ sách, tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán, Hội đồng quản trị đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phần. Ủy quyền cho HĐQT quyết định giá chào bán cụ thể tại thời điểm chào bán, nhưng không thấp hơn 12.000 đồng/cổ phần và đảm bảo lợi ích cao nhất cho Công ty.
-	Nguyên tắc xác định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu:	Giá trị sổ sách công ty tại ngày 31/12/2016: 18.031 đồng/cổ phiếu. Giá trị thị trường bình quân cổ phiếu L14 trong 30 phiên giao dịch gần nhất giai đoạn từ ngày 06/08/2017 đến ngày 06/09/2017: 76.000 đồng/cổ phiếu. Đây là đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nên giá chào bán không bị ảnh hưởng theo giá thị trường hay giá trị sổ sách của Công ty theo Điều 125 Luật doanh nghiệp 2014. Đồng thời, mức giá chào bán cũng đưa ra dựa trên nhu cầu vốn cho hoạt động cho Công ty và thu hút sự quan tâm của các cổ đông gắn bó phát triển cùng Công ty.
-	Số tiền thu được từ đợt chào bán theo giá bán đề xuất:	89.993.880.000 đồng.
-	Tỷ lệ thực hiện quyền:	1:1 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 01 cổ phần được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 1 quyền được mua 1 cổ phần mới).
-	Đối tượng chào bán:	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông được chốt tại ngày đăng ký cuối cùng. Ủy quyền cho HĐQT chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông.
-	Chuyển nhượng quyền mua:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa



		<p>thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.</p> <p>Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 545 cổ phần, sẽ được hưởng 545 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 200 quyền mua cho nhà đầu tư B và chuyển nhượng 200 quyền mua cho nhà đầu tư C. Nhà đầu tư B và C không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cho người thứ ba.</p>
-	Nguyên tắc làm tròn:	<p>Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phần chào bán thêm mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.</p> <p>Do tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.</p>
-	Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua:	<p>Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu (gồm số cổ phần phát sinh ra do làm tròn, số cổ phần còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua và số cổ phần còn dư chưa được chào bán do các nguyên nhân khác) sẽ được HĐQT chào bán cho các Nhà đầu tư khác (bao gồm các cổ đông hiện hữu khác có nhu cầu mua thêm) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phân phối hết toàn bộ số cổ phần được chào bán.</p> <p>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT: (i) xây dựng tiêu chí và lựa chọn Nhà đầu tư khác có nhu cầu mua cổ phần còn lại chưa phân phối hết; (ii) lựa chọn đơn vị có chức năng bảo lãnh phát hành phù hợp để thực hiện bảo lãnh phát hành, đảm bảo cho đợt chào bán thành công với mục tiêu đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.</p>
-	Hạn chế chuyển nhượng	<p>Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.</p> <p>Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các Nhà đầu tư khác theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định. Hạn chế này không áp dụng đối với số cổ phiếu được bảo lãnh chào bán.</p> <p>Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh chào bán (nếu có) được tự do chuyển nhượng.</p>
-	Chào mua công khai	<p>Đồng ý cho Nhà đầu tư (được HĐQT lựa chọn, hoặc do đơn vị bảo lãnh phát hành lựa chọn) khi thực hiện mua số cổ phần không phân phối hết cho các cổ đông hiện hữu sẽ</p>



		không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai kể cả khi khối lượng mua vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán và tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán ( <i>tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần từ 25% cổ phiếu đang lưu hành của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5% đến dưới 10% cổ phiếu trong thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó</i> ).
-	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:	0%

(Nguồn: LICOGI 14)

#### 9. Thời gian chào bán cổ phiếu

Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng, Công ty sẽ thực hiện phân phối cổ phiếu trong vòng 90 ngày theo đúng quy định. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến:

STT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	LICOGI 14 nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng	T	LICOGI 14
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+7	LICOGI 14
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được quyền mua thêm	T+7	LICOGI 14, VSD, HNX
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phần	T+11	VSD
6	Gửi danh sách tổng hợp cổ đông sở hữu được phân bổ quyền mua	T+14	VSD
7	Gửi thông báo xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán cho VSD	T+18	LICOGI 14
8	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	T+20 đến T+40	Cổ đông
9	Phân bổ số cổ phiếu không đăng ký mua hết (nếu có)	T+45 đến T+50	LICOGI 14
10	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	T+61 đến T+65	LICOGI 14

#### 10. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký mua: Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.



Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty Cổ phần LICOI 14, Số 2608 - Đại Lộ Hùng Vương - phường Nông Trang - thành phố Việt Trì - tỉnh Phú Thọ (đối với cổ đông chưa lưu ký).

Phương thức thanh toán: Tiền mua cổ phần sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu.

Chuyển giao cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

Quyền lợi người mua cổ phiếu: Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của LICOI 14 kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông. Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không hạn chế số lượng mua tối thiểu, cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

**11. Phương thức thực hiện quyền**

LICOI 14 thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V.6, V.7 và V.8 của Bản cáo bạch này.

**12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần LICOI 14 không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Do là doanh nghiệp đại chúng nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu LICOI 14 của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán, trong đó quy định:

- Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;
- Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.
- Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu



*nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;*

- *Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;*
- *Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại các trường hợp trên, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác."*

Chiếu theo thông tư số 34/2013/TT-BTC ngày 24/12/2013 của Bộ Công Thương công bố về lộ trình thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; theo đó Công ty có vốn góp của Nhà đầu tư nước ngoài không được phân phối Dầu thô và dầu đã qua chế biến thương phẩm. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần LICOGI 14 là 0%.

Số lượng cổ phiếu của cổ đông nước ngoài (bao gồm tổ chức và cá nhân) đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần LICOGI 14 tại thời điểm tháng 10/2017 là: 5.654 cổ phiếu.

**13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng**

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

Số cổ phiếu do Hội đồng quản trị phân phối cho Nhà đầu tư khác khi cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

**14. Các loại thuế có liên quan**

**14.1. Đối với Công ty**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

- ❖ Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 22% được áp dụng kể từ ngày 01/01/2014 và sẽ được áp dụng mức thuế 20% kể từ ngày 01/01/2016.

**Thuế giá trị gia tăng (VAT)**

- ❖ Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- ❖ Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

**14.2. Đối với nhà đầu tư**



- ❖ Thu nhập từ cổ tức:

- ❖ Thu nhập từ **cổ tức**: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6. Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhân tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

Số tài khoản 42110000269562

Mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Thọ

Tên người thụ hưởng Công ty Cổ phần LICOGI 14



## **VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

### **1. Mục đích chào bán**

Tổng số tiền thu được dự kiến cho đợt phát hành là 89.993.880.000 đồng được dùng để đầu tư các dự án sau:

<b>STT</b>	<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	<b>Số tiền (đồng)</b>
<b>I.</b>	<b>Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương</b>	<b>60.000.000.000</b>
1.	Chi phí giải phóng mặt bằng	60.000.000.000
<b>II.</b>	<b>Dự án LICOGI 14 PLAZA</b>	<b>20.000.000.000</b>
1.	Chi phí xây dựng	20.000.000.000
<b>III.</b>	<b>Mua máy móc thiết bị</b>	<b>9.900.000.000</b>
1.	Xe bơm bê tông thương phẩm 90 m <sup>3</sup> /h	6.300.000.000
2.	Ô tô chuyển trộn bê tông tươi 9m <sup>3</sup>	2.200.000.000
3.	Máy đào bánh lốp	1.400.000.000

(Nguồn: LICOGI 14)

### **2. Phương án khả thi**

#### **2.1. Dự án Khu đô thị Nam Minh Phương:**

##### **Cơ sở pháp lý:**

- Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 19/09/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ v/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 phường Minh Phương và phường Minh Nông, thành phố Việt Trì.
- Công văn số 1191/TCQLĐĐ- CQHĐ ngày 06/07/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phúc đáp về việc xin ý kiến hướng dẫn thu hồi đất, giao đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư.
- Công văn số 1887/TTg-KTN của Thủ tướng Chính phủ ngày 26/10/2016 v/v chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa phận tỉnh Phú Thọ, trong đó có Dự án đô thị Nam Minh Phương.
- Tờ trình số 1965/TTr-UBND ngày 25/05/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ v/v đề nghị chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư phải chuyển mục đích đất trồng lúa nước từ 10 ha trở lên trên địa bàn tỉnh Phú Thọ năm 2016
- Công văn số 2647/UBND-KT2 ngày 09/08/2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Thọ v/v quy hoạch chi tiết 1/500 đường nối đường 36m Khu đô thị Nam Minh Phương với đề Tả Thao và khu dân cư đô thị hai bên đường.

##### **Các điều kiện để được tham gia dự án:**

Tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014) có quy định về điều kiện năng lực tài chính của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự



án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Như vậy, nếu trúng thầu dự án khu đô thị Nam Minh Phương với quy mô sử dụng đất 54,46 ha có tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng để dự án được thực hiện cần phân kỳ đầu tư. Dự kiến giai đoạn 1 dự án bao gồm: bồi thường giải phóng mặt bằng và toàn bộ hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư khoảng 1.500 tỷ đồng thì chủ đầu tư phải chứng minh được vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15%, tức là 225 tỷ, còn lại vốn vay Ngân hàng, huy động vốn khách hàng và nguồn vốn hợp pháp khác.

**Khái toán một số chỉ tiêu tài chính của dự án:**

- Tổng dự án
- Quy mô: 54,43 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến trên 3.000 tỷ.
- Thời gian đầu tư xây dựng dự kiến: 10 năm
- Đầu tư giai đoạn I: Bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích 54,43ha. Đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật dự án và đầu tư xây dựng nhà ở trên khu vực đã có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ các lô LK1-LK7 (khoảng 208 căn), BT1-BT5 (khoảng 60 căn).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.476,973 tỷ đồng (Bằng chữ: Một nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu đồng), trong đó:
  - + Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự kiến: 471,908 tỷ đồng
  - + Chi phí giải phóng mặt bằng dự kiến: 157,339 tỷ đồng
  - + Chi phí đầu tư xây dựng công trình dự kiến: 713,456 tỷ đồng
  - + Chi phí dự phòng dự kiến: 134,270 tỷ đồng
- Tạm tính số tiền sử dụng đất còn phải nộp dự kiến: 93,297 tỷ đồng
- Thời gian đầu tư xây dựng dự kiến: 05 năm

**Bảng 29: Các bước thực hiện để phê duyệt dự án Nam Minh Phương**

STT	Nội dung	Ghi chú
1	UBND tỉnh Phú Thọ đồng ý giao cho L14 nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.	QĐ số 2647/UBND-KT2 ngày 09/08/2011
2	Chuyển mục đích sử dụng đất	
-	Tờ trình của UBND tỉnh Phú Thọ đề nghị chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất đối với các dự án đầu tư phải chuyển mục đích đất trồng lúa nước từ 10 ha trở lên trên địa bàn tỉnh Phú Thọ gửi Thủ tướng Chính phủ	Tờ trình số 1965/TTr-UBND ngày 25/05/2016
-	Thủ tướng có chấp thuận v/v chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa phận tỉnh Phú Thọ	Công văn số 1887/TTg-KTN ngày 26/10/2016
3	L14 phối hợp với thành phố Việt Trì hoàn thiện hồ sơ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 trình UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt. (đã được UBND tỉnh Phú Thọ phê duyệt)	QĐ phê duyệt số 2436/QĐ-UBND ngày 19/9/2017
4	L14 chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình UBND tỉnh Phú Thọ thẩm định phê duyệt.	Tờ trình số 156/TTr-CT ngày 12/10/2017



5 UBND tỉnh Phú Thọ duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Minh Phương - Thành phố Việt Trì. QĐ số 59/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 của UBND tỉnh Phú Thọ

6 Sở Xây dựng Phú Thọ phối hợp với Công ty cổ phần LICOGI 14 tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Nam Minh Phương - Thành phố Việt Trì. Ngày 19/01/2018

Đối với năng lực tài chính của Chủ đầu tư thực hiện dự án Nam Minh Phương giai đoạn 1: Dự kiến giai đoạn 1 bao gồm giải phóng mặt bằng, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư khoảng 1.500 tỷ đồng thì chủ đầu tư phải chứng minh được vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15%, tức là 225 tỷ, còn lại vốn vay Ngân hàng, huy động vốn khách hàng và nguồn vốn hợp pháp khác.

Nguồn vốn chủ sở hữu trên sẽ được hình thành từ các nguồn sau:

STT	Chi tiết	Giá trị (đồng)
1.	Nguồn vốn chủ sở hữu tại BCTC kiểm toán thời điểm 31/12/2016	90.154.329.390
2.	Lợi nhuận sau thuế năm 2017	63.011.923.221
3.	Nguồn vốn tăng thêm từ đợt chào bán năm 2017-2018	89.993.880.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>243.160.132.611</b>

## 2.2. Dự án LICOGI 14 Plaza:

Dự án xây dựng khu dịch vụ thương mại LICOGI 14 Plaza có vị trí tiếp giáp khu chợ Minh Phương. Dự án có diện tích đất 1.500m<sup>2</sup>, 3 tầng, tổng diện tích sàn là 4.116m<sup>2</sup> với công trình thương mại dịch vụ hạng 2, sức chứa 3.000 khách. Dự án được đầu tư xây dựng tại khu đất dịch vụ thương mại cho CBCNV đầu tư kinh doanh và cho các hộ kinh doanh thuê tại Khu đô thị Minh Phương, giá trị đầu tư dự kiến 20 tỷ đồng, thời gian hoàn vốn trong 15 năm.

**Bảng 30: Tóm tắt về quá trình đầu tư vào Dự án LICOGI 14 Plaza**

STT	Nội dung	Ghi chú
Bước 1	Nộp tiền và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	QĐ giao đất số 468/QĐ-UBND ngày 08/03/2016
Bước 2	Hội đồng quản trị phê duyệt khái toán và kế hoạch xây dựng Tòa nhà LICOGI 14 Plaza. Tổng mức đầu tư dự kiến là 20 tỷ đồng.	Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LICOGI14 ngày 28/03/2017

**Bảng 31: Khái toán tổng mức đầu tư của Dự án LICOGI 14 Plaza**

STT	Khoản mục chi phí	Diện tích (m2)	Cách tính	Giá trị (đồng)
I	Chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác	4.118	Suất đầu tư = 5.040.000 đồng/m2	20.756.736.000
	Xây dựng phần móng		15% Chi phí xây dựng	3.113.510.400



	Xây dựng phần thân	30% Chi phí xây dựng	6.227.020.800
	Xây dựng phần hoàn thiện	55% Chi phí xây dựng	11.416.204.800
II	Chi phí nộp tiền sử dụng đất	1.500 Đơn giá thu tiền sử dụng đất 1.520.000 đồng/m <sup>2</sup>	2.280.000.000
	<b>Tổng mức đầu tư</b>		<b>23.036.736.000</b>

## **VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN**

### **1. Đơn vị tư vấn**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT**

Trụ sở chính: Số 1 Nguyễn Thượng Hiền, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 39724568

Fax: (84-4) 39724600

### **2. Đơn vị kiểm toán**

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT (VIETVALUES)**

Địa chỉ: 33 Phạm Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, HCM

Điện thoại: (84-8) 3999 0091-97

Fax: (84-8) 3999 0091-97

## **VIII. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH**

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty Cổ phần LICOGI 14 và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT có một số nhận định như sau:

Đối tượng phát hành của đợt tăng vốn năm 2017 này của LICOGI 14 là cổ đông hiện hữu của Công ty. Với mức giá chào bán 12.000 đồng/cổ phần (thấp hơn nhiều so với giá trị sổ sách của cổ phiếu LICOGI 14), đợt tăng vốn lần này của LICOGI 14 có khả năng thành công cao.

Với tư cách tổ chức tư vấn của LICOGI 14, chúng tôi cho rằng việc thực hiện thành công kế hoạch tăng vốn giúp LICOGI 14 huy động thêm lượng tiền mặt có giá trị 89.993.880.000 đồng. Nhờ đó, công ty có thể tận dụng được lợi thế về nguồn vốn để mua sắm máy móc thiết bị và tiếp tục triển khai các dự án bất động sản trong tương lai.

Với những nhận định trên, tổ chức tư vấn tin tưởng đợt phát hành sẽ thành công theo đúng kế hoạch của tổ chức phát hành.

## **IX. PHỤ LỤC**

- Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Phụ lục II:** Báo cáo tài chính kiểm toán 2015, 2016 và Báo cáo tài chính năm 2017
- Phụ lục III:** Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
- Phụ lục V:** Danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin công bố trong Bản cáo bạch và các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư (nếu có)
- Phụ lục khác**



**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phạm Gia Lý**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**Lê Thị Thanh**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**Nguyễn Thị Sim**



ALL INFORMATION CONTAINED  
HEREIN IS UNCLASSIFIED  
DATE 01-10-2001 BY 60322 UCBAW

*[Handwritten signature]*



PHOTOGRAPH

DEPARTMENT OF JUSTICE

*[Handwritten signature]*

PHOTOGRAPH

DEPARTMENT OF JUSTICE

*[Handwritten signature]*

PHOTOGRAPH



**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VNDIRECT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Hoàng Giang**



