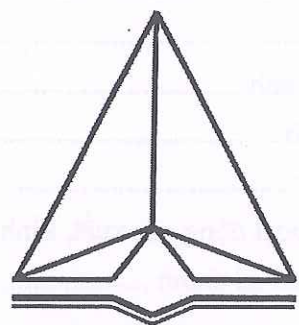




**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14.6**



**LICOGI 14**

**PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14.6**

*Việt Trì, ngày 28 tháng 4 năm 2021*

## MỤC LỤC

<b>PHẦN I. THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CTCP LICOGI 14.6</b>	<b>1</b>
<b>I. Tình hình và đặc điểm của CTCP LICOGI 14.6</b>	<b>1</b>
1. Giới thiệu chung về CTCP LICOGI 14.6	1
2. Quá trình hình thành phát triển	1
3. Cơ cấu tổ chức	1
4. Cơ cấu cổ đông	2
<b>II. Hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>2</b>
1. Các sản phẩm, dịch vụ chính	2
2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận	3
3. Các nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất, kinh doanh	4
<b>III. Hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính</b>	<b>5</b>
1. Hiệu quả hoạt động	5
2. Tình hình tài chính	5
2.1. Tình hình tài sản – nguồn vốn	6
2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	6
<b>PHẦN II: TÍNH CẤP THIẾT CỦA VIỆC TÁI CẤU TRÚC LICOGI 14.6</b>	<b>9</b>
<b>I. Đánh giá thực trạng kinh tế, xã hội và tiềm năng một số ngành kinh doanh của Việt Nam</b>	<b>9</b>
1. Đánh giá chung về tình hình kinh tế, xã hội	9
2. Lĩnh vực tài chính, chứng khoán	9
3. Lĩnh vực bất động sản	10
3.1. Về nhu cầu về cầu bất động sản trong thời gian tới	11
3.2. Về cung bất động sản trong thời gian tới	12
3.3. Về thị trường phân phối bất động sản	13
4. Đánh giá thị trường M&A giai đoạn tới	14
<b>II. Đánh giá tiềm năng của LICOGI 14.6</b>	<b>16</b>
1. Ưu thế trong lĩnh vực bất động sản	16
2. Dự án tiềm năng tại địa phương	16
2.1. Dự án Khu đô thị đô thị mới Nam Minh Phương, thành phố Việt Trì	16
2.2. Dự án khu đô thị sinh thái trung tâm huyện Phù Ninh	18
2.3. Dự án Khu nhà ở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp hồ Phượng Mao, huyện Thanh Thủy và du lịch trải nghiệm thác Đá Mài huyện Thanh Sơn	18
<b>PHẦN III: PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC</b>	<b>20</b>
<b>I. Tên công ty</b>	<b>20</b>
<b>II. Cấu trúc ngành nghề hoạt động</b>	<b>20</b>



## PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC LICOGI 14.6

1. Đầu tư kinh doanh bất động sản .....	20
2. Phân phối sản phẩm BĐS .....	21
3. Đầu tư tài chính .....	21
4. Phát triển mảng dịch vụ Mua bán & sáp nhập Doanh nghiệp (M&A):.....	21
III. Tái cấu trúc vốn .....	21
IV. Tái cấu trúc quản trị Công ty .....	22
V. Tham gia thị trường chứng khoán .....	23
VI. Dự kiến kết quả đạt được sau khi thực hiện tái cấu trúc .....	23

## PHẦN I. THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG CTCP LICOGI 14.6

### I. Tình hình và đặc điểm của CTCP LICOGI 14.6

#### 1. Giới thiệu chung về CTCP LICOGI 14.6

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 14.6**

Tên tiếng Anh: **LICOGI 14.6 JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **LICOGI 14.6**

Trụ sở chính: **số 2068, đường Hùng Vương, Phường Nông Trang, Việt Trì, Phú Thọ**

Giấy ĐKKD số: **2601002608 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 25/06/2018**

Vốn điều lệ: **10.000.000.000 đồng**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: **Kinh doanh xăng, dầu**

#### 2. Quá trình hình thành phát triển

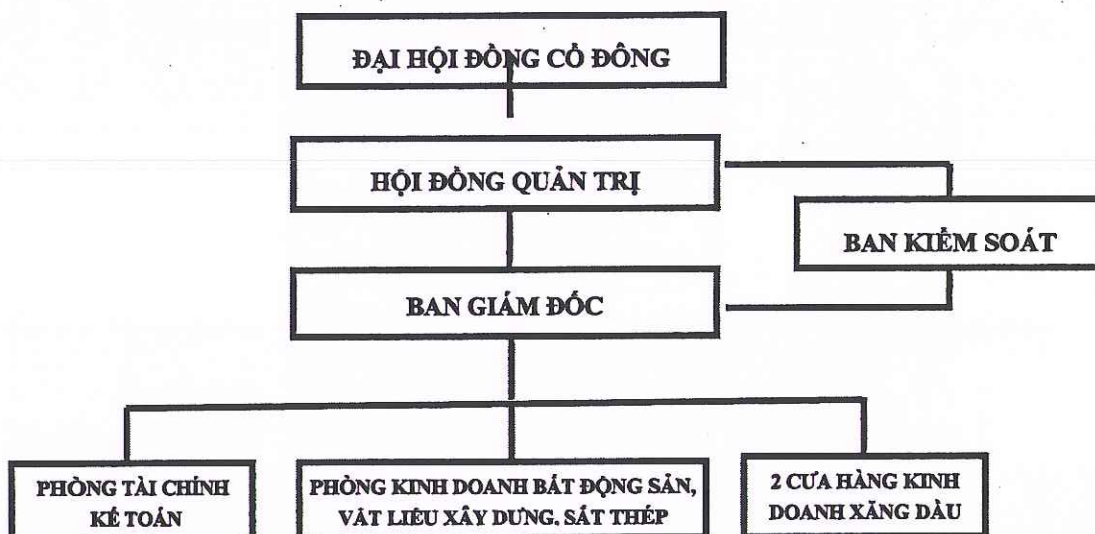
##### • Năm 2018: Thành lập

Ngày 25/06/2018, CTCP LICOGI 14.6 được thành lập trên theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm trên cơ sở tách ra từ hoạt động kinh doanh xăng dầu 2018 của CTCP LICOGI 14 với vốn điều lệ 10 tỷ đồng.

- Từ 2018 – 2020: Trong suốt 3 năm hoạt động liên tục, cùng với sự chỉ đạo sát sao của ban Giám đốc, ban lãnh đạo và tập thể cán bộ công nhân viên trong công ty, sự đoàn kết phấn đấu không ngừng đã giúp Công ty duy trì được sự phát triển và đạt được các chỉ tiêu kinh tế đề ra.

#### 3. Cơ cấu tổ chức

CTCP LICOGI 14.6 được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần theo quy định Luật doanh nghiệp của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam số 59/2020/QH14 gồm:





#### 4. Cơ cấu cổ đông

##### • Cổ đông sáng lập

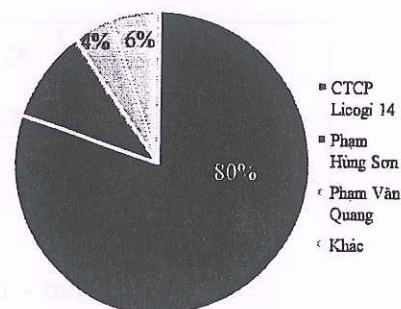
Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2601002608 lần đầu ngày 25/06/2018 với 3 cổ đông sáng lập chi tiết như sau:

STT	Tên	CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần góp vốn	Giá trị góp vốn (đ)	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP LICOGI 14	2600106234	800.000	8.000.000.000	80%
2	Phạm Hùng Sơn	013583081	60.000	600.000.000	6%
3	Phạm Văn Quang	131330155	40.000	400.000.000	4%

##### • Cơ cấu cổ đông theo danh sách tại ngày 21/03/2021

Cổ đông	Số lượng	Số lượng cổ phần	Giá trị (đ)	Tỷ lệ
<b>I. Cổ đông trong nước</b>	<b>11</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>100%</b>
Cá nhân	10	200.000	2.000.000	20%
Tổ chức	1	800.000	8.000.000	80%
<b>II. Cổ đông nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Tổng</b>	<b>11</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Cơ cấu cổ đông



## II. Hoạt động sản xuất, kinh doanh

### 1. Các sản phẩm, dịch vụ chính

- **Bán lẻ xăng dầu-dầu mỡ phụ:** Tiền thân CTCP LICOGI 14.6 được tách ra từ hoạt động kinh doanh xăng dầu của CTP LICOGI 14 trên cơ sở thừa hưởng địa bàn kinh doanh và cơ sở vật chất ban đầu. Do vậy hoạt động chính và xuyên suốt từ những ngày đầu của Công ty là kinh doanh xăng dầu, dầu mỡ với hai cửa hàng xăng dầu là Bến Gót – Phú Thọ và cửa hàng xăng dầu Km36 – Lào Cai
- **Kinh doanh vật liệu xây dựng:** Với mục tiêu cung cấp vật liệu xây dựng cho các dự án của Công ty mẹ CTCP LICOGI 14 và bước chân vào thị trường vật liệu xây dựng bán lẻ, Công ty đã ký kết hợp đồng đại lý xi măng sắt thép (trong đó chủ yếu là xi măng Long Sơn và thép Hòa Phát) với nhà phân phối Hòa Bình Minh.
- **Phân phối bất động sản:** Để phân phối các sản phẩm thuộc khu đô thị Minh Phương, Việt Trì, Phú Thọ do LICOGI 14 làm chủ đầu tư Công ty thành lập phòng kinh doanh bất động sản.

**2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận****Bảng 1: Cơ cấu doanh thu**

<b>Nội dung</b>	<b>Năm 2018</b>		<b>Năm 2019</b>		<b>Năm 2020</b>	
	<b>Giá trị (tr.đồng)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị (tr.đồng)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Giá trị (tr.đồng)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	27.273	90%	54.450	85,82%	38.544	83,97%
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	944	3,11%	5.174	8,16%	1.944	4,24%
Doanh thu phân phối bất động sản	2.088	6,89%	3.822	6,02%	5.411	11,79%
<b>Tổng</b>	<b>30.304</b>	<b>100%</b>	<b>63.446</b>	<b>100%</b>	<b>45.900</b>	<b>100%</b>

	<b>Giá trị (tr.đồng)</b>	<b>Tỷ lệ/ DTT (%)</b>	<b>Giá trị (tr.đồng)</b>	<b>Tỷ lệ/ DTT (%)</b>	<b>Giá trị (tr.đồng)</b>	<b>Tỷ lệ/ DTT (%)</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>4.227</b>	<b>13,95%</b>	<b>7.047</b>	<b>11,11%</b>	<b>7.991</b>	<b>17,41%</b>

*Nguồn: BCTC CTCP LICOGI 14.6 năm 2018, 2019, 2020*

Tại Việt Nam - Đảng, Nhà nước, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt để phòng chống dịch phần đầu đạt mục tiêu kép. Ưu tiên coi trọng sức khỏe tính mạng của nhân dân và phát triển kinh tế xã hội. Quý III tới đầu quý IV lại tiếp tục đợt bão lũ, sạt lở đất lịch sử tại Miền trung, thời tiết, khí hậu, dịch bệnh khắc nghiệt, cuối Quý IV/2020 và đầu Quý I/2021 lại tiếp tục bùng phát dịch SARS-CoV-2 chủng mới với tốc độ lây lan nhanh gấp nhiều lần Covid 19 đã ảnh hưởng, thiệt hại chưa từng có. Tất cả các chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội đều giảm sâu có những ngành nghề tăng trưởng âm, thua lỗ, đặc biệt là các Doanh nghiệp đầu tư Bất động sản, xây dựng, thương mại, dịch vụ... bị ảnh hưởng nặng nề. Nhiều dự án công trình đều dẫn, hoãn, dừng thi công, giải ngân vốn đầu tư công không đạt như kỳ vọng. Tăng trưởng GDP cả nước giảm.

Trong bối cảnh phức tạp của dịch Covid-19, mọi hoạt động bán hàng và mua hàng bị ngừng trệ do thực hiện các biện pháp của Chính phủ về hạn chế di chuyển, cách ly xã hội dẫn đến dòng tiền đầu tư vào bất động sản bị sụt giảm đáng kể, dịch bệnh cũng khiến nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn, tiền mặt được tập trung để phục vụ những nhu cầu thiết yếu, tâm lý thận trọng của người mua tăng lên.



Năm 2019, doanh thu thuần của Công ty tăng 109,37% đạt 63,46 tỷ; năm 2020 đạt 45,9 tỷ giảm 27,66%. Trong đó doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn nhất chiếm bình quân trên 86% cơ cấu doanh thu. Tuy nhiên, cơ cấu doanh thu đang dần dịch chuyển, tỷ trọng doanh thu bán hàng trong tổng doanh thu của Công ty gia tăng từ 10% năm 2018 lên 16,03% năm 2020.

Trái với xu hướng giảm doanh thu năm 2020, lợi nhuận gộp của Công ty tăng 13,4% do việc tiết giảm giá vốn hàng bán khiến biên lợi nhuận gộp tăng mạnh từ 11,11% lên 17,41%. Xét về cơ cấu lợi nhuận gộp, mặc dù hoạt động cung cấp dịch vụ là hoạt động chủ yếu đem về doanh thu cho Công ty nhưng với biên lợi nhuận thấp ~6% trong khi đó biên lợi nhuận gộp bán hàng hóa trên 50% nên mức đóng góp lợi nhuận gộp của hai mảng hoạt động gần như tương đương. Lợi nhuận gộp hoạt động bán hàng chiếm bình quân 53%, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 46% cơ cấu lợi nhuận gộp.

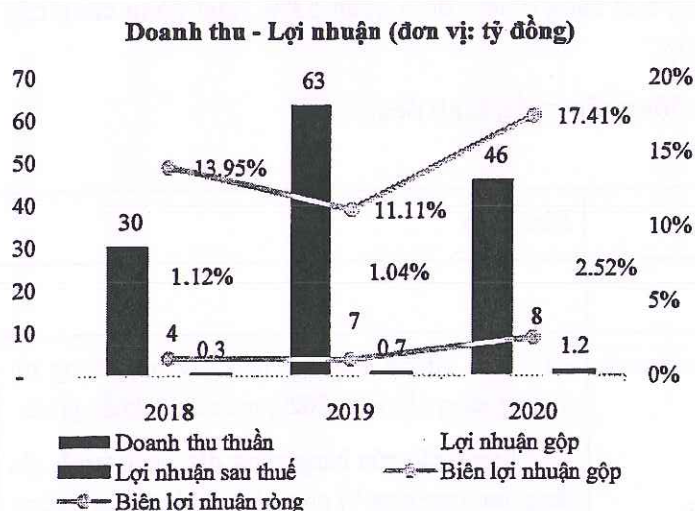
### 3. Các nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất, kinh doanh

Thuận lợi	Khó khăn
<b>Bán lẻ xăng dầu-dầu mỡ phụ</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Đã có thương hiệu, uy tín ở trên địa bàn sản xuất kinh doanh</li><li>- Hoạt động ổn định</li><li>- Vị trí thuận lợi, nhiều phương tiện qua lại</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Do ảnh hưởng của đại dịch gây biến động thị trường xăng dầu năm 2020, mức chiết khấu giảm</li><li>- Số lượng các cửa hàng xăng dầu cạnh tranh gia tăng, lưu lượng xe bị chia sẻ với các tuyến đường mới mở</li></ul>
<b>Kinh doanh vật liệu xây dựng</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Được sự ủng hộ từ Công ty mẹ LICOGI 14 về việc cung cấp xăng dầu, sắt thép, VLXD cho các dự án, công trình.</li><li>- Sự hỗ trợ từ nhà phân phối tập đoàn Hòa Bình Minh</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thị trường cạnh tranh, các đại lý đã được phân vùng rõ ràng</li><li>- Thị trường xây dựng tỉnh Phú Thọ không quá sôi động</li><li>- Chưa đầu tư nhà kho, bến bãi, xe tải, đầu kéo nên không chủ động được nguồn hàng, vận chuyển</li><li>- Sản phẩm vật liệu xây dựng cần dùng vốn lưu động lớn, chiết khấu với nhà máy và nhà phân phối hiện tại không cao, nhiều đại lý có sẵn hàng tồn kho sẵn sàng bán giá thấp hơn thị trường</li><li>- Công ty còn thiếu kinh nghiệm, nhân sự về mảng vật liệu xây dựng</li></ul>

Phân phối bất động sản	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Các sản phẩm phân phối có giá trị tầm trung để phù hợp với nhu cầu khách hàng</li> <li>- Kinh tế khu vực tăng trưởng ổn định, cơ sở hạ tầng được các chủ đầu tư triển khai đồng loạt trong các năm qua</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phân khúc về các sản phẩm đất thổ cư quỹ đất còn nhiều, bên cạnh đó các quy hoạch về đầu giá, giãn dân của chính quyền địa phương liên tục đầu giá quyền sử dụng đất, các chủ đầu tư trong lĩnh vực bất động sản tung hàng chào bán nhiều</li> </ul>

### III. Hiệu quả hoạt động, tình hình tài chính

#### 1. Hiệu quả hoạt động



Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong suốt 3 năm từ khi thành lập đã ghi nhận sự tăng trưởng với kết quả nhất định. Tốc độ tăng trưởng doanh thu bình quân đạt 40,86%, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế bình quân đạt 85%. Doanh thu tăng từ 30 tỷ đồng năm 2018 lên 46 tỷ đồng năm 2020, lợi nhuận sau thuế tăng từ 300 triệu đồng lên hơn 1 tỷ đồng năm 2020.

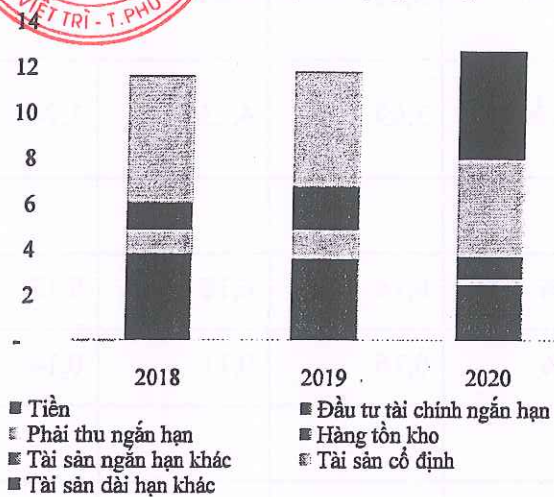
Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của doanh nghiệp cũng duy trì đà tăng trưởng qua các năm. Trong đó, chỉ tiêu khả năng sinh lời/vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2020 đã đạt 10,61%.

#### 2. Tình hình tài chính

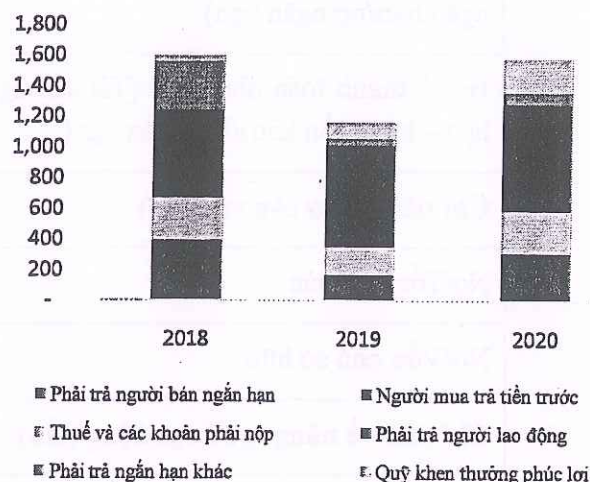


## 2.1. Tình hình tài sản – nguồn vốn

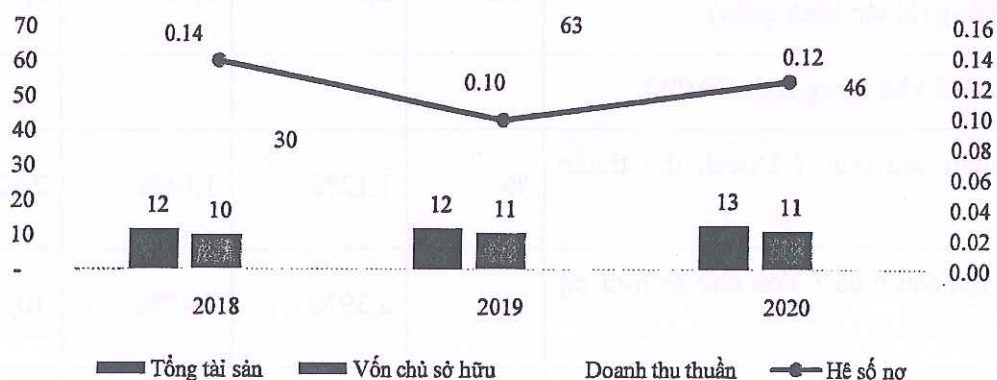
**Cơ cấu tài sản (đơn vị: tỷ đồng)**



**Cơ cấu nợ (đơn vị: triệu đồng)**



**Tăng trưởng quy mô doanh nghiệp (đơn vị: tỷ đồng)**



Sau 3 năm thành lập, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh ấn tượng với quy mô doanh thu của Công ty đã tăng trưởng đáng kể. Tuy nhiên, xét về tổng doanh thu và nguồn vốn hiện tại Công ty vẫn là doanh nghiệp nhỏ.

Xét về cơ cấu tài sản, Công ty đã có sự thay đổi khi giảm lượng tiền mặt nắm giữ để triển khai đầu tư tài sản dài hạn, gia tăng hiệu quả cho Công ty. Xét về cơ cấu nợ, Công ty không vay nợ ngân hàng, hệ số nợ duy trì mức thấp (~0,1 lần) đảm bảo thanh khoản tốt.

## 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019	6T/2020
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)				

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019	6T/2020
Hệ số thanh toán ngắn hạn (= Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	Lần	3,82	5,85	2,36
Hệ số thanh toán nhanh [= (Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	3,09	4,23	1,74
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)</b>				
Nợ/Tổng tài sản	%	0,14	0,10	0,12
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,16	0,11	0,14
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)</b>				
Vòng quay hàng tồn kho (= Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bq)	Lần	22,56	37,10	26,55
Vòng quay tổng tài sản (=Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	2,61	5,42	3,75
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>				
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	%	1,12%	1,04%	2,52%
Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu bq (ROE)	%	3,39%	6,42%	10,61%
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản bq (ROA)	%	2,92%	5,66%	9,43%
Lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần	%	1,40%	1,31%	2,93%

**Về khả năng thanh toán:** Các hệ số thanh toán thể hiện khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn khi đến hạn. Hệ số khả năng thanh toán của Công ty luôn duy trì ở mức cao (>1) cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty là tốt.

**Về cơ cấu vốn:** Các hệ số về nợ phải trả của Công ty ở mức thấp do công ty không vay nợ ngân hàng. Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu vốn.

**Về năng lực hoạt động:** Vòng quay hàng tồn kho và tài sản của công ty tốt cho thấy việc sử dụng tài sản của Công ty có hiệu quả và hàng tồn kho không bị ứ đọng, chỉ tiêu bình quân năm



## PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC LICOGI 14.6

sau đều cao hơn năm trước. Tình bình quân, thời gian hàng hóa lưu kho là 13 ngày trước khi được bán ra trên thị trường.

**Về khả năng sinh lời:** Kinh doanh hiệu quả kéo theo các hệ số về khả năng sinh lời của Công ty tăng trưởng mạnh. Năm 2020, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu và hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản lần lượt đạt 10,61% và 9,43%.

## PHẦN II: TÍNH CẤP THIẾT CỦA VIỆC TÁI CẤU TRÚC LICOGI 14.6

### I. Đánh giá thực trạng kinh tế, xã hội và tiềm năng một số ngành kinh doanh của Việt Nam

#### 1. Đánh giá chung về tình hình kinh tế, xã hội

Trong bối cảnh các nước trên toàn cầu vật lộn chống lại đại dịch COVID-19 thì Việt Nam đang trở thành một trong những nền kinh tế tích cực hàng đầu Châu Á vào năm 2020. Việt Nam nằm trong số ít quốc gia đạt được mức tăng trưởng kỷ lục 2,9% vào năm 2020. Con số này chỉ thấp hơn mức độ tăng trưởng 2,98% của nền kinh tế Đài Loan. Nền kinh tế của Việt Nam có tốc độ tăng trưởng của đất nước đang vượt xa một số nước trong khu vực.

Trong những năm gần đây, Việt Nam được coi là một trung tâm sản xuất thay thế cho các công ty muốn chuyển sản xuất ra khỏi Trung Quốc để tránh bị cuốn vào làn sóng căng thẳng chiến tranh thương mại giữa Trung Quốc và Hoa Kỳ. Dự báo triển vọng của Việt Nam được cho là tích cực khi nền kinh tế được dự báo tăng trưởng ở mức khoảng 6,8% trong năm 2021 và sẽ ổn định quanh mức 6,5% các năm tiếp theo. Dự báo này dựa trên giả định rằng khủng hoảng Covid-19 sẽ dần được kiểm soát, khi vắc-xin Covid-19 chứng minh được tính hiệu quả, kết quả quản lý một số rủi ro có thể phát sinh ở các mặt tài khóa, tài chính và xã hội.

Năm 2020 chứng kiến làn sóng nới lỏng chính sách tiền tệ trên toàn cầu để hỗ trợ các nền kinh tế vượt qua suy thoái do đại dịch COVID-19 gây ra, Việt Nam cũng không nằm ngoài làn sóng đó. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã có ba đợt cắt giảm lãi suất điều hành trong năm 2020 với mức cắt giảm 1,5-2,0%, nằm trong số những quốc gia cắt giảm lãi suất điều hành mạnh nhất trong khu vực.

Mặt bằng lãi suất trên thị trường cũng giảm sâu, lãi suất cho vay bình quân năm 2020 giảm khoảng 80-100 điểm cơ bản, trong khi lãi suất huy động giảm khoảng 150-170 điểm cơ bản. Đặc biệt hơn, lãi suất liên ngân hàng giảm mạnh về mức quanh 0,1%, thấp nhất trong lịch sử và lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm cũng về mức quanh 2,2% (giảm 200 điểm cơ bản so với cuối năm 2019).

Theo nhận định mặt bằng lãi suất về mức rất thấp trong nhiều năm đã khiến một bộ phận dòng tiền trong dân cư cũng như tổ chức chuyển hướng sang các kênh đầu tư tài sản, mà nổi bật nhất là chứng khoán. Đây là yếu tố quan trọng thúc đẩy dòng tiền và thanh khoản trên thị trường chứng khoán tăng mạnh thời gian qua.

#### 2. Lĩnh vực tài chính, chứng khoán

Thị trường chứng khoán Việt Nam được đánh giá là tăng trưởng ấn tượng trong thời gian qua và đang trên đà trở thành thị trường lớn hơn Philippines về vốn hóa thị trường vào khoảng giữa năm 2021. Việt Nam là một trong những thị trường chứng khoán hoạt động tốt nhất trong vòng 3-5 năm qua.

Nhìn ở một bức tranh rộng hơn, thị trường chứng khoán Việt Nam đã có nhiều biến động mạnh khi chịu ảnh hưởng tiêu cực của dịch COVID-19 trong 2020. Tuy nhiên, thị trường



chứng khoán đã hồi phục mạnh mẽ với mức tăng 60% từ đáy tháng 03.2020 nhờ dòng tiền của các nhà đầu tư trong nước. Thanh khoản của thị trường tăng mạnh lên mức cao kỷ lục cho thấy sức hấp dẫn của thị trường Việt Nam dù chịu ảnh hưởng của dịch Covid-19. Theo đó, trên thị trường cổ phiếu, giá trị giao dịch bình quân năm 2020 đạt trên 7.420 tỷ đồng/phiên, tăng 59,3% so với bình quân năm 2019.

Dự báo về triển vọng 2021, có nhiều yếu tố tích cực thúc đẩy thị trường chứng khoán tiếp tục tăng trưởng:

- Trước hết, việc tiêm chủng vaccine trên quy mô toàn cầu nếu hiệu quả, dự kiến sẽ tạo ra tiền đề cho sự phục hồi mạnh hơn của nền kinh tế thế giới và Việt Nam trong năm 2021. Như vậy, nhiều doanh nghiệp sẽ có cơ hội phát triển mạnh trở lại với kết quả kinh doanh tích cực. Điều này sẽ tạo ra nhiều cơ hội đầu tư hấp dẫn đối với các nhà đầu tư;
- Mặt bằng lãi suất thấp dự kiến sẽ tiếp tục được duy trì trong năm tới sẽ làm cho dòng tiền của nhà đầu tư trong nước sẽ tiếp tục dịch chuyển mạnh tìm đến các kênh tài sản khác ngoài tiền gửi tiết kiệm để tìm kiếm cơ hội sinh lời cao hơn và chứng khoán chắc chắn sẽ là sự lựa chọn của không ít nhà đầu tư;
- Luật Chứng khoán sửa đổi có hiệu lực từ 1/1/2021, cùng với việc thành lập Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và đẩy nhanh tiến độ triển khai giải pháp nâng cấp hệ thống giao dịch chứng khoán sẽ tạo ra những bước tiến quan trọng trong quá trình nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam. Qua đó dòng tiền của nhà đầu tư ngoại sẽ có thể quay trở lại thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm tới.
- Kỳ vọng sự trở lại của dòng vốn ngoại vào các thị trường mới nổi, trong đó có thị trường Việt Nam. Triển vọng nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam từ thị trường cận biên lên thị trường mới nổi cũng là yếu tố giúp thị trường chứng khoán Việt Nam đón nhận sự trở lại của dòng vốn ngoại trong năm tới.
- Triển vọng hồi phục trên diện rộng của các doanh nghiệp niêm yết. Tăng trưởng lợi nhuận của các doanh nghiệp niêm yết được kỳ vọng sẽ có sự hồi phục mạnh mẽ từ nền thấp của năm 2020, mức tăng trưởng lợi nhuận của các doanh nghiệp niêm yết có thể lên tới 25%.

### 3. Lĩnh vực bất động sản

Bất động sản (BDS) là một trong những lĩnh vực quan trọng trong nền kinh tế thị trường bởi vì nó liên quan đến một lượng tài sản lớn. Tài sản BDS thường chiếm 45% đến 47% sự giàu có của các nước đang phát triển và bằng ít nhất 20% GDP của các nước này. Việc phát triển kinh doanh BDS có tác động tăng trưởng kinh tế thông qua các kênh chính như: tạo ra kích thích đầu tư vào cơ sở hạ tầng, đất đai, nhà xưởng...; tạo nên sự dịch chuyển năng động về lao động giữa các ngành, các vùng lãnh thổ thông qua việc đầu tư kinh doanh BDS.

Trong những năm vừa qua, thị trường BDS ở nước ta được hình thành, phát triển, và được đánh giá là rất giàu tiềm năng, có nhiều đóng góp tích cực vào phát triển kinh tế xã hội

nhưng chưa phát triển toàn diện, còn nhiều bất ổn và khá nhạy cảm với những tác động của các yếu tố như: biến động trên thị trường chứng khoán, Ngân hàng, Chính sách mới của nhà nước, dòng vốn đầu tư từ nước ngoài... thậm chí còn bị ảnh hưởng bởi tin đồn.

Tuy nhiên, bước sang năm 2021, Việt Nam đã từng bước vững chắc bước qua khủng hoảng đại dịch Covid 19 và ổn định nền kinh tế. Dự báo sau khi ngăn chặn tốt lây lan dịch bệnh, các giải pháp đồng bộ của Chính phủ đặc biệt sẽ tiêm phòng Covid 19 cho phần lớn dân số trong năm 2021 và toàn dân nửa đầu năm 2022, nền kinh tế Việt Nam dự báo sẽ tăng trưởng trở GDP khoảng 6,5%/năm và thị trường BĐS được đánh giá sẽ hồi phục mạnh mẽ nhất trong thời gian tới.

Việc Chính phủ liên tục bơm tiền để hỗ trợ nền kinh tế đang là điều kiện thuận lợi để thúc đẩy thị trường bất động sản tăng trưởng mạnh mẽ. Nguồn tiền được bơm ra lớn và có thể còn kéo dài hiện đang dịch chuyển vào thị trường bất động sản với tỷ lệ lớn càng làm lĩnh vực này trở nên tiềm năng hơn nữa.

Hành lang pháp lý với nhiều quy định chồng chéo đang làm hạn chế cho việc cấp mới dự án dẫn đến nguồn cung bị thiếu hụt cũng là một nguyên nhân dẫn đến thị trường bất động sản nhiều tỉnh thành đang tang chóng mặt.

Hiện Quốc hội và Chính phủ đang và sẽ xây dựng một hành lang thông thoáng các Luật nhằm tạo cơ chế tối ưu nhất, giảm tải thủ tục hành chính khi thực hiện các dự án BĐS. Các Tỉnh thành hàng năm thi đua đánh giá chỉ tiêu cải cách thủ tục hành chính, quán triệt cơ chế 1 cửa để tạo cơ hội đầu tư cho phát triển kinh tế, trong đó nguồn vốn FDI được thu hút vào các dự án BĐS dưới hình thức trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua thị trường Chứng khoán được kỳ vọng rất lớn trong thời gian tới.

### 3.1. Về nhu cầu về cầu bất động sản trong thời gian tới

Trong bối cảnh biến động hỗn loạn từ giá chứng khoán, giá vàng, tỷ giá hối đoái, lãi suất,... đến giá nhiều nguyên nhiên vật liệu và hàng hóa thiết yếu thì BĐS nổi lên như một kênh trú ẩn vừa an toàn vừa không kém phần hấp dẫn. Thứ nhất, giá BĐS hiện ở mức tương đối hợp lý do hầu như không có hiện tượng “bong bóng” BĐS như hơn 1 - 2 thập kỷ trước. Thứ hai, cung BĐS đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhiều đối tượng khác nhau, từ giá thấp đến giá cao, thậm chí đặc biệt cao cấp, từ dành để ở đến cho thuê hay đầu tư, từ như “cửa để dành” đến công cụ đầu tư hứa hẹn lợi nhuận cao, nhất là gần như chắc chắn giá BĐS sẽ tiếp tục tăng sau khi dịch bệnh đi qua và kinh tế phục hồi. Thứ ba, cầu BĐS đối với quốc gia đang phát triển như Việt Nam vẫn rất lớn và dự báo sẽ tiếp tục duy trì ít nhất 15 - 25 năm nữa. Thứ tư, Việt Nam đang có nhiều chính sách đối phó với Covid-19 vừa hợp tình vừa hợp lý với những thành công được quốc tế và người dân ghi nhận. Niềm tin của mỗi người dân, không kể đang sống trong nước hay ở nước ngoài, của mỗi người nước ngoài, không kể đến Việt Nam du lịch hay làm việc chính là cơ sở vững chắc để tin rằng sau khi dịch bệnh đi qua, Việt Nam nhất định sẽ còn là điểm đến hấp dẫn bội phần.



Theo đó, cầu BĐS không những không giảm mà còn dự báo sẽ tăng mạnh ở hầu hết các phân khúc, từ nhà ở, văn phòng, BĐS thương mại đến BĐS du lịch và dịch vụ cũng như BĐS công nghiệp góp phần tăng tính linh hoạt, sức hấp dẫn và độ an toàn cho thị trường BĐS. Sự đa dạng và phong phú của các sản phẩm BĐS đi đôi với sự đảm bảo về pháp lý vững chắc và thông thoáng trong khả năng tiếp cận sẽ giúp cho các nhà đầu tư dễ dàng và an tâm hơn khi lựa chọn đầu tư BĐS phù hợp, giảm thiểu rủi ro. So với các kênh đầu tư khác, rủi ro về pháp lý và thanh khoản là rào cản lớn khiến cho nhiều nhà đầu tư e ngại nhất nên những sản phẩm BĐS có đảm bảo chắc chắn về pháp lý, có tính thanh khoản cao và do những nhà phát triển BĐS có uy tín cung cấp sẽ có ưu thế tuyệt đối.

Dự báo về tính hấp thụ sản phẩm, về cơ bản, bất động sản năm 2021 trở đi có đủ điều kiện để tạo chu kỳ mới, có thể từ nửa sau năm 2021. Trong đó, yếu tố hỗ trợ mạnh nhất là thu nhập của người dân tăng; GDP 6,5 - 7%/năm (năm 2020 còn dưới 3% do ảnh hưởng dịch, nhưng từ năm 2021 trở đi, kỳ vọng GDP tăng ngược trở lại trên 6,5%, mức nhanh nhất thế giới); GDP bình quân đầu người đang ở mức 2.800 - 2.900 USD/năm (ở các quốc gia châu Á, con số này trên 2.500 USD/năm là thời điểm bùng nổ bất động sản). Việt Nam đang đi vào thời kỳ lãi suất thấp, hiện tại dưới 5%/năm, được hỗ trợ bởi kiểm soát lạm phát tốt, thanh khoản ngân hàng dồi dào. Điều đó khiến người dân thấy lãi suất không còn hấp dẫn, dịch chuyển khỏi ngân hàng, đi tìm nguồn đầu tư tốt hơn như chứng khoán, bất động sản. Trong khi đó, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) của Việt Nam tương đối ổn, cao nhất khu vực, tạo nhu cầu lớn cho bất động sản khu công nghiệp. Đây là yếu tố trong ngắn hạn tác động mạnh mẽ nhất với Việt Nam, đẩy mạnh nền tảng hạ tầng, sân bay, cầu cảng, đường vành đai..., thúc đẩy kinh tế phát triển. Đầu tư của Chính phủ vào hạ tầng trên 20 tỷ USD mỗi năm, giải ngân cũng cao, tỷ lệ đầu tư hạ tầng/GDP của Việt Nam hiện tại vượt Trung Quốc.

### 3.2. Về cung bất động sản trong thời gian tới

Thị trường bất động sản BĐS cả nước trong cuối năm 2020 có sự hồi phục mạnh so với đáy suy giảm giai đoạn đầu năm, qua đó giúp ngành duy trì tăng trưởng dương cả năm 2020 trong bối cảnh toàn nền kinh tế tổn thương vì dịch Covid-19. Giá bất động sản (BĐS) một số khu vực đã tăng giá trong năm 2020 do nguồn cung khan hiếm, tuy nhiên, một số "điểm nghẽn" pháp lý chưa được giải tỏa dẫn đến việc bổ sung các nguồn cung mới vẫn còn thiếu hụt trầm trọng, vì vậy việc giảm giá trong năm 2021 là khó xảy ra. Dự báo, năm 2021 nguồn cung trên thị trường bất động sản tiếp tục khan hiếm, do những hạn chế về pháp luật khiến nguồn cung bất động sản đã giảm 10 lần, hậu quả trong 2-3 năm tới cung bất động sản giảm đi 10 lần.

Tồn kho nhà ở còn ít, mặc dù 3 quý đầu năm 2020, thị trường BĐS trầm lắng, lượng giao dịch giảm, nguồn cung thấp, nhưng thị trường đã tăng trưởng trở lại trong quý IV/2020. Giá BĐS nhà ở, công nghiệp đều tăng, có những khu vực tăng từ 10-15%, đã tạo ra sốt cục bộ ở một số địa phương. Thị trường BĐS luôn là kênh đầu tư thu hút vốn tốt, nên dù dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, nhưng hoạt động đầu tư vẫn sôi động. Do đó, lượng hàng tồn kho tính đến hết quý III/2020 chỉ còn khoảng gần 6.000 căn nhà ở.

Sang đến quý IV/2020, thị trường BĐS được bổ sung thêm khoảng gần 30.000 căn nhà ở. Tuy nhiên, lượng giao dịch trong 3 tháng cuối năm 2020 khá tốt, nên lượng hàng tồn kho của riêng 3 tháng cuối năm chỉ khoảng gần 3.000 căn nhà ở.

Theo Bộ Xây dựng, tổng hợp đến cuối năm 2020, số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa có giao dịch trong năm 2020 ước tính vào khoảng gần 9.000 căn. BĐS tồn kho chủ yếu ở các địa phương như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Kiên Giang, Bình Dương...

Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho rằng, quỹ đất ở các thị trường lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh đang dần cạn kiệt, theo đó, sự trỗi dậy của những vùng đất mới đã trở thành một trong những xu hướng chính chiếm lĩnh thị trường bất động sản nhiều năm trở lại đây. Xu hướng này sẽ không giảm tốc trong năm 2021.

### 3.3. Về thị trường phân phối bất động sản

Năm 2020, dịch Covid-19 khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh. Ảnh hưởng của dịch Covid-19 khiến khoảng 80% sản giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch. Nhiều cá nhân môi giới thất nghiệp. Nhiều doanh nghiệp địa ốc chỉ giữ lại khoảng 50% cán bộ, nhân viên để duy trì hoạt động. Tính đến tháng 12/2020, có tới 1.272 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tạm ngừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm trước.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, năm 2020, hầu hết các loại hình bất động sản đều chịu tác động tiêu cực của dịch Covid-19, khiến mức độ quan tâm của nhà đầu tư giảm mạnh. Tuy nhiên, đến quý IV/2020, cả nước có 295 dự án, với 125.449 căn hộ được cấp phép; du lịch nghỉ dưỡng có 49 dự án, với 3.772 căn hộ du lịch, 3.505 biệt thự du lịch và 48 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép. Tổng hợp từ 56/63 địa phương có báo cáo số liệu cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong quý IV/2020 tăng tới 82% so với quý III/2020, nhất là có 36.884 giao dịch bất động sản thành công... Đó là những điểm sáng của thị trường, khi dịch Covid-19 dần được kiểm soát.

Năm 2020 là một năm nhiều nốt trầm với thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thị trường được dự báo sớm phục hồi và phát triển lớn mạnh trong giai đoạn tiếp theo 2021 - 2022 nhờ khung khổ pháp lý dần được hoàn thiện”.

Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ 5 năm (2016 - 2020) của Bộ Xây dựng cho thấy, mặc dù bị ảnh hưởng khá nặng nề bởi dịch Covid-19, nhưng khi dịch bệnh dần được kiểm soát, hoạt động kinh doanh bất động sản trên cả nước đã bắt đầu sôi động trong những tháng cuối năm 2020, với nhiều dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ nhờ hàng loạt chính sách mới trực tiếp hỗ trợ thị trường, nhất là các Luật Đầu tư sửa đổi 2020, Luật Xây dựng sửa đổi 2020, Nghị định 25/2020/NĐ-CP quy định một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và các thông tư về phát triển các loại hình bất động sản...

Đáng chú ý, Quốc hội thông qua Luật sửa đổi một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 62/2020/QH14). Trong đó, nhiều quy định có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2020 như: quy



định về thẩm quyền báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của chủ đầu tư; quy định về miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn thẩm định thiết kế; quy định về bãi bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng và giao UBND cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt...

Các quy định mới này đã thổi “luồng gió mới”, tạo thuận lợi cho công tác quản lý của các bộ, ngành, địa phương, cũng như người dân trong xây dựng công trình; đồng thời, chủ đầu tư tháo gỡ được những “nút thắt” trong việc phê duyệt các dự án khu dân cư, rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng.

Hoạt động kinh doanh bất động sản đặc biệt nhạy cảm với việc thay đổi chính sách của Nhà nước. Các chính sách bổ sung về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất condotel, officetel; thúc đẩy các dự án chậm triển khai và các chính sách liên quan như nới lỏng tín dụng ngân hàng; giảm thuế, quỹ và các công cụ tài chính; tăng trách nhiệm cho chủ đầu tư..., sẽ đảm bảo cho thị trường vượt qua giai đoạn khó khăn.

Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, TP. Hồ Chí Minh có tỷ lệ căn hộ giao dịch thành công giảm khoảng 60% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tại Bình Dương, tỷ lệ này tăng tới 276%. Hay tại Quy Nhơn (Bình Định), giá đất nền vẫn giữ ở mức cao và có khu vực tăng gấp đôi so với thời điểm giữa năm 2019. Đại diện một doanh nghiệp bất động sản cho biết, khi phân tích hàng chục triệu dữ liệu phản ánh hành vi nhà đầu tư cá nhân cho thấy sự sụt giảm mạnh mẽ ở các thị trường đầu tư truyền thống; có những thời điểm mức độ sụt giảm của các thị trường này xấp xỉ 60 - 70%, thay vào đó là sự gia tăng của các thị trường mới, khu vực ven đô.

Thực tế, xu hướng ly tâm để dịch chuyển về các thị trường mới đã diễn ra trong nhiều năm nay và dự kiến sẽ không giảm tốc trong 2021, đặc biệt tại những điểm sáng như: Hải Phòng, Bắc Ninh, Hòa Bình, Thái Nguyên, Phú Thọ...

Một yếu tố khác giúp các vùng đất mới được quan tâm đó là: Hạ tầng giao thông kết nối giữa địa phương với các khu vực trung tâm ngày một phát triển giúp cho việc đi lại trở nên thuận tiện hơn, càng tạo lực đẩy cho nhà đầu tư mạnh dạn đón sóng ở các thị trường mới nổi. Những dự án giao thông lớn có tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản ở cả 3 miền.

#### **4. Đánh giá thị trường M&A giai đoạn tới:**

Đại dịch COVID-19 đã khiến M&A toàn cầu suy giảm mạnh, so với cùng kỳ, tổng giá trị M&A toàn cầu năm 2020 sụt giảm tới trên 50%. Nhưng thị trường M&A Việt Nam ít bị tác động nhất trong số các quốc gia Đông Nam Á. Việt Nam đã khống chế thành công đại dịch COVID-19 và nhiều cơ hội mở ra, Việt Nam đang nổi lên như một điểm đến đầu tư an toàn và hấp dẫn, Việt Nam vẫn là tâm điểm của giới đầu tư. Bởi vậy từ 6 tháng cuối năm 2019 và năm 2020, thị trường vẫn chứng kiến những thương vụ đáng chú ý. Các nhà đầu tư ngoại từ Singapore, Thái Lan, Hàn Quốc và Nhật Bản vẫn tích cực tham gia hoạt động M&A tại Việt Nam.

Cụ thể như Vingroup và Masan trong thương vụ VinCommerce và VinEco với Masan Consumer (Masan Group). KEB Hana Bank (Hàn Quốc) mua lại 15% vốn điều lệ của BIDV trị giá 878 triệu USD và trở thành cổ đông chiến lược. Thương vụ KKR & Temasek mua cổ phần Vinhomes trị giá 652 triệu USD. Vào 4/2020, Stark Corporation mua thành công 100% cổ phần của Công ty cổ phần Cáp điện Thịnh Phát (Thipha Cables) và Công ty cổ phần Kim loại màu và nhựa đồng Việt Nam (Dovina) với giá trị 240 triệu USD, mục đích khi M&A bộ đôi công ty sản xuất dây cáp điện Việt Nam nhằm: Tăng tiềm năng sản xuất cáp điện; Tăng hiệu suất, năng lực sản xuất, mở rộng kinh doanh để trở thành nhà máy cáp điện hàng đầu trong khu vực; và mở rộng cơ hội đầu tư kinh doanh sang lĩnh vực dây và cáp điện, đây là các mảng kinh doanh được kỳ vọng giúp Stark tăng trưởng cả thị trường trong nước và quốc tế....

Ở góc nhìn khác của M&A đó là xu hướng đang ngày càng có nhiều người mang ý tưởng kinh doanh mới đi tìm mua các doanh nghiệp sẵn có. Mua lại doanh nghiệp sẽ lập tức tham gia đấu thầu ngay, giảm bớt được thời gian làm thủ tục thành lập doanh nghiệp, tìm mặt bằng, tuyển nhân sự, tìm đối tác. Để tham gia đấu thầu doanh nghiệp phải có ít nhất 5 năm kinh nghiệm.

Các chuyên gia cho rằng do nhiều quốc gia vẫn phong tỏa biên giới để ngăn sự lây lan của dịch bệnh, làm chậm lại các hoạt động M&A tại Việt Nam nhưng trong dài hạn, dịch bệnh sẽ khiến thị trường bùng nổ với nhu cầu gia tăng cả bên bán và bên mua. Trong đó các ngành chủ yếu thu hút các thương vụ M&A tại Việt Nam trong thời gian tới là bất động sản, tài chính - ngân hàng, công nghiệp, bán lẻ, logistics, nông nghiệp, dược phẩm - y tế, xây dựng.

Theo các chuyên gia, có nhiều điều kiện và yếu tố để M&A trỗi dậy trong những tháng tới và thị trường M&A sẽ có sự thay đổi lớn từ ngày 1/1/2021.

Những yếu tố tác động tới M&A thời gian tới đó là sẽ có thêm những thương vụ thoái vốn nhà nước ở doanh nghiệp với quy mô lớn làm gia tăng đáng kể giá trị M&A của Việt Nam.

Covid- 19 và trạng thái bình thường mới có tác động đến hoạt động M&A trên toàn cầu cũng như tại Việt Nam, các nhà đầu tư và doanh nghiệp điều chỉnh chiến lược, gia tăng các hoạt động tái cấu trúc, nhu cầu bán doanh nghiệp nhiều hơn nhưng việc thẩm định chi tiết và ra quyết định cũng khó khăn hơn.

Trong số các quốc gia Đông Nam Á, Việt Nam là quốc gia hấp dẫn số 1 để gia nhập hoặc mở rộng đối với các doanh nghiệp nước ngoài. Việt Nam hiện là nước duy nhất có mức tăng trưởng dương cho đến nay cũng như dự báo cho năm 2020, trong khi các nước trong khu vực Đông Nam Á tăng trưởng âm.

Bên cạnh đó là có nhiều cơ hội mở ra khi sự dịch chuyển dòng vốn ra khỏi các thị trường lớn nhưng kém an toàn; các Hiệp định thương mại tự do mới như CPTPP, EVFTA, EVIPA.

Đồng thời là tác động từ việc sửa đổi một loạt các luật quan trọng mới về đầu tư kinh doanh trong đó, có các quy định mới cởi mở hơn, minh bạch hơn cho hoạt động M&A; việc



đẩy mạnh hoạt động M&A của nhiều tập đoàn lớn trong chiến lược tái cơ cấu, hoàn thiện hệ sinh thái, chuỗi giá trị.

Giới đầu tư và doanh nghiệp tại Việt Nam vẫn tin vào sức bật của thị trường M&A trong giai đoạn hậu Covid-19. Theo dự báo của các chuyên gia kinh tế, thị trường có thể sẽ hồi phục theo mô hình chữ V trong giai đoạn 2021-2022. Theo đó thị trường M&A có thể phục hồi về mức 4,5 - 5 tỷ USD vào năm 2021 trước khi bật mạnh hơn trở lại với giá trị 7 tỷ USD vào năm 2022.

## II. Đánh giá tiềm năng của LICOGI 14.6

### 1. Ưu thế trong lĩnh vực bất động sản

LICOGI 14.6 hoạt động trong lĩnh vực chính kinh doanh xăng dầu với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng, trong đó Mẹ - Công ty cổ phần LICOGI 14 (LICOGI 14) - nắm giữ 80% vốn điều lệ.

LICOGI 14 đã được thị trường biết đến là doanh nghiệp có đội ngũ lãnh đạo có bề dày lịch sử, hoạt động chuyên nghiệp, có kinh nghiệm hoạt động gần 40 năm về lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh BĐS, thủy điện, xây lắp giao thông, xây dựng, thương mại xăng dầu mỡ các loại. Trong thời gian qua, LICOGI 14 đã triển khai thành công các dự án Bất động sản tại tỉnh Phú Thọ như dự án Minh Phương 58,8 ha, dự án Nam Minh Phương 54,4 ha. Các dự án đang nghiên cứu xin cấp phép đầu tư như dự án Phù Ninh trên 91 ha, Thanh Thủy khoảng 286 ha. Trên sàn Giao dịch Chứng khoán HNX mã chứng khoán L14 luôn nằm trong Top 30 mã Chứng khoán có vốn hóa hàng đầu, giá trị giao dịch trên cổ phần đạt 78.000 đồng/cổ phần vào ngày 10/03/2021, thanh khoản giao dịch ổn định.

Như vậy, với sự hậu thuẫn của công ty mẹ LICOGI 14 thì LICOGI 14.6 có rất nhiều ưu thế trong lĩnh vực bất động sản. Tuy nhiên hiện nay LICOGI 14.6 hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh xăng dầu, hơn nữa quy mô vốn điều lệ nhỏ dẫn đến không tận dụng các lợi thế từ công ty mẹ để phát triển công ty, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản.

### 2. Dự án tiềm năng tại địa phương

Với những đánh giá thực trạng về thị trường bất động sản giai đoạn 2021 – 2025 trên, trong tương lai gần nguồn cung BĐS đang thiếu, nhu cầu tăng mạnh, dự báo giá bất động sản tăng, lãi suất tín dụng giảm nên dòng tiền sẽ chảy sang kênh BĐS và tăng trưởng dư nợ tín dụng đều trong thời gian qua là cơ hội đầy tiềm năng cho việc đầu tư kinh doanh bất động sản của LICOGI 14.6.


Tại thị trường Phú Thọ, có một số dự án lớn đang trong quá trình đầu tư hoặc nghiên cứu triển khai đầu tư như:

#### 2.1. Dự án Khu đô thị đô thị mới Nam Minh Phương, thành phố Việt Trì

- Vị trí địa lý nằm ở phía Nam thành phố Việt Trì, thuộc địa bàn phường Minh Phương và phường Minh Nông.

- Theo Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 1517/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Thọ, cấp ngày 25/06/2018, quy mô dự án 54,43 ha với Quy mô dân số 8.400 người.

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người, học sinh)	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>206,971.3</b>	<b>24.6</b>	<b>38.02</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI (1171 Lô)</b>		<b>171,303.9</b>		<b>31.47</b>
	Đất ở biệt thự (363 Lô)	BT	86,575.6		15.90
	Đất ở liên kế (808 Lô)	LK	84,728.3		15.57
<b>2</b>	<b>ĐẤT Ở XÃ HỘI, TÁI ĐỊNH CƯ</b>		<b>35,667.4</b>		<b>6.55</b>
	Đất ở tái định cư (dự kiến)	TĐC	1,450.4		0.27
	Đất ở xã hội	XH	34,217.0		6.29
<b>B</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ</b>	TMDV	<b>17,783.4</b>		<b>3.27</b>
<b>C</b>	<b>ĐẤT TRƯỜNG HỌC</b>		<b>16,503.2</b>		<b>3.03</b>
<b>1</b>	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	NT	6,575.4	15.7	1.21
<b>2</b>	Đất trường tiểu học	TH	9,927.8	18.2	1.82
<b>D</b>	<b>ĐẤT NHÀ VĂN HÓA</b>	VH	<b>2,126.8</b>		<b>0.39</b>
<b>E</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC</b>		<b>82,329.9</b>	<b>9.8</b>	<b>15.12</b>
<b>1</b>	Đất cây xanh cảnh quan	CX	26,366.1	3.1	4.84
<b>2</b>	Đất mặt nước	MN	55,963.8		10.28
<b>F</b>	<b>ĐẤT NGHỈ ĐỊA</b>	NĐ	<b>6,029.7</b>		<b>1.11</b>
<b>G</b>	<b>ĐẤT BÃI ĐỖ XE</b>	P	<b>4,064.6</b>		<b>0.75</b>
<b>H</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		<b>208,529.3</b>	<b>24.8</b>	<b>38.31</b>
<b>1</b>	Đất giao thông cấp khu vực		81,395.7		14.95



	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người, học sinh)	Tỷ lệ (%)
2	Đất giao thông cấp nội bộ	127,133.6		23.36
<b>TỔNG</b>		<b>544,338.2</b>		<b>100.00</b>

- Giá trị Tổng mức đầu tư dự án, công trình (không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư): 3.567.562.079.000 (VNĐ).

## 2.2. Dự án khu đô thị sinh thái trung tâm huyện Phù Ninh

- Dự án đã được tỉnh Phú Thọ cho phép nghiên cứu theo Văn bản số 3817/UBND-KTN ngày 19/08/2019 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch 1/500 khu đô thị sinh thái trung tâm huyện Phù Ninh.

- Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Phong Châu và các xã An Đạo, Phù Ninh, Tiên Du, huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

- Quy mô diện tích: khoảng 91 ha.
- Quy mô dân số: khoảng 8.000 – 8.500 người
- Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 4.866,7 tỷ đồng, chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và lãi vay.

- Công ty Cổ phần LICOGI 14 (là đơn vị tài trợ sản phẩm quy hoạch) thực hiện việc triển khai nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch 1/500.

## 2.3. Dự án Khu nhà ở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp hồ Phượng Mao, huyện Thanh Thủy và du lịch trải nghiệm thác Đá Mài huyện Thanh Sơn

- Dự án đã được tỉnh Phú Thọ cho phép nghiên cứu theo Văn bản số 4977/UBND-KTN ngày 9/11/2020 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc khảo sát nghiên cứu lập quy hoạch Khu nhà ở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp hồ Phượng Mao, huyện Thanh Thủy và du lịch trải nghiệm thác Đá Mài huyện Thanh Sơn.

- Tổng diện tích trong phạm vi nghiên cứu: Dự kiến khoảng 286 ha trong đó:
  - o Diện tích thuộc xã Thắng Sơn, huyện Thanh Sơn dự kiến 191,16 ha
  - o Diện tích thuộc xã Cự Đồng, huyện Thanh Sơn dự kiến 25,31 ha
  - o Diện tích thuộc xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy dự kiến 69,53 ha
- Tính chất dự án: Thực hiện quy hoạch Khu nhà ở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp hồ Phượng Mao và du lịch trải nghiệm thác Đá Mài là tạo nên một khu nhà ở đáng sống kết hợp du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, trải nghiệm khám phá tự nhiên, tìm hiểu khoa học, giáo dục tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan, hiện đại về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng Xã hội cho xã Thắng Sơn, xã Cự Đồng huyện Thanh Sơn; xã Tu Vũ, huyện Thanh Thủy cũng như tỉnh Phú Thọ tạo sức hấp dẫn thu hút và giữ chân du khách trong nước và quốc tế khi đến với tỉnh Phú Thọ.

- Công ty Cổ phần LICOGI 14 (hiện là đơn vị tài trợ sản phẩm ý tưởng quy hoạch) thực hiện việc triển khai nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch 1/500.

Với tiềm năng trong lĩnh vực bất động sản như trên, LICOGI 14.6 cần thiết phải chuyển dịch ngành nghề, hoạt động kinh doanh và nâng cao năng lực tài chính, nâng cao năng lực hoạt động để có thể tham gia vào các dự án.



### PHẦN III: PHƯƠNG ÁN TÁI CẤU TRÚC

Trên cơ sở đánh giá phân tích trên, việc thực hiện tái cấu trúc LICOGI 14.6 là rất cấp thiết trong thời điểm hiện tại. Với mục tiêu LICOGI 14.6 trở thành Doanh nghiệp hoạt động lớn mạnh về đầu tư tài chính và Bất động sản thì Công ty cần được tái cấu trúc theo hướng sau:

#### I. Tên công ty

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

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

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

#### II. Cấu trúc ngành nghề hoạt động

Bên cạnh mảng kinh doanh truyền thống là xăng dầu và vật liệu xây dựng, Công ty sẽ mở rộng sang các mảng kinh doanh mới gồm:

##### 1. Đầu tư kinh doanh bất động sản

Trong thời gian vừa qua Công ty mẹ LICOGI 14 đã và đang triển khai thành công, hiệu quả một số dự án Bất động sản tại Tỉnh Phú Thọ như dự án Minh Phương 58,8 ha, hiện đang tiếp tục triển khai đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam Minh Phương 54,4ha. Bên cạnh đó đang nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết 1/500, xin chủ trương đầu tư dự án khu nhà ở sinh thái trung tâm huyện Phù Ninh quy mô 91 ha, khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp hồ Phượng Mao - huyện Thanh Thủy, du lịch trải nghiệm thác Đá Mài huyện Thanh Sơn quy mô 286ha.

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

Cụ thể, LICOGI 14.6 ngay sau tái cấu trúc sẽ tham gia đầu tư thứ cấp tại dự án Nam Minh Phương. Tiếp sau đó liên danh cùng LICOGI 14 để triển khai dự án Phù Ninh và Thanh Thủy – Phú Thọ (hỗ trợ cùng LICOGI 14 đảm bảo năng lực Nhà thầu Liên danh theo quy mô của dự án). Ngoài ra, LICOGI 14.6 sẽ nhanh chóng tiếp cận nghiên cứu các phương án đầu tư

BDS hiệu quả khác tập trung ở ven Hà Nội và các dự án tiềm năng trong giai đoạn tới như khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển, nghỉ dưỡng núi, "đấu giá quyền sử dụng đất" gắn với đầu tư kết cấu hạ tầng quy mô từ  $3 \div 5$ ha,  $10 \div 20$ ha tại Phú Thọ, Yên Bái, Tuyên Quang.

## 2. Phân phối sản phẩm BDS

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

## 3. Đầu tư tài chính

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

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


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

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

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

## III. Tái cấu trúc vốn

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



ngành vụ như sau:

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

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

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

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

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

#### IV. Tái cấu trúc quản trị Công ty

Để đáp ứng với việc tăng quy mô hoạt động, LICOGI 14.6 sẽ thực hiện thay đổi các nội dung về quản trị công ty như: Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động, xây dựng bộ quy trình, quy chế hoạt động, quy chế quản trị nội bộ mới phù hợp với định hướng của các mảng hoạt động.

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

#### V. Tham gia thị trường chứng khoán

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

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

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

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

##### 2. Vốn điều lệ dự kiến: 210 tỷ đồng.

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

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

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

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

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

##### 3. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh:



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

- ❖ **Phân phối sản phẩm BĐS:** Phân phối các sản phẩm BĐS của LICOGI 14, từng bước tiếp cận phân phối các sản phẩm BĐS tại các địa bàn khác tại Hà Nội và các tỉnh lân cận. Nghiên cứu, đánh giá phương án hiệu quả đầu tư đất tự doanh sản phẩm là BĐS phân lô bán nền...
- ❖ **Kinh doanh xăng dầu và vật liệu xây dựng:** Duy trì hoạt động truyền thống như trước tái cấu trúc, tiếp tục mở rộng hệ thống cây xăng nằm trong các dự án của LICOGI 14 như Khu đô thị mới Nam Minh Phương, dự án Phù Ninh, dự án Thanh Thủy, ...
- ❖ **Đầu tư tài chính:** Định hướng đầu tư chủ yếu mua cổ phần hoặc trái phiếu chuyển đổi tại các DN có BĐS, DN nằm dưới giá trị và kỳ vọng phát triển trong tương lai (có thể kết hợp với phương án M&A)
- ❖ **Phát triển mảng dịch vụ Mua bán & sáp nhập Doanh nghiệp (M&A):** Tìm kiếm các cơ hội M&A tại các DN có BĐS hiện hữu, DN nằm dưới giá trị thông qua hình thức mua cổ phần trên sàn GDCK hoặc đấu giá cổ phần, sáp nhập doanh nghiệp ...

#### 4. Hiệu quả kinh doanh

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

**PHẦN IV: LỘ TRÌNH THỰC HIỆN**

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