

# BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

*Kính thưa các quý vị cổ đông !*

Năm 2015 khép lại, có thể đánh giá là “*năm đầu tư*” của CÔNG TY CỔ PHẦN LICOGI 13 xuất phát từ định hướng và sự nhanh nhạy nắm bắt thị trường để từng bước chuyển dịch dần cơ cấu ngành hướng đến đầu tư với *mục tiêu chủ động* tạo ra sự đột phá cho các năm tới. Với sự chỉ đạo quyết liệt, giải pháp đúng đắn của tập thể Lãnh đạo, sự nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên và sự đồng hành, chia sẻ của Quý cổ đông, LICOGI 13 đã hoàn thành xuất sắc mục tiêu lợi nhuận năm đồng thời phát triển hàng loạt các dự án bất động sản quy mô lớn và duy trì phát triển ngành nghề cốt lõi trong lĩnh vực xây lắp.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc, tôi xin trân trọng báo cáo tới các Quý vị cổ đông tại Đại hội cổ đông thường niên 2016 về kết quả SXKD và đầu tư 2015, kế hoạch SXKD năm 2016 của hệ thống Licogi13, cụ thể như sau:

## PHẦN THỨ NHẤT

### KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NĂM 2015

#### I. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu SXKD năm 2015:

1. Doanh thu hợp nhất đạt **1.301.734 triệu đồng** bằng **92.59 %** so với thực hiện năm 2014 và bằng **95.25%** so với kế hoạch năm.

2. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt **48.558 triệu đồng** bằng **190 %** so với thực hiện năm 2014 và hoàn thành **100%** so với kế hoạch đề ra.

Cơ cấu lợi nhuận: Lợi nhuận từ đầu tư kinh doanh Bất động sản **36.800 triệu đồng**, chiếm tỷ trọng **75,8 %** trong tổng lợi nhuận.

3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu EPS đạt 2.488 đồng/cổ phiếu, bằng 1,77 lần so với cùng kỳ.

4. Các công ty con trong hệ thống cơ bản hoàn thành 100% kế hoạch về lợi nhuận đặt ra. Lợi nhuận trước thuế của các Công ty con trong hệ thống:

- LICOGI 13-FC đạt 5.048 triệu đồng bằng 101% kế hoạch năm
- LICOGI 13-IMC đạt 3.653 triệu đồng bằng 101,5% kế hoạch năm
- LICOGI 13-CMC đạt 3.292 triệu đồng bằng 102,9% kế hoạch năm

#### II. Một số hoạt động nổi bật trong năm 2015:

1. Phát hành tăng vốn năm 2015:

- Hoàn tất đợt phát hành với tỷ lệ thành công 100%, nâng quy mô vốn điều

lệ Công ty tính đến ngày 31/12/2015: 219 tỷ đồng.

2. Cơ cấu tài sản: Đã thực hiện việc chuyển nhượng cơ sở sản xuất và dịch vụ tại Khu công nghiệp Quang Minh. Trong năm đã ghi nhận doanh thu từ việc chuyển nhượng là 18.5 tỷ đồng, thu nhập bất thường đã ghi nhận là 13 tỷ đồng.

3. Hoạt động mua bán và sáp nhập: Năm 2015, LICOGI13 đã hoàn tất các thương vụ M&A với chi phí hợp lý, cụ thể:

+ Mua **90%** cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Nông nghiệp Sài Gòn - Thành Đạt và trực tiếp quản trị điều hành. Đến nay, đang lắp đặt và vận hành thử nghiệm Nhà máy gạch không nung Quảng Thắng với diện tích 3,8 ha tại phường Hòa Khánh Nam - Quận Liên Chiểu - TP Đà Nẵng, với công suất 43,5 triệu viên/năm, doanh thu 30 tỷ/năm, tỷ suất lợi nhuận dự kiến 13%/doanh thu. Đồng thời, LICOGI 13 cũng khởi động dự án Khu Dân cư và dịch vụ Cầu Hưng - Lai Nghi (109ha) tại xã Điện Nam Đông, huyện Điện Bàn, vị trí trung tâm giữa hai địa điểm du lịch nổi tiếng của tỉnh Quảng Nam là thành cổ Vĩnh Điện và phố cổ Hội An.

+ Mua **90%** cổ phần tại Công ty CP Địa ốc Xanh Sài Gòn - Thuận Phước: LICOGI 13 đã chủ động triển khai Dự án Nhà ở xã hội với tổng diện tích 3,86 ha, được thiết kế 8 tòa nhà cao 12 tầng với đầy đủ tiện ích sân vườn, trường học, công trình thể dục, thể thao tại phường Bắc Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Dự án đã được giải phóng mặt bằng, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận đầu tư và Giấy phép xây dựng.

+ Góp **40%** vốn điều lệ tại Công ty CP dịch vụ nhà hàng Những hạt Cà phê nói chuyện để cùng với nhóm cổ đông đang sở hữu chuỗi nhà hàng đồ uống với thương hiệu Twitter Beans Coffee đầu tư kinh doanh Dự án **Hệ thống dịch vụ nhà hàng, cửa hàng tiện ích, cửa hàng kinh doanh đồ ăn nhanh và cà phê Twitter Beans** trên khu đất gần 2 ha tại Khu Dịch vụ tổng hợp - Khu công nghệ cao Hòa Lạc - huyện Thạch Thất - thành phố Hà Nội. Dự án đã được giao đất và cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

4. Đang quyết liệt để hoàn tất đồng thời các thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án Khu nhà ở quanh chợ trung tâm thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội. Dự án có quy mô 11,28 ha bao gồm 1 chợ trung tâm diện tích 2,12 ha, phần còn lại là nhà ở liền kề với cơ sở hạ tầng hiện đại phù hợp với nhiều đối tượng có thu nhập khác nhau. Với mục tiêu khởi công xây dựng trong Quý III/2016, ghi nhận một phần doanh thu và lợi nhuận trong những tháng cuối năm với doanh thu dự kiến 100 tỷ đồng, lợi nhuận dự kiến 18 tỷ đồng.

5. Các công trình xây lắp mới triển khai như: Quốc lộ 20, Cầu Việt Trì ... đều hoàn thành đúng tiến độ cam kết trong hợp đồng

6. Về tái cơ cấu doanh nghiệp: Hoàn thành thoái 100% vốn góp tại Công ty Cổ phần LICOGI13 Xây dựng và Kỹ thuật Công trình (LICOGI 13 - E&C).

### III. Một số tồn tại năm 2015:

1. Chỉ tiêu doanh thu của Công ty Mẹ chưa hoàn thành do sự thay đổi bất lợi các điều kiện về vốn, đơn giá thi công của một số hợp đồng tiềm năng được dự tính trong kế hoạch năm.

2. Vốn lưu động của Công ty thấp tạo áp lực rất lớn về dòng tiền trong hoạt động điều hành.

## PHẦN THỨ HAI:

### CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2016

LICOGI 13 là đơn vị có truyền thống trong lĩnh thi công xây lắp, doanh thu từ lĩnh vực này luôn chiếm tỷ trọng lớn, tuy nhiên lợi nhuận đạt được từ lĩnh vực này cũng như giá trị tích lũy không nhiều. Chính vì vậy, định hướng của Công ty giai đoạn (2015-2019), Hội đồng quản trị Công ty đặt ra quyết tâm chuyển dịch dần cơ cấu trong đó doanh thu, lợi nhuận từ đầu tư sẽ chiếm tỷ trọng lớn.

Về nội tại, Công ty cũng còn nhiều thách thức cần giải quyết như rủi ro tiềm ẩn vẫn chưa lượng hóa hết từ việc quyết toán các công trình, bài toán cơ cấu vốn chưa giải quyết được căn bản. Với sự quyết tâm và niềm tin về những hoạch định trong năm 2015 và điều kiện thị trường cũng như kế hoạch tăng vốn 2016 thành công, Ban TGD dự kiến các chỉ tiêu kế hoạch chính cho năm 2016 mang tính áp lực cao, cụ thể như sau:

#### I. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU NĂM 2016:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Tỷ lệ (%) KH 2016 /TH2015
1	Doanh thu	Triệu đồng	1.301.734	1.350.000	103,71
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	Triệu đồng	48.558	89.490	184,3
3	Lợi nhuận trước thuế Công ty Mẹ	Triệu đồng	36.757	72.155	196,3
4	Tỷ lệ cổ tức (Công ty Mẹ)	%	10	10	100
5	Vốn điều lệ (Công ty mẹ)	Triệu đồng	219.112	471.679	215,27

## II. CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU NĂM 2016

### 1. Các chương trình, mục tiêu về SXKD và đầu tư:

#### 1.1 Xây dựng (bao gồm cả VLXD):

- Duy trì quy mô, nâng cao chất lượng và hiệu quả lĩnh vực xây lắp, dự kiến giá trị ký mới các Hợp đồng xây lắp trong năm khoảng 607 tỷ đồng. Doanh thu xây lắp cả hệ thống 1.100 tỷ đồng.

- Kiểm soát chất lượng dây chuyền 1 Nhà máy gạch không nung Quảng Thắng, công suất 43,5 triệu viên/năm; Đánh giá kỹ kết quả của dây chuyền 1 cả về thị trường và sản phẩm, thiết bị và công nghệ, tổ chức vận hành và phương thức kinh doanh,... để lập dự án đầu tư hiệu quả cao hơn cho giai đoạn 2;

- Hoàn thành việc cấp mỏ và cấp phép khai thác giai đoạn mở rộng Mỏ đá Hang Dơi (*Tân Trường, Tĩnh Gia, Thanh Hóa*); Xin chuyển đổi 50% diện tích đối với Khu đất 4,75ha Dự án Nhà máy cửa nhựa lõi thép UPVC của Công ty cổ phần Licogi 13 - CMC tại Khu kinh tế Nghi Sơn (*huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa*) để triển khai dây chuyền sản xuất gạch không nung tận dụng sản phẩm phụ dự thừa tại mỏ đá Hang Dơi;

- Hết quý IV 2016, hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, lựa chọn đơn vị tư vấn, đền bù giải phóng mặt bằng và khởi công xây dựng Nhà máy MDF Quảng Bình với quy mô:

- Công suất thiết kế:	120.000 m <sup>3</sup> sp/năm.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến :	<b>1.580</b> tỷ đồng, trong đó:
+ <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu (20%):</i>	316 tỷ đồng
+ <i>Vốn vay (80%):</i>	1.264 tỷ đồng
- <i>Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến 03 năm (Từ quý IV năm 2016 - năm 2018).</i>	
- Giá trị thu hồi thuần NPV:	473,23 tỷ đồng
- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR:	22,2%
- Thời gian hoàn vốn:	Hết năm thứ 11

*(Chi tiết vui lòng xem phụ lục đính kèm báo cáo này: Báo cáo tiền khả thi dự án đầu tư nhà máy MDF Quảng Bình)*

#### 1.2 Bất động sản (bao gồm cả BĐS cho thuê và dịch vụ BĐS):

- Gia tăng doanh thu và tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh các sản phẩm bất động sản cho thuê và dịch vụ bất động sản đối với các bất động sản đang sở hữu và kinh doanh;

- Thực hiện đầu tư, kinh doanh Dự án Khu nhà ở quanh chợ Tây Đằng (*Ba Vì, Hà Nội*) với tổng mức đầu tư dự kiến 374 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận đặt ra 18%/doanh thu với mục tiêu khởi công trong Quý III, kinh doanh từ Quý IV/2016;

- Có phương án hiệu quả với Dự án CT7 - Khu đô thị mới Thịnh Liệt (*Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội*), Dự án tại Lô đất dịch vụ, thương mại, nhà ở DV 05 Khu đô thị Nam Ga Hạ Long (*TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh*);

- Có phương án thực hiện đầu tư khả thi đối với Dự án Hệ thống dịch vụ nhà hàng, cửa hàng tiện ích, cửa hàng kinh doanh đồ ăn nhanh và cà phê Twitter Beans tại Lô đất thương mại, dịch vụ Khu công nghệ cao Hòa Lạc (*huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội*);

- Kiểm soát chặt chẽ tiến độ thực hiện đầu tư và phương án kinh doanh Dự án nhà ở xã hội Khu công nghiệp Hòa Khánh (*Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng*) - giai đoạn 1 của Công ty cổ phần Địa ốc Xanh Sài Gòn Thuận Phước;

- Giải phóng đền bù giai đoạn 1 quy mô 19,5ha Dự án Khu dân cư và Dịch vụ du lịch Cầu Hưng - Lai Nghi (*thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam*) với tổng mức đầu tư dự kiến 188,5 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận tối thiểu 10%/doanh thu;

- Triển khai các bước tiếp theo đối với các Dự án Khu nhà ở đô thị, khu thương mại dịch vụ du lịch tiềm năng để được cấp phép đầu tư tại hai tỉnh *Quảng Trị và Quảng Bình*.

**1.3 Đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng** (bao gồm cả các hình thức theo mô hình đối tác công - tư):

- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng của Tỉnh Quảng Trị để hoàn thành các thủ tục mở rộng khu công nghiệp Quán Ngang giai đoạn 3 để khởi công xây dựng vào quý IV/2016; Triển khai các thủ tục tiếp theo để đề xuất và được giao chủ đầu tư 1 Khu công nghiệp tại Quảng Bình.

## **2. Các giải pháp thực hiện:**

2.1. Có các giải pháp khả thi để thực hiện thành công đợt tăng vốn nâng quy mô từ 219 tỷ lên 471 tỷ.

2.2. Kiên trì từng bước cơ cấu nguồn, đảm bảo tài chính lành mạnh, chi phí lãi vay giảm, xiết chặt quản lý để nâng cao hiệu quả hoạt động.

2.2. Quyết tâm triển khai 02 dự án Bất động sản, có doanh thu và lợi nhuận ghi nhận từ quý IV bằng phương án kinh doanh khả thi có tỷ trọng tối ưu giữa bán buôn và bán lẻ.

2.3. Rà soát lại danh mục tài sản thu được từ hoạt động M&A để một mặt hiện thực hóa lợi nhuận từ các thương vụ mua bán sáp nhập một mặt kiên trì hướng đầu tư có trọng điểm đối với một số ngành phù hợp với chiến lược phát triển và có nhiều tiềm năng trong dài hạn.

2.4. Các Công ty Con đảm bảo hoạt động cốt lõi đạt hiệu quả, chi trả cổ tức 10%, có lộ trình niêm yết để minh bạch và huy động nguồn lực từ xã hội.

2.5. Thu hút, tuyển dụng mới, đào tạo cập nhật và nâng cao trình độ các cán bộ quản lý để đáp ứng kịp thời quy mô phát triển và địa bàn mở rộng.

*Trên đây là Báo cáo Kết quả SXKD 2015 và phương hướng, mục tiêu về sản xuất kinh doanh, đầu tư và các giải pháp thực hiện năm 2016 của Ban Tổng giám đốc Công ty cổ phần LICOGI13. Kính đề nghị các quý vị cổ đông xem xét thông qua.*

*Xin trân trọng cảm ơn và kính chúc các Quý vị cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công !*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Phạm Văn Thắng**