

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG 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 TẬP ĐOÀN FLC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 15/09/2015)



## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 15/GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 04 năm 2016)

### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



#### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower,  
đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận  
Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3771 1111 Fax: (84-4) 3724 5888

Website: [www.flc.vn](http://www.flc.vn)

### TỔ CHỨC LỰA



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà Grand Building, số 32 phố Hòa  
Mã, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3941 0277 Fax: (84.4) 3941 0323

Website: [www.apsi.vn](http://www.apsi.vn)

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Trần Thế Anh – Phó Tổng Giám đốc, Số điện thoại: (84 4) 3771 1111

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 15/09/2015)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

**Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
**Mệnh giá** : 10.000 đồng  
**Giá bán** : 10.000 đồng/cổ phần  
**Số lượng chào bán** : 179.617.468 cổ phần  
**Tổng giá trị chào bán** : 1.796.174.680.000 đồng  
**Đối tượng chào bán** : Cổ đông hiện hữu

### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

---

**Tên công ty** : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
**Địa chỉ** : Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội  
**Điện thoại** : (84-4) 3771 1111  
**Fax** : (84-4) 3724 5888

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

---

**Tên công ty** : **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K**  
**Địa chỉ** : Sàn KTTM và DV khu nhà ở CBCS CSTT-CAHN, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
**Điện thoại** : (84-4) 4450 0668  
**Fax** : (84-4) 4450 0669

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

---

**Tên công ty** : **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT**  
**Địa chỉ** : Tầng 5, tòa nhà Grand Building, số 32 Hòa Mã, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội  
**Điện thoại** : (84-4) 3941 0277  
**Fax** : (84-4) 3941 0323

## MỤC LỤC

|   |          |
|---|----------|
| <b>MỤC LỤC</b> .....  | <b>1</b> |
| <b>DANH MỤC HÌNH VÀ BẢNG BIỂU</b> .....   | <b>3</b> |
| <b>NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....  | <b>1</b> |
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....   | 1        |
| 1. Rủi ro kinh tế .....   | 1        |
| 2. Rủi ro luật pháp.....  | 4        |
| 3. Rủi ro đặc thù.....  | 5        |
| 4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....   | 7        |
| 5. Rủi ro pha loãng.....  | 8        |
| 6. Rủi ro quản trị công ty và cơ chế quản lý phát sinh từ việc quy mô vốn của Công ty tăng nhanh (tăng từ 25 tỷ đồng lên 5.298,7 tỷ đồng trong giai đoạn 2010 - 2015).....  | 10       |
| 7. Rủi ro khác .....  | 11       |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....   | 13       |
| 1. Tổ chức phát hành.....   | 13       |
| 2. Tổ chức tư vấn .....   | 13       |
| III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....   | 14       |
| IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....  | 15       |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....  | 15       |
| 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty .....   | 21       |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....  | 22       |
| 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 30/09/2015 trên mức vốn thực góp hiện tại..... | 28       |
| 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty Công ty 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 Công ty .....           | 29       |
| 6. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....   | 30       |
| 7. Hoạt động kinh doanh.....  | 34       |
| - Công ty TNHH Giang Long .....   | 47       |
| - Công ty cổ phần phát triển công nghệ Lam Sơn.....   | 47       |
| - Công ty CP XD thiết bị Viettship .....  | 47       |
| - Từ ngày 28/06/2014 đến 25/10/2015 .....   | 47       |
| - Từ ngày 21/06/2014 đến ngày 30/09/2016 .....  | 47       |
| - Từ ngày 12/02/2015 đến ngày 30/06/2015 .....  | 47       |
| 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất .....   | 49       |
| 9. Báo cáo tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu tăng lên do huy động.....   | 51       |

|   |     |
|---|-----|
| 10. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành khác .....  | 59  |
| 11. Chính sách với người lao động .....   | 61  |
| 12. Chính sách cổ tức .....   | 63  |
| 13. Tình hình tài chính .....   | 63  |
| 14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....                                      | 71  |
| 15. Tài sản.....  | 85  |
| 16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....   | 87  |
| 17. Đánh giá của tổ chức tư vấn kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....   | 88  |
| 18. Thời gian dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức .....                                 | 89  |
| 19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của doanh nghiệp .....  | 89  |
| 20. Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty mà có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán..... | 89  |
| V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....   | 90  |
| 1. Loại cổ phiếu.....   | 90  |
| 2. Mệnh giá .....   | 90  |
| 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán .....  | 90  |
| 4. Giá chào bán dự kiến .....   | 90  |
| 5. Phương pháp tính giá .....   | 90  |
| 6. Phương thức phân phối .....  | 90  |
| 7. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến .....   | 91  |
| 8. Đăng ký mua cổ phiếu .....   | 92  |
| 9. Phương thức thực hiện quyền .....  | 93  |
| 10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....   | 93  |
| 11. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng.....  | 93  |
| 12. Các loại thuế liên quan.....  | 94  |
| 13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....  | 94  |
| VI.MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....  | 95  |
| 1. Mục đích chào bán .....  | 95  |
| 2. Phương án khả thi .....  | 95  |
| VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....   | 108 |
| VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....   | 109 |
| 1. Tổ chức tư vấn chào bán.....   | 109 |
| 2. Tổ chức kiểm toán .....  | 109 |
| IX. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH.....   | 110 |
| X. PHỤ LỤC .....  | 111 |

**DANH MỤC HÌNH VÀ BẢNG BIỂU**

|   |    |
|---|----|
| Bảng 1: Dự kiến giá trị sổ sách trong tương lai .....                               | 10 |
| Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần thời điểm 30/09/2015 .....        | 28 |
| Bảng 3: Cơ cấu sở hữu của cổ đông tại thời điểm 30/09/2015 .....                    | 29 |
| Bảng 4: Danh sách sở hữu công ty con của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 .....     | 29 |
| Bảng 5: Danh sách công ty liên kết tại của Công ty thời điểm 31/12/2015.....        | 30 |
| Bảng 6: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015.....        | 34 |
| Bảng 7: Cơ cấu chi tiết lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015 .....         | 34 |
| Bảng 8: Cơ cấu doanh thu và thu nhập công ty mẹ năm 2013, 2014 và 2015.....         | 39 |
| Bảng 9: Cơ cấu doanh thu và thu nhập hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015 .....          | 40 |
| Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận công ty mẹ năm 2013, 2014 và 2015 .....                   | 40 |
| Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015.....                      | 41 |
| Bảng 12: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh công ty mẹ năm 2013, 2014 và 2015..... | 42 |
| Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015 .....  | 43 |
| Bảng 14: Một số chỉ tiêu tài chính của công ty mẹ.....                              | 45 |
| Bảng 15: Một số chỉ tiêu tài chính hợp nhất.....                                    | 45 |
| Bảng 16: Các hợp đồng đã và đang thực hiện trong năm 2015 .....                     | 46 |
| Bảng 17: Kết quả HĐSX kinh doanh năm 2013, 2014 & 2015 của công ty mẹ .....         | 49 |
| Bảng 18: Kết quả HĐSX kinh doanh hợp nhất năm 2013, 2014 & 2015.....                | 50 |
| Bảng 19: Cơ cấu lao động của Công ty .....  | 61 |
| Bảng 20: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của công ty mẹ .....                  | 63 |
| Bảng 21: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu hợp nhất .....                        | 64 |
| Bảng 22: Số năm khấu hao TSCĐ .....   | 64 |
| Bảng 23: Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của công ty mẹ .....   | 65 |
| Bảng 24: Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước hợp nhất.....          | 65 |
| Bảng 25: Bảng kê trích lập quỹ năm 2014.....  | 66 |
| Bảng 26: Tình hình nợ vay công ty mẹ.....   | 66 |
| Bảng 27: Tình hình nợ vay hợp nhất .....  | 67 |
| Bảng 28: Các khoản phải thu ngắn hạn công ty mẹ.....                                | 68 |
| Bảng 29: Các khoản phải thu ngắn hạn hợp nhất .....                                 | 69 |
| Bảng 30: Các khoản phải trả công ty mẹ .....  | 70 |
| Bảng 31: Các khoản phải trả hợp nhất.....   | 70 |
| Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....                                    | 71 |

*Vững niềm tin, bền ý chí*

|   |     |
|---|-----|
| Bảng 33: Một số tài sản chính của Công ty .....                     | 85  |
| Bảng 34: Tình hình đất đai tính đến thời điểm hiện tại .....        | 85  |
| Bảng 35: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2016 .....                | 87  |
| Bảng 36: Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 ..... | 90  |
| Bảng 37: Thời gian phân phối cổ phiếu theo thời gian T .....        | 92  |
| Bảng 38: Tổng mức đầu tư mỗi dự án .....                            | 95  |
| Bảng 39: Cơ cấu sử dụng đất của các dự án FLC Sầm Sơn .....         | 98  |
| Bảng 40: Khai toán tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị du lịch .....   | 99  |
| Bảng 41: Chỉ tiêu hiệu quả dự án FLC Sầm Sơn .....                  | 99  |
| Bảng 42: Cơ cấu sử dụng đất dự án Star Tower .....                  | 102 |
| Bảng 43: Khai toán mức đầu tư dự án Star Tower .....                | 103 |
| Bảng 44: Chỉ tiêu hiệu quả dự án Star Tower .....                   | 103 |
| Bảng 45: Cơ cấu sử dụng đất dự án KCN Chấn Hưng .....               | 105 |
| Bảng 46: Khai toán tổng mức đầu tư dự án KCN Chấn Hưng .....        | 106 |
| Bảng 47: Chỉ tiêu hiệu quả dự án KCN Chấn Hưng .....                | 107 |
| Bảng 48: Kế hoạch sử dụng vốn thu được .....                        | 108 |
| <br>  |     |
| Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm .....       | 1   |
| Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm .....               | 3   |
| Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty .....                         | 21  |
| Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty .....                         | 22  |

# NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

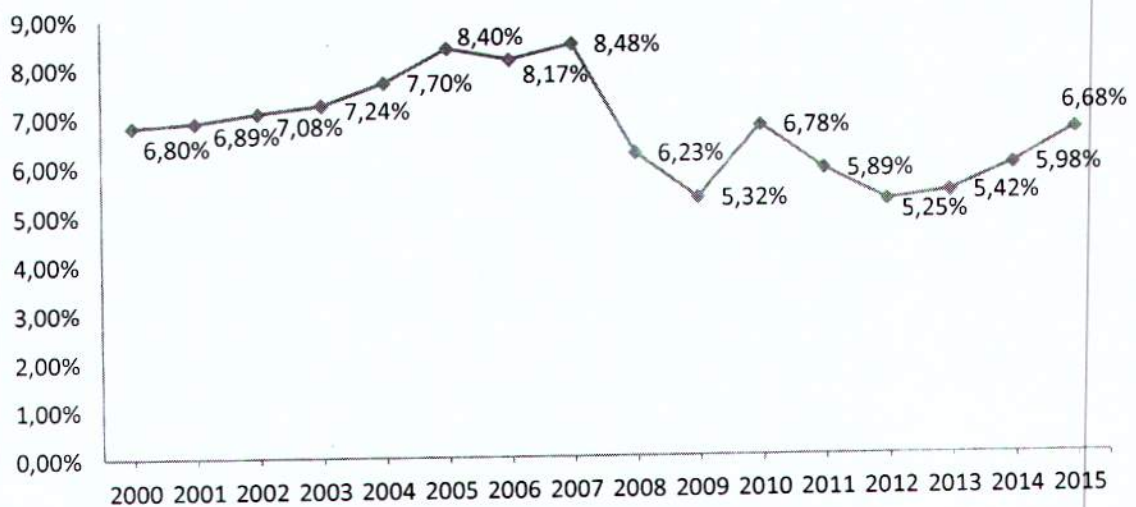
### 1. Rủi ro kinh tế

Sự phát triển và rủi ro của nền kinh tế thông thường được đánh giá thông qua các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Khi nền kinh tế đang trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát chặt chẽ, sức cầu tăng mạnh tạo động lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn suy thoái, các yếu tố bất lợi xảy ra như lãi suất và lạm phát tăng cao, tỷ giá hối đoái có nhiều biến động, tăng trưởng GDP chững lại, nhu cầu tiêu dùng có xu hướng giảm mạnh sẽ tạo lực cản đến sự phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

#### 1.1. Rủi ro tăng trưởng

Trong bối cảnh kinh tế thế giới những năm qua có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, các chính sách ban hành trong năm 2014 và đầu năm 2015 đã phát huy tác dụng, tạo điều kiện cho khu vực doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Các ngành, lĩnh vực và các địa phương trên cả nước tận dụng cơ hội thuận lợi trong và ngoài nước, triển khai thực hiện tốt các văn bản chỉ đạo, điều hành của Quốc hội và Chính phủ, trọng tâm là Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 03 tháng 01 năm 2015 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2015. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014, trong đó quý I tăng 6,12%; quý II tăng 6,47%; quý III tăng 6,87%; quý IV tăng 7,01%. Mức tăng trưởng năm nay cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011 - 2014.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Hoạt động của ngành xây dựng, bất động sản chịu ảnh hưởng trực tiếp của tốc độ tăng trưởng kinh tế. Năm 2015 tuy còn gặp một số khó khăn trong công tác quy hoạch, năng lực quản lý và công tác giải phóng mặt bằng nhưng cũng có những yếu tố thuận lợi: Chính sách lãi suất ngân hàng điều chỉnh giảm đã giúp cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tiếp cận được vốn vay, giá vật liệu xây dựng tiếp tục ổn định cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, công trình. Nhiều dự án phát triển nhà ở được hoàn thành và bàn giao trong năm cùng với hoạt động xây dựng nhà ở trong dân tăng khá cao đã góp phần nâng cao giá trị sản xuất của ngành.

Giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá hiện hành ước tính đạt 974,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm: Khu vực Nhà nước đạt 82,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 8,4%; khu vực ngoài Nhà nước 830,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 85,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 61,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 6,4%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 374,2 nghìn tỷ đồng; công trình nhà không ở đạt 156,7 nghìn tỷ đồng; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 318,2 nghìn tỷ đồng; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 125,3 nghìn tỷ đồng.

Giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá so sánh 2010 ước tính đạt 777,5 nghìn tỷ đồng, tăng 11,2% so với năm 2014, bao gồm: Khu vực Nhà nước đạt 66,9 nghìn tỷ đồng, tăng 6,4%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 660,8 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 49,8 nghìn tỷ đồng, tăng 7,2%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở tăng 12,4%; công trình nhà không ở giảm 5,6%; công trình kỹ thuật dân dụng tăng 20,1%; hoạt động xây dựng chuyên dụng tăng 11,7%.

Việc nền kinh tế Việt Nam hồi phục và tăng trưởng sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng, cao ốc gia tăng, đồng thời nâng cao khả năng đầu tư của các cá nhân, doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đây được coi là tín hiệu đáng mừng đối với các dự án bất động sản cũng như các công trình xây dựng của Công ty trong năm nay.

## 1.2. Rủi ro lạm phát

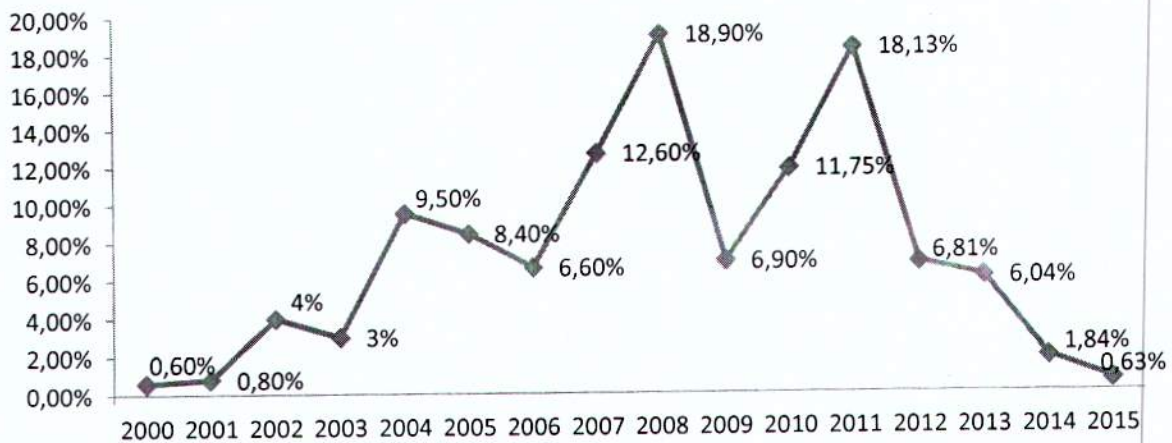
Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tháng 12/2015 tăng 0,6% tháng đầu năm tăng 0,63% so với cùng kỳ năm trước. Đây là năm có mức tăng giá thấp nhất so với cùng kỳ 15 năm qua. Tính đến thời điểm 18/12/2015, tăng trưởng tín dụng đạt 17,02% so với thời điểm cuối năm 2014, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011; huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 13,49%; tổng phương tiện thanh toán tăng 13,6%. Thanh khoản của hệ thống ngân hàng thương mại tiếp tục được cải thiện, đảm bảo khả năng thanh toán và chi trả của hệ thống, góp phần kiểm soát lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô. Tỷ giá hối đoái bình quân của đồng Việt Nam so với đô la Mỹ giữ ổn định sau khi biến động mạnh vào giữa tháng 8/2015.

Để đạt được những thành tựu nêu trên, có nhiều nguyên nhân, nhưng có thể kể đến 4 nguyên nhân chính. Thứ nhất, sự quyết tâm và quyết liệt của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc thực hiện các chiến lược, chính sách phát triển kinh tế - xã hội dưới sự chỉ đạo của Chính phủ. Thứ hai, phải kể đến vai trò giám sát của Quốc hội đã được đề cao và tăng cường. Nguyên nhân thứ ba là vấn đề lập pháp. Năm 2015, có rất nhiều luật



mới được Quốc hội thông qua và triển khai thực hiện, trong đó có một số luật được điều chỉnh và ban hành theo xu hướng hội nhập quốc tế của Việt Nam và được cả trong nước và dư luận quốc tế đánh giá cao như Luật Doanh nghiệp (sửa đổi), Luật Đầu tư (sửa đổi)... cùng với việc triển khai nhiều nội dung của Hiến pháp mới đã tạo động lực cho kinh tế - xã hội thuận lợi hơn các năm trước. Thứ tư, sự nỗ lực và chủ động hơn của doanh nghiệp (DN) cũng góp phần không nhỏ vào kết quả đạt được. Năm 2015, bên cạnh việc rút kinh nghiệm từ các bài học kinh nghiệm và giải pháp khắc phục, DN của Việt Nam đã phát huy tính chủ động, sáng tạo và tích cực chuẩn bị cho thời kỳ tiếp theo.

**Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm**



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

### 1.3. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, v.v... Những điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Trong năm 2015 nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, v.v... Một trong những định hướng quan trọng của NHNN trong năm 2015 là thực hiện các giải pháp điều hành tín dụng theo hướng mở rộng tín dụng đi đôi với kiểm soát chất lượng tín dụng; tập trung tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh; tiếp tục triển khai các chương trình gắn kết tín dụng ngân hàng với chính sách ngành kinh tế. Về trần lãi suất huy động, trong thời gian qua, NHNN dần gỡ bỏ trần lãi suất huy động, đầu tiên là 12 tháng tiếp đến là 6 tháng. Và hiện trần lãi suất chỉ áp dụng kỳ hạn 6 tháng trở xuống. Có thể nói, trần lãi suất huy động đang tạo sự linh hoạt trong việc quy định lãi suất dựa trên quan hệ cung - cầu vốn.

Theo số liệu thống kê, trong 6 tháng đầu năm 2015, mặt bằng lãi suất giảm khoảng 0,3%/năm, tăng trưởng tín dụng đạt 6,28%, huy động vốn tăng 4,58%, tổng phương tiện thanh toán tăng 5,09% so với cuối năm 2014. Lãi suất kỳ hạn trên 6 tháng vẫn tương đối ổn định, thanh khoản của hệ thống ngân hàng thương mại (NHTM) tiếp tục được cải

thiện, đảm bảo khả năng thanh toán và chi trả của hệ thống. Tỷ giá ngoại tệ tăng hết biên độ cho phép 2% của năm 2015.

Về lãi suất huy động USD, ngày 17/12, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã có thông báo chính thức về việc hạ lãi suất tiền gửi bằng đồng USD của khách hàng cá nhân về 0%/năm và có hiệu lực kể từ ngày 18/12. Trước đó, theo thông công bố từ NHNN về hoạt động của tuần cuối tháng 11/2015, NHNN cho biết đã có một vài ngân hàng điều chỉnh tăng, giảm nhẹ lãi suất huy động để cơ cấu lại nguồn vốn hợp lý hơn. Tại thời điểm đó, mặt bằng lãi suất huy động bằng VNĐ phổ biến ở mức 0,8 - 1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,5 - 5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,4 - 6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,4 - 7,2%/năm.

Năm 2016 lãi suất sẽ chịu sức ép từ nhiều yếu tố: (i) Lạm phát tăng làm tăng kỳ vọng của người dân, qua đó gây áp lực làm tăng lãi suất huy động; (ii) Cầu tín dụng của khu vực tư nhân tiếp tục tăng trong khi nhu cầu phát hành trái phiếu Chính phủ không giảm; (iii) Xu hướng tăng lãi suất USD trên thị trường thế giới làm thu hẹp khoảng cách giữa lãi suất nội tệ và ngoại tệ. Xu hướng này hạn chế khả năng giảm lãi suất của NHNN để đảm bảo mục tiêu ổn định tỷ giá; (iv) Nhu cầu trích lập dự phòng rủi ro cũng hạn chế khả năng giảm lãi suất cho vay của các ngân hàng.

Ủy ban Giám sát Tài chính quốc gia dự báo năm 2016 lạm phát cơ bản sẽ không cao hơn nhiều năm 2015, ở khoảng 3% và lạm phát sẽ thấp hơn lạm phát cơ bản, ở khoảng 2 - 3%. So với mục tiêu lạm phát dưới 5% do Quốc hội đề ra, năm 2016 có nhiều dư địa cho việc chủ động điều chỉnh giá hàng hóa và dịch vụ cơ bản cũng như tỷ giá. Đối với tỷ giá, Ủy ban Giám sát Tài chính quốc gia cũng ước tính hệ 1% tăng lên của tỷ giá thì sẽ làm tăng lạm phát thêm 0,06 - 0,1 điểm phần trăm.

## **2. Rủi ro luật pháp**

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp tăng trưởng và phát triển, Nhà nước đã thực hiện ban hành một loạt hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới. Tuy nhiên, khung pháp lý và luật pháp vẫn chưa được đổi mới tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những hậu quả không mong đợi và gây ra những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

Ngoài ra, sau khi hiệp định TPP hoàn tất kí kết vào tháng 10 vừa qua, hàng loạt các điều khoản vốn được xem là rào cản trước đây về thủ tục, hồ sơ cho doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam cũng như những nhà đầu tư bất động sản ngoại quốc sẽ trở nên thông thoáng hơn rất nhiều. Đây có thể là một lợi thế, nhưng đồng thời cũng có thể là một bất lợi đối với Tập đoàn FLC.

### **3. Rủi ro đặc thù**

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC là một tập đoàn kinh doanh đa ngành nghề, địa bàn kinh doanh của Tập đoàn trải rộng khắp các tỉnh thành trong cả nước. Các ngành nghề kinh doanh chính của công ty gồm: bất động sản nhà ở, biệt thự và dịch vụ cao cấp, bất động sản thương mại, văn phòng, du lịch - giải trí, bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và sân golf, bất động sản khu công nghiệp, dịch vụ chứng khoán, dịch vụ đầu tư tài chính, kinh doanh công nghệ, tư vấn pháp lý, khai thác chế biến khoáng sản, truyền thông và giáo dục. Xuất phát từ đặc điểm là một tập đoàn đa ngành nghề, Tập đoàn FLC luôn phải đối mặt với nhiều rủi ro đặc thù từ hoạt động kinh doanh gồm (i) rủi ro nhân sự; (ii) rủi ro trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và các rủi ro khác

#### **3.1. Rủi ro ngành**

*Rủi ro trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản*

Diễn biến chung của cả nền kinh tế cũng như của thị trường bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của Tập đoàn. Giai đoạn 2014 - 2015, thị trường bất động đã có những chuyển biến tích cực với các chính sách ưu đãi từ Chính phủ đặc biệt là chính sách “nới room tín dụng bất động sản” của ngân hàng đặc biệt là cho vay những dự án “chết” để làm “sống lại” khiến tổng số tiền “đổ” vào các dự án bất động sản tăng lên đáng kể. Tuy nhiên, gần đây Ngân hàng Nhà nước đang lấy ý kiến cho dự thảo sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-NHNN nhằm giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn từ 60% còn 40%, điều này sẽ tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản khi vốn bị siết vào. Do đó, các kết quả kinh doanh liên quan đến lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn sẽ phần nào bị ảnh hưởng.

*Rủi ro pháp lý dự án:* Các thủ tục pháp lý và hành chính cho mỗi dự án là vấn đề mà các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản phải quan tâm. Công ty có thể gặp rủi ro không thực hiện được dự án theo đúng tiến độ hoặc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh nếu việc xin giấy phép triển khai dự án kéo dài hơn dự kiến.

*Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng:* Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng được xem là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất lại rất hạn chế. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ

thì công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

*Rủi ro thị trường:* Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài. Thông thường, sau khi các dự án đã hoàn thiện phần móng, chủ đầu tư có thể huy động vốn từ người mua, tuy nhiên thành công của việc huy động này phụ thuộc rất nhiều vào thị trường bất động sản. Nếu việc huy động không đạt được mức vốn cần thiết, chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn vay dài. Như vậy, Công ty trong vai trò là chủ đầu tư có thể phải đối mặt với rủi ro lãi suất và rủi ro thanh khoản. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến. Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện nghiên cứu khả thi, nghiên cứu xã hội đầy đủ và thận trọng khi ra quyết định đầu tư sao cho khả năng huy động vốn từ người mua là cao nhất, đồng thời chuẩn bị những phương án tài trợ vốn khác sẵn sàng thay thế như huy động vốn vay ngân hàng, đối tác...

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu hiện nay được Công ty lựa chọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Thị trường bất động sản và thị trường tài chính có mối quan hệ mật thiết với nhau. Khi thị trường tài chính tăng trưởng, nhà đầu tư sẽ giảm quan tâm đến mảng thị trường bất động sản, cộng với việc thừa nguồn cung bất động sản hiện nay do nhiều doanh nghiệp cùng tham gia thị trường và giá thành cao, làm cho mảng thị trường này có thể bị “đóng băng” và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Ngoài ra, với dự kiến đầu tư vào kinh doanh dịch vụ khu vui chơi giải trí golf - resort, Công ty sẽ gặp rủi ro cạnh tranh từ các doanh nghiệp chuyên kinh doanh các dịch vụ liên quan đến golf và resort có tiếng ở trong nước và quốc tế đầu tư vào Việt Nam.

### 3.2. Rủi ro Công ty

#### *Rủi ro nhân sự*

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC là một doanh nghiệp hoạt động đa ngành, trong đó tập trung vào lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, tư vấn và môi giới bất động sản. Do đó, nhân sự cao cấp và có trình độ chuyên môn giỏi là vấn đề quyết định sự thành bại của Công ty. Tuy nhiên nguồn nhân sự này ở doanh nghiệp còn hạn chế, phần lớn nhân sự cao cấp di chuyển nhiều giữa các tổ chức lớn. Ý thức được rủi ro này, Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì một đội ngũ nhân sự ổn định.

#### *Rủi ro cạnh tranh*

Với sự hấp dẫn của ngành kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí liên quan đến golf, resort và khách sạn, sự hình thành các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng tăng, đồng thời việc các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực tham gia ngày càng nhiều vào thị trường bất động sản dẫn đến sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp ngày càng gay gắt.

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và các dịch vụ kèm theo. Đặc biệt khu

vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn. Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO, cùng với đó là hiệp định xuyên Thái Bình Dương TPP sẽ tạo điều kiện cho các tổ chức và các nhà đầu tư nước ngoài có thương hiệu, uy tín và tiềm lực vào hoạt động và cạnh tranh khốc liệt với các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản trong nước, trong đó có Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.

#### *Rủi ro cung cấp*

Nguồn nguyên vật liệu, nhà cung ứng, chính sách thuế đều ảnh hưởng đến khả năng cung ứng đầu vào cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi khả năng cung ứng đầu vào không được đảm bảo sẽ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Công ty, nhất là các hoạt động trong lĩnh vực thi công, bất động sản. Để hạn chế rủi ro này thì khi thẩm định cần kiểm tra hợp đồng trọn gói và bảo lãnh hợp đồng, đánh giá uy tín của người cung cấp nguyên vật liệu.

#### *Rủi ro thanh toán*

Rủi ro này xảy ra khi công ty không nhận được khoản thanh toán hợp đồng theo đúng thời hạn, trong khi thời gian phải trả cho người bán không được tăng tương ứng. Hậu quả là Công ty bị mất cân đối trong thu chi.

### **3.3. Rủi ro lĩnh vực hoạt động**

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh Bất động sản. Do đó, các rủi ro có thể phát sinh liên quan đến tính chính xác và hiệu quả của dịch vụ tư vấn, trình độ chuyên môn, sự chuyên nghiệp và đạo đức nghề nghiệp của đội ngũ nhân viên sẽ có những ảnh hưởng đáng kể. Ý thức được rủi ro này, Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì một đội ngũ nhân sự ổn định.

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

### **4.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Xu hướng tăng trưởng ổn định của thị trường chưa được khẳng định chắc chắn khi hoạt động của các doanh nghiệp nói chung vẫn còn gặp nhiều khó khăn và điều kiện kinh tế vĩ mô vẫn cần cải thiện thêm. Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán bất ổn đã có những tác động đến tâm lý nhà đầu tư, khiến nhà đầu tư dè dặt hơn trong việc đưa ra các quyết định đầu tư của mình.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt phát hành là 60%, tương đương với tổng số tiền tối thiểu thu về từ đợt phát hành là 1.078 tỷ đồng. Trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công hoặc số tiền thu về từ đợt phát hành không đạt mức tối

thiếu, HĐQT sẽ cân nhắc huy động nguồn vốn vay để thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án theo mục đích phát hành cổ phiếu.

#### 4.2. **Rủi ro của dự án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán**

Số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để (i) bổ sung vốn cho dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn, (ii) góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội để thực hiện dự án tòa nhà văn phòng và chung cư cao cấp FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông, Tp. Hà Nội và (iii) thực hiện dự án đầu tư xây dựng KCN Chấn Hưng (Vĩnh Phúc). Trong trường hợp số tiền thực thu được lớn hơn số tiền dự kiến nêu trên thì phần chênh lệch sẽ được bổ sung toàn bộ cho vốn lưu động.

Tuy nhiên trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đúng như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay) để thực hiện kế hoạch đầu tư. Khi đó chi phí tài chính sẽ gia tăng, làm giảm khả năng thanh khoản cũng như chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để sản xuất kinh doanh cũng như phát triển các hoạt động của Công ty.

### 5. **Rủi ro pha loãng**

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Số lượng CP đang lưu hành của FLC                         | : | 529.871.533 cổ phần |
| Số lượng CP chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu của FLC | : | 179.617.468 cổ phần |
| Số lượng cổ phần lưu hành dự kiến sau đợt chào bán        | : | 709.489.001 cổ phần |

Lượng cổ phần chào bán đợt này sẽ khiến cho tổng số cổ phần lưu hành của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC tăng lên đáng kể, dẫn đến việc cổ phiếu FLC bị pha loãng.

#### 5.1. **Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu FLC**

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{(P_{Rt-1} \times \text{Số lượng CP đang lưu hành}) + (PR \times \text{Số lượng CP phát hành thêm})}{\text{Số lượng CP đang lưu hành} + \text{Số lượng CP phát hành thêm}}$$

Trong đó:

$P_{tc}$  : Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn

$P_{Rt-1}$  : Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.

$PR$  : Giá phát hành

Giá sử tại ngày giao dịch liền kề trước ngày giao dịch không hưởng quyền (phát hành thêm cổ phiếu mới với tỷ lệ 59:20, giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu), giá thị trường cổ phiếu của Công ty là 8.100 đồng/cổ phiếu thì giá tham chiếu ( $P_{tc}$ ) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 8.581 đồng/cổ phiếu. Do việc pha loãng giá cổ phiếu từ việc phát hành thêm cổ phiếu mới với tỷ lệ 59:20 giá thị trường cổ phiếu của Công ty được điều

chính từ 8.100 đồng/cổ phiếu lên 8.581 đồng/cổ phiếu (điều chỉnh tăng 581 đồng/cổ phiếu). Ngoài ra, chỉ tiêu Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) và Giá trị sổ sách (BV) có thể sẽ bị pha loãng (khi đợt phát hành thành công).

## 5.2. Rủi ro do pha loãng EPS

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{pha\ loang} = \frac{E}{Qbq}$$

Trong đó:

$EPS_{pha\ loang}$ : Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành thành công

$E$ : Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông

$Qbq$ : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau phát hành)

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

(i) Giả định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là ngày 31/5/2016:

$$\begin{array}{l} \text{Số lượng cổ phiếu phổ} \\ \text{thông đang lưu hành bình} \\ \text{quân trong kỳ (năm 2016)} \end{array} = \frac{529.871.533 * 5 + 709.489.001 * 7}{12} = \begin{array}{l} 634.648.389 \\ \text{(cổ phiếu)} \end{array}$$

(ii) Giả định lợi nhuận sau thuế 2016 của Công ty: 1.000.000.000.000 đồng. Khi đó:

$$\begin{array}{l} \text{EPS năm 2016 trước} \\ \text{khi phát hành là} \end{array} = \frac{1.000.000.000.000}{529.871.533} = 1.887 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

$$\begin{array}{l} \text{EPS năm 2016 sau} \\ \text{khi phát hành là} \end{array} = \frac{1.000.000.000.000}{634.648.389} = 1.576 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

Với 3 giả định gồm: (i) đợt chào bán hoàn tất vào ngày 31/5/2016; (ii) Công ty phát hành thành công 179.617.468 cổ phiếu và số cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành xong đợt 1 chưa gồm cổ phiếu phát hành đợt 2; (iii) lợi nhuận sau thuế năm 2016 của Công ty đạt 1.000 tỷ đồng, thì sau khi chào bán, EPS năm 2016 của Công ty trong ví dụ này giảm 16,48% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu. Tuy nhiên, như đã nói ở phần đầu, EPS chỉ suy giảm nếu tốc độ tăng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu do phát hành thêm

## 5.3. Rủi ro do pha loãng BV

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 59:20 với giá 10.000 đồng/01 cổ phiếu thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BVPS) năm 2016 có thể giảm nếu tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu đang lưu hành cao hơn tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu.

Giá sử, (i) tại thời điểm 31/12/2015 nguồn vốn chủ sở hữu là 6.231.111.116.101 đồng (ii) tại thời điểm 31/12/2016 nguồn vốn chủ sở hữu là 8.027.285.796.101 đồng; (iii) Công ty dự kiến phát hành 179.617.468 cổ phiếu và số cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành xong đợt 1 chưa gồm cổ phiếu phát hành đợt 2:

**Bảng 1: Dự kiến giá trị sổ sách trong tương lai**

| Chỉ tiêu                                 | 31/12/2015        | 31/12/2016        |
|--|-------------------|-------------------|
| Nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)              | 6.231.111.116.101 | 8.027.285.796.101 |
| Số cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)          | 529.871.533       | 709.489.001       |
| Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (đồng) | 11.760            | 11.314            |

Với giả định trên thì tốc độ tăng của số cổ phiếu cao hơn tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu nên giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm 4% sau khi phát hành thêm

## 6. **Rủi ro quản trị công ty và cơ chế quản lý phát sinh từ việc quy mô vốn của Công ty tăng nhanh (tăng từ 25 tỷ đồng lên 5.298,7 tỷ đồng trong giai đoạn 2010 - 2015)**

### 6.1. **Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này.

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Công ty là một công ty hoạt động đa ngành với lĩnh vực cốt lõi là hoạt động đầu tư, tư vấn và môi giới bất động sản. Dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã và đang dần tạo lập uy tín trên thị trường. Đồng thời, Công ty cũng tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì một đội ngũ nhân sự



ổn định. Ngoài ra việc thành lập Trường Cao đẳng nghề FLC cũng hỗ trợ thêm cho công tác đào tạo chuyên sâu nguồn nhân lực cần thiết cho sự phát triển của Công ty.

Đối với đợt phát hành này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua, cho thấy sự tin tưởng của cổ đông và sự khả thi của phương án đề ra đối với sự phát triển của Công ty. Do vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

## 6.2. Rủi ro về cơ chế quản lý

Cơ chế quản lý của Công ty hiện được xây dựng dựa trên quy mô vốn điều lệ hiện tại với các ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Việc vốn điều lệ Công ty tăng từ 25 tỷ đồng lên 5.298,7 tỷ đồng trong giai đoạn 2010 - 2015 sẽ tạo nên những áp lực lớn hơn, đòi hỏi Công ty có thể phải điều chỉnh định hướng hoạt động và mở rộng thêm lĩnh vực kinh doanh để đem lại hiệu quả tương ứng với quy mô vốn mới. Khi đó, Công ty có thể gặp phải rủi ro trong quá trình triển khai hoạt động do cơ chế quản lý cũ không theo kịp với yêu cầu phát triển mới. Điều này có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và sự phát triển của Công ty trong tương lai.

Tuy nhiên, tăng vốn điều lệ, tăng quy mô hoạt động là một nhu cầu chính đáng của bất kỳ doanh nghiệp nào và việc huy động vốn qua thị trường chứng khoán là phương án được nhiều doanh nghiệp lựa chọn. Đây là nguồn vốn dài hạn, doanh nghiệp không phải chịu áp lực trả lãi so với khi sử dụng vốn vay. Tình hình tài chính hiện tại của Công ty cũng là yếu tố quan trọng được cân nhắc khi có nhu cầu tăng vốn điều lệ, trong đó, kết cấu nguồn vốn là vấn đề hết sức quan trọng. Nếu hệ số nợ của Công ty đã ở mức cao so với các doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng ngành, thì việc huy động vốn bằng phát hành cổ phiếu thường là phương pháp tối ưu nhất.

Bên cạnh đó, việc tăng vốn đồng thời xuất phát từ kết quả kinh doanh bền vững và tích lũy đủ trong quá khứ. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả, sử dụng đúng mục đích đồng vốn huy động được và có tiền trả cổ tức cho cổ đông thì việc tăng vốn là hợp lý. Tuy nhiên việc tăng vốn điều lệ quá nhanh đi kèm với phương án sử dụng vốn không khả thi, năng lực quản trị không đủ lớn của Ban lãnh đạo doanh nghiệp sẽ gây rủi ro sử dụng vốn không hiệu quả; nguy cơ mất vốn gia tăng.

Với Ban lãnh đạo Công ty giàu kinh nghiệm cùng phương án sử dụng vốn hiệu quả, Công ty đã hạn chế được rủi ro này. Điều này được thể hiện ở các báo cáo tiến độ sử dụng vốn qua các lần tăng vốn trước đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận và các dự án của Công ty đã được triển khai xây dựng và hiện thực hóa, đi vào hoạt động như: *FLC Landmark Tower, FLC Complex Phạm Hùng – Hà Nội; FLC Star Tower – Hà Nội, FLC Twin Towers – Hà Nội, FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort, FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort, ...*

## 7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này

hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty. Ngoài ra, sự thay đổi của chính sách tiền tệ, cơ chế thanh toán, lãi vay, phí và các điều kiện ràng buộc của ngân hàng, kho bạc Nhà nước cũng tạo nên các rủi ro bất khả kháng cho doanh nghiệp.

Giá cổ phiếu Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt, vì cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

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

### **1. Tổ chức phát hành**

#### **Công ty cổ phần Tập đoàn FLC**

Ông Trịnh Văn Quyết

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà Hương Trần Kiều Dung

Chức vụ: Tổng giám đốc

Ông Lã Quý Hiển

Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### **2. Tổ chức tư vấn**

#### **Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát**

Đại diện theo pháp luật:

Ông Trần Thiên Hà

Chức vụ:

Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Tập đoàn FLC. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 Tập đoàn FLC cung cấp.


### **III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Tổ chức phát hành            | Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  |
| Tổ chức tư vấn               | Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát   |
| Công ty                      | Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  |
| Báo cáo tài chính Công ty mẹ | Là báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC   |
| Báo cáo tài chính hợp nhất   | Là báo cáo được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con, công ty liên kết |
| Giấy chứng nhận ĐKKD         | Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh  |
| BDS                          | Bất động sản  |
| BHXH                         | Bảo hiểm xã hội   |
| BHYT                         | Bảo hiểm y tế   |
| CBCNV                        | Cán bộ công nhân viên   |
| CTCP                         | Công ty cổ phần   |
| DT                           | Doanh thu   |
| DTT                          | Doanh thu thuần   |
| ĐHĐCĐ                        | Đại hội đồng cổ đông  |
| HDQT                         | Hội đồng quản trị   |
| HMLK                         | Hao mòn lũy kế  |
| LNST                         | Lợi nhuận sau thuế  |
| TNHH                         | Trách nhiệm hữu hạn   |
| TSCĐ                         | Tài sản cố định   |
| UBND                         | Ủy ban nhân dân   |
| UBCKNN                       | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước   |
| VCSH                         | Vốn chủ sở hữu  |

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

##### 1.1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Tên tiếng Việt:       | Công ty cổ phần Tập đoàn FLC   |
| Tên tiếng Anh:        | FLC Group JSC  |
| Tên viết tắt:         | FLC.,JSC   |
| Địa chỉ giao dịch:    | Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội               |
| Điện thoại:           | (84-4) 3771 1111   |
| Fax:                  | (84-4) 3724 5888   |
| Website:              | www.flc.vn   |
| Logo:                 | <br><b>Vững niềm tin, bền ý chí</b>     |
| Giấy chứng nhận ĐKKD: | 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 15/09/2015. |
| Vốn điều lệ:          | 5.298.715.330.000 đồng<br>(Năm nghìn hai trăm chín mươi tám tỷ bảy trăm mười lăm triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng)       |

*Ngành nghề kinh doanh chính:*

Theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 15/09/2015, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

| TT | Tên ngành  | Mã ngành |
|----|--|----------|
| 1  | Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính                        | 6209     |
| 2  | Sửa chữa thiết bị liên lạc   | 9512     |
| 3  | Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học   | 3313     |
| 4  | Sửa chữa thiết bị điện   | 3314     |
| 5  | Xuất bản phần mềm (trừ hoạt động xuất bản phẩm)  | 5820     |
| 6  | Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác  | 7730     |
| 7  | Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh | 4741     |
| 8  | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác  | 4659     |

|    |  |      |
|----|--|------|
|    | Bán buôn máy móc, thiết bị y tế, văn phòng, dệt, may, da giày, điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện)   |      |
| 9  | Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính  | 2620 |
| 10 | Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi  | 9511 |
| 11 | Sửa chữa thiết bị khác   | 3319 |
| 12 | Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác   | 4530 |
| 13 | Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Bán buôn hóa chất công nghiệp như: anilin, mực in, tinh dầu, khí công nghiệp, keo hóa học, chất màu, nhựa tổng hợp, methanol, parafin, dầu thơm và hương liệu, soda, muối công nghiệp, axit và lưu huỳnh  | 4669 |
| 14 | Hoạt động viễn thông có dây (Chi hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)   | 6110 |
| 15 | Lắp đặt hệ thống điện  | 4321 |
| 16 | Sửa chữa máy móc, thiết bị   | 3312 |
| 17 | Sản xuất linh kiện điện tử   | 2610 |
| 18 | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng<br>Chi tiết: Bán buôn gỗ cây, tre, nứa, sản phẩm gỗ sơ chế, sơn và véc ni, vật liệu xây dựng như: cát, sỏi, giấy dán tường và phủ sàn, đồ ngũ kim và khóa, thiết bị vệ sinh như: bồn tắm, chậu rửa, bệ xí, đồ sứ vệ sinh khác, thiết bị lắp đặt vệ sinh như: ống, ống dẫn, khớp nối, vòi, cút chữ T, ống cao su. | 4663 |
| 19 | Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh   | 4752 |
| 20 | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét  | 0810 |
| 21 | Sản xuất sắt, gang, thép   | 2410 |
| 22 | Sản xuất kim loại màu và kim loại quý  | 2420 |
| 23 | Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại   | 2591 |
| 24 | Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết:<br>- Sản xuất các động cơ (trừ động cơ đồng hồ) như: Xoắn ốc, động cơ thanh xoắn, các tấm lá trong động cơ.<br>- Sản xuất dây cáp kim loại, dải xếp nếp và các chi tiết tương tự;<br>- Sản xuất dây cáp kim loại cách điện hoặc không cách điện;  | 2599 |
| 25 | Hoạt động viễn thông không dây (Chi hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)  | 6120 |
| 26 | Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi   | 8220 |
| 27 | Sản xuất máy móc và thiết bị văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính)  | 2817 |

|    |   |      |
|----|---|------|
| 28 | Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón  | 0891 |
| 29 | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét   | 2392 |
| 30 | Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy   | 4543 |
| 31 | Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh   | 4759 |
| 32 | Hoạt động viễn thông khác<br>Chi tiết: Cung cấp các ứng dụng viễn thông chuyên dụng như theo dõi hoạt động vệ tinh, đo xa và các trạm rada; Cung cấp truy cập Internet thông qua các mạng kết nối giữa khách hàng và ISP nhưng không do ISP sở hữu và vận hành, như truy cập Internet quay số (dial-up); cung cấp dịch vụ viễn thông qua các kết nối viễn thông hiện có như VOIP (điện thoại Internet) (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép) | 6190 |
| 33 | Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học  | 2670 |
| 34 | Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng  | 2640 |
| 35 | Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp  | 2821 |
| 36 | Khai thác quặng kim loại quý hiếm   | 0730 |
| 37 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác<br>Chi tiết: Thăm dò quặng theo phương pháp thông lệ và lấy mẫu quặng, quan sát địa chất tại nơi thăm dò  | 0990 |
| 38 | Xây dựng nhà các loại   | 4100 |
| 39 | Phá dỡ  | 4311 |
| 40 | Chuẩn bị mặt bằng   | 4312 |
| 41 | Hoàn thiện công trình xây dựng  | 4330 |
| 42 | Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (không bao gồm xuất khẩu lao động và giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)  | 7810 |
| 43 | Cung ứng lao động tạm thời (không bao gồm xuất khẩu lao động và giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)   | 7820 |
| 44 | Cung ứng và quản lý nguồn lao động (không bao gồm xuất khẩu lao động và giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)   | 7830 |
| 45 | Giáo dục nghề nghiệp (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)   | 8532 |
| 46 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác<br>Xây dựng công trình: Giao thông, công nghiệp, thủy lợi, điện, hạ tầng kỹ thuật đô thị   | 4290 |
| 47 | Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu  | 1629 |

|    |   |      |
|----|---|------|
|    | tết bện   |      |
| 48 | Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa   | 1702 |
| 49 | Sản xuất sản phẩm từ plastic  | 2220 |
| 50 | Sản xuất sản phẩm từ dầu mỏ tinh chế  | 1920 |
| 51 | Sản xuất than cốc   | 1910 |
| 52 | Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt  | 0722 |
| 53 | Khai thác quặng sắt   | 0710 |
| 54 | Khai thác và thu gom than cứng  | 0510 |
| 55 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày<br>Chi tiết: Dịch vụ khách sạn, nhà nghỉ, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke) | 5510 |
| 56 | Bán buôn, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp   | 4653 |
| 57 | Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm   | 4651 |
| 58 | Bán buôn kim loại và quặng kim loại   | 4662 |
| 59 | Sản xuất bao bì bằng gỗ   | 1623 |
| 60 | Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu  | 1709 |
| 61 | Sản xuất sản phẩm chịu lửa  | 2391 |
| 62 | Khai thác và thu gom than non   | 0520 |
| 63 | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động<br>Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke)             | 5610 |
| 64 | Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán)             | 6619 |
| 65 | Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông  | 4652 |
| 66 | Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác<br>Chi tiết: Ô tô chở khách loại trên 12 chỗ ngồi, ô tô vận tải   | 4511 |
| 67 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản  | 6810 |
| 68 | Quảng cáo   | 7310 |
| 69 | Lập trình máy vi tính   | 6201 |
| 70 | Bán lẻ ô tô con ( loại 12 chỗ ngồi trở xuống)   | 4512 |
| 71 | Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan  | 6311 |
| 72 | Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính   | 6202 |



|    |   |  |
|----|---|--|
| 73 | Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại   | 8230   |
| 74 | Đại lý, môi giới, đấu giá<br>Chi tiết: Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)  | 4610   |
| 75 | Vận tải hành khách đường bộ khác  | 4932   |
| 76 | Cho thuê xe có động cơ<br>Chi tiết: Cho thuê ô tô (trừ ô tô chuyên dụng)  | 7110   |
| 77 | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất<br>Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật); Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản | 6820   |
| 78 | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan<br>Chi tiết: Lập dự án, quản lý dự án các công trình: giao thông, dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, điện (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực về quản lý dự án xây dựng theo quy định pháp luật)   | 7110   |
| 79 | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ  | 4933   |
| 80 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh   | 8299   |
| 81 | Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)   | Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế VN |

## 1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC được ra đời từ năm 2001, với trên 14 năm xây dựng và phát triển, Công ty lần lượt được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp với các tên gọi khác nhau mà tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune có số vốn điều lệ là 18.000.000.000 đồng được góp bởi 2 thành viên góp vốn theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102033961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp ngày 17/03/2008.

Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune được chuyển đổi thành công ty cổ phần từ ngày từ ngày 09/12/2009 với tên gọi Công ty cổ phần Đầu tư tổng hợp CRV và ngày 20/01/2010 đổi tên thành Công ty cổ phần FLC.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 57/NQ/ĐHĐCĐ-2010 vào ngày 22/11/2010, Công ty cổ phần FLC được đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn FLC với định hướng là một doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó tập trung vào các lĩnh vực chính

gồm phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, khai thác và chế biến khoáng sản, thương mại dịch vụ, đào tạo nghề.

Với hoạt động ban đầu là sản giao dịch bất động sản, tư vấn đầu tư, và tư vấn tài chính doanh nghiệp, Công ty đã bắt đầu triển khai hoạt động đầu tư vào bất động sản. Năm 2010, sản giao dịch FLC là sự kết hợp hiệu quả của các đối tác có tiềm năng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và tài chính, ngân hàng. Hiện tại, Công ty đang sở hữu một số dự án bất động sản lớn có tiềm năng phát triển và nằm ở vị trí đắc địa tại Hà Nội và một số thành phố lân cận.

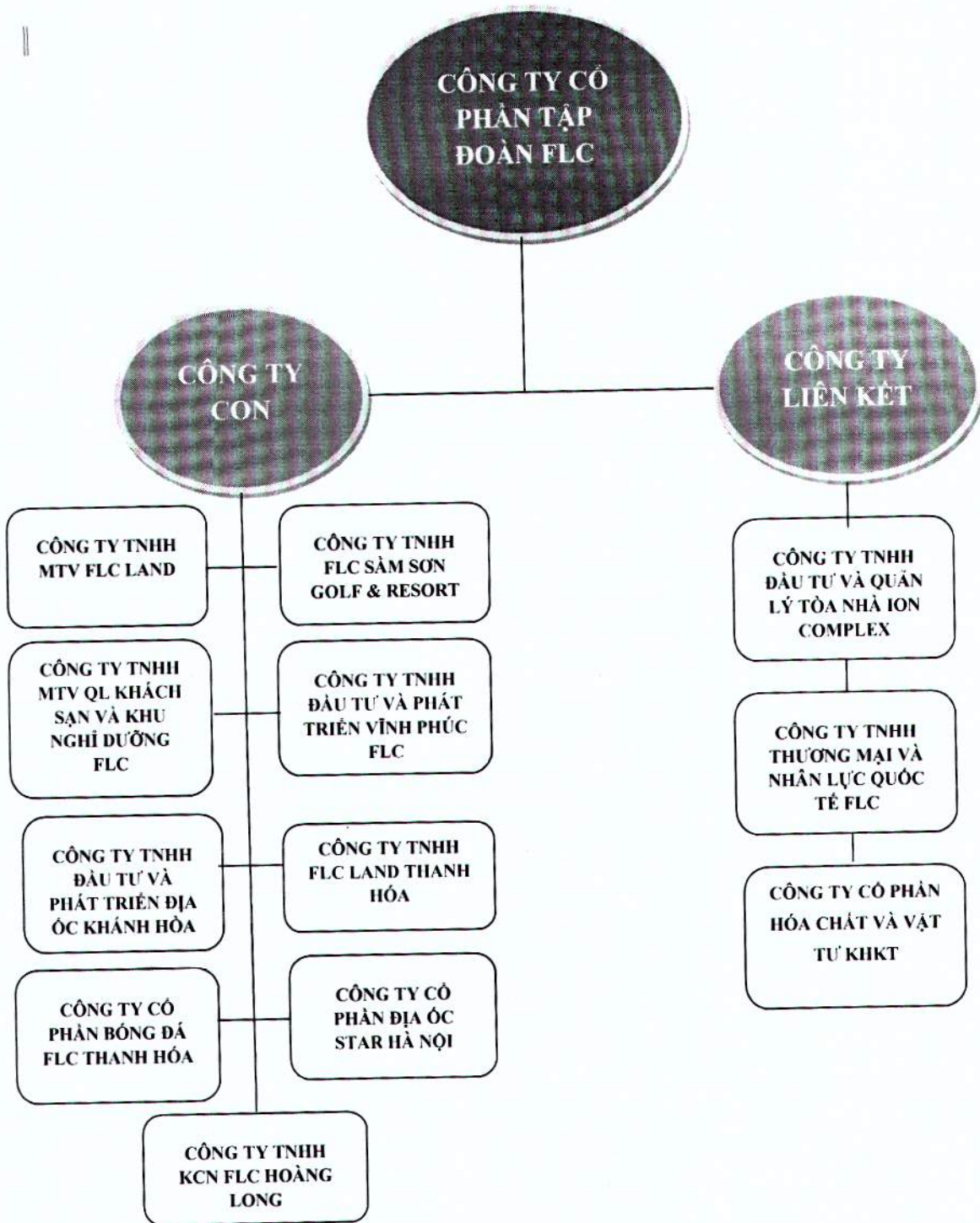
Định hướng trở thành một tập đoàn mạnh và năng động trong nhiều lĩnh vực, hiện nay Công ty tập trung hoạt động đầu tư kinh doanh các lĩnh vực chính bao gồm bất động sản, đào tạo nghề, xuất khẩu lao động, khai thác và chế biến khoáng sản, tư vấn pháp lý, kinh doanh công nghệ, truyền thông và tổ chức sự kiện, đầu tư tài chính và cung ứng vật liệu xây dựng.

Các sự kiện lớn khác:

- Tháng 10/2011, 17 triệu cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC với mã cổ phiếu là FLC chính thức được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Tháng 8/2012, tổ chức DAS - Vương quốc Anh cấp chứng chỉ “hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008”.
- Tháng 8/2013, cổ phiếu FLC chính thức chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM.
- Tháng 4/2013, FLC đón nhận danh hiệu “Doanh nghiệp hội nhập và phát triển”
- Tháng 8/2013, FLC được vinh danh tại giải thưởng Sao Vàng Đất Việt
- Tháng 5/2014, khởi công dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng quốc tế FLC Samson Golf Links tại Thanh Hóa với tổng mức đầu tư 5.500 tỷ đồng.
- Tháng 7/2014, cổ phiếu FLC được đưa vào rổ cổ phiếu tính chỉ số VN30.
- Tháng 9/2014, ký thỏa thuận với UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thực hiện dự án BT xây dựng khu hành chính tập trung tỉnh Khánh Hòa.
- Tháng 06/2015, FLC khởi công dự án Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Nhơn Lý tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Tháng 07/2015, khánh thành toàn bộ quần thể nghỉ dưỡng quốc tế FLC Samson Beach & Golf Resort.
- Tháng 8/2015, FLC khởi công dự án tháp đôi FLC Twins Tower tại số 265 Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.
- Tháng 10/2015, FLC Samson Beach & Golf Resort nhận chứng nhận 5\* từ Tổng cục du lịch.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: FLC

*Mô hình Công ty cổ phần Tập đoàn FLC bao gồm các công ty con và công ty liên kết*

*Công ty con thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC bao gồm:*

- Công ty TNHH MTV FLC Land
- Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort
- Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC
- Công ty TNHH ĐT và PT Vĩnh Phúc FLC
- Công ty TNHH ĐT và PT Địa ốc Khánh Hòa
- Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa
- Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội
- Công ty cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa
- Công ty TNHH Khu công nghiệp FLC Hoàng Long

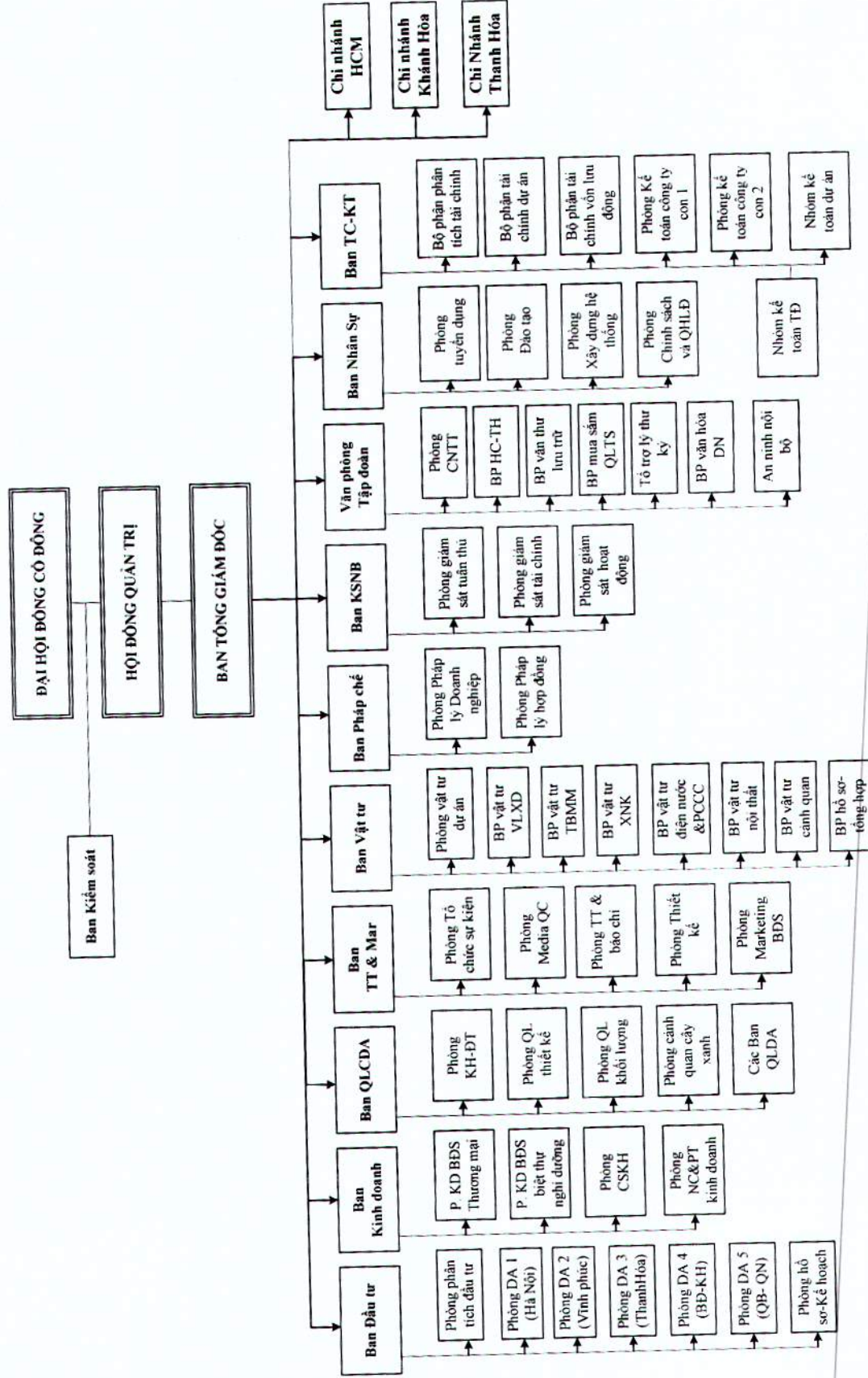
*Công ty liên kết thuộc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC bao gồm:*

- Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex
- Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC
- Công ty cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật

### **3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**

**Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC TẬP ĐOÀN FLC**



*Nguồn: FLC*

### **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổ chức và giải thể Công ty, quyết định định hướng phát triển của Công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát.

### **Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

*Cơ cấu Hội đồng Quản trị hiện tại như sau:*

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Ông Trịnh Văn Quyết     | Chủ tịch HĐQT   |
| Ông Lưu Đức Quang       | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Thành Vinh       | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Bá Nguyên        | Thành viên HĐQT |
| Bà Hương Trần Kiều Dung | Thành viên HĐQT |

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc, do Hội đồng quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

*Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau:*

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Bà Hương Trần Kiều Dung | Tổng Giám đốc     |
| Ông Đặng Tất Thắng      | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Trần Thị My Lan      | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Đàm Ngọc Bích        | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Thế Anh        | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Bùi Hải Huyền        | Phó Tổng Giám đốc |

### **Ban Kiểm soát**

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

*Cơ cấu Ban Kiểm soát hiện tại như sau:*

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Ông Nguyễn Tiến Dũng | Trưởng Ban Kiểm soát     |
| Bà Phạm Thị Hải Ninh | Thành viên Ban Kiểm soát |
| Ông Lê Văn Sắc       | Thành viên Ban Kiểm soát |

### **Các bộ phận nghiệp vụ**

#### **Văn phòng Tập đoàn**

- Nghiên cứu và nắm vững quy định pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, đảm bảo cho hoạt động của Công ty luôn phù hợp pháp luật;
- Phục vụ hành chính, phục vụ mặt hậu cần cho công việc sản xuất, kinh doanh;
- Phục vụ tốt nhất các điều kiện pháp lý hành chính, hậu cần, an sinh để công việc kinh doanh của Công ty được thông suốt;
- Tiếp nhận các loại công văn đi và đến; phân loại và phân phối công văn cho các bộ phận, tra cứu, cung cấp tài liệu hồ sơ theo yêu cầu;
- Chuyển giao công văn tài liệu, báo chí, báo cáo đến các bộ phận liên quan;
- Sắp xếp hồ sơ, tài liệu để lưu trữ vào sổ sách, theo dõi luân chuyển hồ sơ;
- Theo dõi, giám sát, kiểm tra việc quản lý và sử dụng các loại tài sản Công ty của các bộ phận;
- Kiểm tra giấy tờ, hướng dẫn người, phương tiện ra vào cổng, trông giữ xe cho người đến liên hệ công tác, CBCNV Công ty.

### **Ban Nhân sự**

Tuyển dụng và đào tạo nhân lực;

- Đảm bảo việc thực hiện W&DP trong tổ chức;
- Thực hiện quy trình đánh giá kết quả làm việc của nhân viên trong Công ty;
- Đề xuất khen thưởng, kỷ luật, thuyên chuyển... đối với nhân viên trong Công ty;
- Đảm bảo một chương trình lương thưởng cạnh tranh và một môi trường làm việc tốt cho việc phát triển các hành vi tốt và duy trì các kết quả tốt;
- Định hướng cho tổ chức, quản lý quy trình làm việc và phân chia kế hoạch cho tổ chức;
- Thừa lệnh ủy quyền của Ban Tổng Giám đốc truyền đạt các chỉ đạo, chỉ thị đến các bộ phận, tổ chức phối hợp điều khiển các bộ phận thực hiện theo đúng nội dung chỉ đạo, chỉ thị của Ban Tổng Giám đốc.

### **Ban Tài chính - Kế toán**

Là phòng chuyên môn thuộc bộ máy điều hành Công ty, có chức năng giúp việc, tham mưu cho Tổng Giám đốc về các vấn đề thuộc lĩnh vực tài chính, kế toán

*Bộ phận Tài chính*

- Định kỳ báo cáo Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, các cơ quan chức năng quản lý Nhà nước về kết quả thực hiện kế hoạch tài chính được giao;
- Chỉ đạo các đơn vị trực thuộc xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm, giao chỉ tiêu tài chính cho các đơn vị trực thuộc và trực tiếp kiểm tra, đôn đốc quá trình thực hiện;
- Bảo toàn, phát triển và khai thác sử dụng hiệu quả các nguồn vốn và tài sản của Công ty, thu xếp tài chính cho các đề án phát triển kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng các phương án vay tín dụng, hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết vốn, thực hiện các cam kết khi vay vốn;
- Tổ chức quản lý tài chính đối với các đề án đầu tư của Công ty kể cả các đề án hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết;
- Xây dựng quy chế hoạt động tài chính, tín dụng, giá cả và hạch toán kinh tế của Công ty, của các đơn vị trực thuộc. Hướng dẫn việc thực hiện quy chế, quy định về tài chính theo pháp luật hiện hành;
- Tổng hợp, lập báo cáo định kỳ về tài chính, tình hình trích lập và sử dụng các quỹ tập trung của Công ty và các đơn vị trực thuộc, đề xuất các biện pháp để tăng cường quản lý công tác tài chính của Công ty;
- Phối hợp chuẩn bị, đàm phán ký kết và thực hiện hợp đồng với đối tác, chịu trách nhiệm rà soát lần cuối các điều khoản liên quan đến tài chính - kế toán như: cam kết

thực hiện hợp đồng, điều khoản bảo lãnh thanh toán, thẻ thức thanh toán, giá cả...; tham gia xe, xét hồ sơ đấu thầu, dự toán xây lắp, dịch vụ theo phân công của Tổng Giám đốc.

**Bộ phận Kế toán**

- Nghiên cứu soạn thảo thẻ thức và phương pháp hạch toán kế toán thống nhất trong toàn Công ty;
- Tổ chức kiểm tra xử lý báo cáo kế toán - thống kê định kỳ của các đơn vị trực thuộc và lập báo cáo tổng hợp kế toán - thống kê của Công ty theo quy định hiện hành; đảm bảo tính pháp lý của số liệu tổng hợp;
- Là đầu mối tiến hành công tác kiểm kê, đánh giá lại vật tư, tài sản, tiền vốn của toàn Công ty, là thường trực Hội đồng kiểm kê và thanh lý tài sản của Công ty;
- Thực hiện và chỉ đạo các đơn vị trực thuộc thực hiện đối chiếu, thu hồi công nợ một cách thường xuyên. Thực hiện và chỉ đạo các đơn vị trực thuộc thực hiện kịp thời các khoản thu nộp nghĩa vụ Ngân sách, các loại thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của toàn Công ty;
- Chủ trì công tác kiểm toán, kiểm tra và hướng dẫn các đơn vị trực thuộc thực hiện đúng nguyên tắc, thẻ lệ và chế độ kế toán của Nhà nước;
- Giám sát công tác quyết toán các đề án đầu tư, giúp Tổng Giám đốc phê duyệt quyết toán các đề án đầu tư của Công ty;
- Phối hợp với các đơn vị dịch vụ để quản lý việc chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu của Công ty, phát hành sổ cổ đông.

**Ban Pháp chế**

Là đơn vị chuyên môn của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc để quản lý, điều hành Tập đoàn trong lĩnh vực áp dụng và thực thi pháp luật cũng như các quy định nội bộ của Tập đoàn; hỗ trợ các đơn vị, bộ phận khác của Tập đoàn trong phạm vi chuyên môn.

- Xây dựng và thẩm định các văn bản định chế điều chỉnh hoạt động chung của Tập đoàn và các đơn vị thành viên;
- Kiểm tra tính pháp lý các văn bản của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.
- Quản lý hệ thống văn bản pháp quy và văn bản định chế của Tập đoàn;
- Tư vấn pháp lý nhằm hạn chế rủi ro, bảo toàn lợi ích và uy tín kinh doanh của Tập đoàn, và phục vụ hoạt động chung của Tập đoàn;
- Triển khai và thực hiện các văn bản pháp lý, văn bản định chế và hợp đồng.

**Ban Kinh doanh:**

Có chức năng tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty hoạch định các phương án sản xuất kinh doanh, trực tiếp nghiên cứu thị trường, nguồn hàng, khách hàng trong và ngoài nước để xúc tiến các hoạt động thương mại.

- Xây dựng kế hoạch, định hướng sản xuất kinh doanh hàng năm, hàng quý, hàng tháng cũng như theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch để kịp thời đề xuất với Ban Tổng Giám đốc điều chỉnh kế hoạch cho phù hợp với tình hình thực tế;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc giao chỉ tiêu kinh doanh cho các đơn vị trực thuộc Công ty. Theo dõi, thúc đẩy tiến độ thực hiện kế hoạch kinh doanh;
- Tổng hợp, phân tích và lập báo cáo tình hình hoạt động và tình hình kinh doanh tháng, quý, 6 tháng, cả năm và theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc Công ty;
- Thu thập, phân tích, tổng hợp thông tin thị trường; xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch tiếp thị, quảng cáo của Công ty.



**Ban Đầu tư:**

- Nghiên cứu, tìm kiếm và phân tích cơ hội đầu tư.
- Tổ chức triển khai thực hiện các dự án đầu tư từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi có giấy phép xây dựng.
- Kiểm tra, giám sát, kiểm soát hiệu quả của quá trình thực hiện dự án và hoạt động đầu tư tại các công ty con, công ty thành viên của FLC.
- Phối hợp với các công ty con, công ty thành viên thực hiện các thủ tục pháp lý trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư tại các dự án của các công ty con, công ty thành viên thuộc Tập đoàn.

**Ban Quản lý các dự án:**

- Thực hiện công tác kế hoạch dự án, công tác thiết kế và quản lý thiết kế, công tác đấu thầu, công tác giám sát thi công và quản lý dự án, và công tác khối lượng/thanh quyết toán/hợp đồng;
- Quản lý tư vấn QLDA, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công, xây lắp, nhà cung cấp vật tư, thiết bị về các mặt chất lượng, kế hoạch, tiến độ, ATLD (an toàn lao động), PCCC (phòng cháy chữa cháy), VSMT (vệ sinh môi trường), khối lượng, thanh quyết toán, hợp đồng, và hồ sơ tài liệu, xây lắp, nghiệm thu, hoàn công, bàn giao đưa công trình vào sử dụng (ngoại trừ công tác pháp lý xin phép đưa công trình vào sử dụng do Ban Đầu tư chủ trì thực hiện), và công tác bảo trì bảo hành công trình.
- Hỗ trợ về chuyên môn hội đồng đấu thầu, hội đồng nghiệm thu, thanh quyết toán, hội đồng thẩm định thiết kế.
- Hỗ trợ Ban Đầu tư về công tác pháp lý dự án trước và trong giai đoạn thi công.
- Hỗ trợ các ban khác về các chuyên môn trong phạm vi công việc của mình.
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc và HĐQT về công tác xây dựng của Tập đoàn và các công ty thành viên.

**Ban Vật tư:**

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc thẩm định giá đầu vào nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị xây dựng để phục vụ cho việc triển khai thực hiện các dự án của Công ty;
- Lập kế hoạch và thực hiện mua/bán các vật tư, thiết bị theo đơn đặt hàng của các dự án, công ty trong Tập đoàn.
- Tiếp nhận, quản lý, cấp phát các vật tư, thiết bị đúng xuất xứ, quy cách, số lượng, chủng loại. Thực hiện bảo hành, sửa chữa thiết bị, tập hợp hồ sơ liên quan phục vụ công tác thanh, quyết toán dự án;
- Kiểm tra, giám sát việc sử dụng vật tư tại các đơn vị.

**Ban Kiểm soát nội bộ**

- Giám sát, kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ các quy định của pháp luật, các chính sách, quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ, quy tắc đạo đức nghề nghiệp tại các Phòng, Ban, Đơn vị trong Tập đoàn FLC;
- Kiểm tra, đánh giá tính đầy đủ, kịp thời, trung thực và mức độ chính xác của hệ thống hạch toán kế toán và các báo cáo tài chính;
- Kiểm tra, đánh giá thực trạng các hoạt động của FLC (cơ chế, chính sách, thủ tục hoặc các vấn đề trong hoạt động) dựa trên mức độ rủi ro (cao, trung bình hoặc thấp) và mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của FLC. Thông báo kịp thời cho Ban Lãnh đạo về bản chất và ảnh hưởng của các vấn đề này đối với hoạt động của FLC và đưa ra khuyến nghị thiết thực nhằm ngăn ngừa, khắc phục.

**Ban Truyền thông - Marketing**

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Tập đoàn về các lĩnh vực truyền thông – marketing;
- Nghiên cứu, hoạch định, tổ chức triển khai các hoạt động truyền thông - marketing của Tập đoàn;
- Tư vấn cho các công ty con, công ty liên kết về các hoạt động liên quan đến truyền thông - marketing nhằm đảm bảo thực hiện đúng quy định, định hướng chiến lược phát triển chung của Tập đoàn.

**Chi nhánh Hồ Chí Minh, Chi nhánh Khánh Hòa và Chi nhánh Thanh Hóa**

- Là các đơn vị trực thuộc, hoạt động theo ủy quyền của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.
- Xúc tiến thương mại và phát triển thị trường của Công ty tại các tỉnh, thành phố;
- Đại diện Công ty trong các quan hệ giao dịch với cơ quan chính quyền, đơn vị, doanh nghiệp khi có ủy quyền của Công ty.

**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 30/09/2015 trên mức vốn thực góp hiện tại**

**4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần**

**Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần thời điểm 30/09/2015**

| Tên cá nhân   | Số CMND    | Địa chỉ  | Số cổ phần | % nắm giữ |
|---|------------|--|------------|-----------|
| Trịnh Văn Quyết   | 012843814  | B30 – B32 BT6 Khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội            | 61.420.088 | 11,59     |
| Công Ty TNHH Đào Tạo Golf VPGA                          | 0104563141 | Tầng 5 FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội | 42.000.000 | 7,93      |
| MARKET VECTORS ETF TRUST - MARKET VECTORS - VIETNAM ETF | CA2930     | 99 Park Avenue, 8th F1 New York  | 36.900.582 | 6,96      |

(Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC)

Danh sách người có liên quan tới cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty được gửi kèm trong hồ sơ đăng ký chào bán.

**4.2. Danh sách cổ đông sáng lập**

Theo luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014, các hạn chế với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Từ lúc Công ty cổ

phần Tập đoàn FLC thành lập đến nay đã quá thời hạn 03 năm nói trên, nên Bản cáo bạch này sẽ không đề cập tới danh sách cổ đông sáng lập nữa.

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 3: Cơ cấu sở hữu của cổ đông tại thời điểm 30/09/2015**

| TT | Danh mục                  | Số lượng cổ phiếu  | Giá trị cổ phiếu(VND)    | % sở hữu     | Số cổ đông    |
|----|---------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|---------------|
| 1  | <b>Cổ đông trong nước</b> | <b>472.989.072</b> | <b>4.729.890.720.000</b> | <b>89,26</b> | <b>18.859</b> |
|    | Tổ chức                   | 45.302.501         | 453.025.010.000          | 8,55         | 64            |
|    | Cá nhân                   | 427.686.571        | 4.276.865.710.000        | 80,71        | 18.795        |
| 2  | <b>Cổ đông nước ngoài</b> | <b>56.882.461</b>  | <b>568.824.610.000</b>   | <b>10,74</b> | <b>96</b>     |
|    | Tổ chức                   | 55.297.430         | 552.974.300.000          | 10,44        | 13            |
|    | Cá nhân                   | 1.585.031          | 15.850.310.000           | 0,30         | 83            |
|    | <b>Tổng cộng</b>          | <b>529.871.533</b> | <b>5.298.715.330.000</b> | <b>100</b>   | <b>18.955</b> |

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại thời điểm 30/09/2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty Công ty 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 Công ty

**Bảng 4: Danh sách sở hữu công ty con của Công ty tại thời điểm 31/12/2015**

Đơn vị: tỷ VND

| TT | Công ty  | Vốn điều lệ | Giá trị FLC sở hữu | Tỷ lệ sở hữu (%) | Ngành nghề chính            |
|----|--|-------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| 1. | Công ty TNHH MTV FLC Land                                | 510         | 510                | 100%             | Kinh doanh BDS              |
| 2. | Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort                   | 100         | 100                | 100%             | Dịch vụ du lịch, thể thao   |
| 3. | Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC | 100         | 100                | 100%             | Dịch vụ du lịch, thể thao   |
| 4. | Công ty TNHH ĐT và PT Vĩnh Phúc FLC                      | 100         | 100                | 100%             | Xây dựng & kinh doanh BDS   |
| 5. | Công ty TNHH ĐT và PT Địa ốc Khánh Hòa                   | 100         | 100                | 100%             | Kinh doanh BDS              |
| 6. | Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa                          | 100         | 99,8               | 99,8%            | Xây dựng và kinh doanh BDS  |
| 7. | Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội                       | 120         | 118,8              | 99%              | Kinh doanh BDS              |
| 8. | Công ty cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa                    | 50          | 40                 | 80%              | Hoạt động thể dục, thể thao |
| 9. | Công ty TNHH Khu công nghiệp                             | 450         | 450                | 100%             | Xây dựng và vận             |

|                |  |  |  |                      |
|----------------|--|--|--|----------------------|
| FLC Hoàng Long |  |  |  | hành khu công nghiệp |
|----------------|--|--|--|----------------------|

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015 CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 5: Danh sách công ty liên kết tại của Công ty thời điểm 31/12/2015**

Đơn vị: tỷ VNĐ

| STT | Công ty  | Vốn điều lệ | Giá trị FLC sở hữu | Tỷ lệ sở hữu | Ngành nghề chính        |
|-----|--|-------------|--------------------|--------------|-------------------------|
| 1.  | Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex   | 200         | 98                 | 49%          | Xây dựng kinh doanh BĐS |
| 2.  | Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC      | 100         | 47                 | 47%          | Dịch vụ                 |
| 3.  | Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật | 18,11       | 4,31               | 23,81%       | Sản xuất, thương mại    |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015 CTCP Tập đoàn FLC)

#### 6. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC ra đời từ năm 2001. Với trên 14 năm xây dựng và phát triển, Công ty lần lượt được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp và với các tên gọi khác nhau. Tiền thân của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC là Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102033961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp ngày 17/03/2008 với vốn điều lệ là 18 tỷ đồng được góp bởi 2 thành viên góp vốn.

Nghị quyết của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune ngày 05/12/2009 thông qua việc chuyển đổi hình thức Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune sang hình thức Công ty cổ phần có tên là Công ty cổ phần Đầu tư Tổng hợp CRV. Theo đó, toàn bộ phần vốn và tài sản được chuyển thành vốn và tài sản của Công ty cổ phần, trong đó vốn điều lệ góp bằng tiền mặt là 18 tỷ đồng. Công ty chuyển đổi kế thừa toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ khác của Công ty được chuyển đổi. Hai thành viên góp vốn của Công ty được chuyển đổi thực hiện chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông khác.

Tại thời điểm đăng ký kinh doanh 09/12/2009, vốn điều lệ đăng ký của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp CRV (tiền thân của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC) là 18 tỷ đồng với 03 cổ đông sáng lập góp đủ 100% vốn điều lệ 18 tỷ đồng vào ngày 05/12/2009.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 02 năm 2010 ngày 14/01/2010 của Công ty cổ phần Đầu tư Tổng hợp CRV (tên cũ của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC) quyết định thông qua phương án phát hành riêng lẻ cho cổ đông có năng lực tài chính và có khả năng đem lại lợi ích cho Công ty trong tương lai để tăng vốn điều lệ lên 25 tỷ đồng. Đến thời

điểm 06/02/2010, vốn điều lệ của Công ty đã góp đủ 25 tỷ đồng. Sau đợt phát hành, số lượng cổ đông của Công ty là 04 cổ đông, trong đó có 03 thể nhân và 01 pháp nhân là Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 03 năm 2010 ngày 08/02/2010 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC quyết định thông qua phương án phát hành riêng lẻ cho cổ đông có năng lực tài chính và phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu. Tính đến ngày 28/03/2010, vốn điều lệ của Công ty đã góp đủ 100 tỷ đồng.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 39/NQ/ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 8 năm 2010 quyết định thông qua phương án phát hành 70 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 170 tỷ đồng. Ngày 1/10/2010, cổ đông đã góp đủ vốn từ đợt phát hành.

Ngày 01/4/2011 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có văn bản số 893/UBCK-QLPH chấp thuận cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC trở thành công ty đại chúng.

Ngày 15/02/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần CTCP FLC Land và phương án đã được UBCKNN chấp thuận phát hành riêng lẻ để hoán đổi cổ phần tại Công văn số 1964/UBCK-QLPH ngày 04/06/2012. Ngày 04/06/2012, vốn điều lệ của FLC đạt mức 771,8 tỷ đồng.

Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2013 ngày 25/4/2013 quyết định thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1 cho cổ đông hiện hữu. Ngày 4/4/2014, FLC đã hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ lên gấp đôi từ 771,8 tỷ đồng lên 1.543,6 tỷ đồng.

Thực hiện theo Nghị quyết số 02/2014/NQ-ĐHĐCĐ của ĐHCĐ thường niên năm 2014 ngày 04/06/2014 thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong năm 2014 (phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 và phát hành riêng lẻ 60.000.000 cổ phiếu) và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2013 theo tỷ lệ chi trả 4%. Ngày 28/01/2015 vốn điều lệ của FLC được nâng lên mức 3.748,9 tỷ đồng.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-FLC của ĐHCĐ thường niên năm 2015 ngày 21/03/2015 thông qua chủ trương đầu tư vốn và phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu (phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu) và thực hiện chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư. Ngày 15/09/2015, vốn điều lệ của FLC đạt mức 5.298,7 tỷ đồng.

| Thời gian  | Vốn điều lệ đăng ký | Vốn thực góp | Giá trị tăng | Hình thức phát hành   | Căn cứ phát hành  |
|------------|---------------------|--------------|--------------|---|---|
| 14/01/2010 | 25                  | 25           | 7            | Phát hành cho đối tác chiến lược                                | Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 2 năm 2010 ngày 14/01/2010. Danh sách cổ đông nộp tiền cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 25 tỷ đồng và danh sách cổ đông sau đợt phát hành.  |
| 08/02/2010 | 100                 | 100          | 75           | Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược và phát hành cho CDHH | Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 3 năm 2010 ngày 08/02/2010.   |
| 01/10/2010 | 170                 | 170          | 70           | Phát hành cho cổ đông hiện hữu                                  | Nghị quyết ĐHĐCĐ số 29/NQ/ĐHĐCĐ-2010 ngày 26/08/2010<br>Nghị quyết HĐQT số 36/QĐ/HĐQT-2010 ngày 09/08/2010<br>Nghị quyết HĐQT số 46/NQ/HĐQT/FLC-2010 ngày 01/10/2010 thông qua phương án phát hành 781.350 cổ phần chưa phân phối hết.  |
| 04/06/2012 | 771,8               | 771,8        | 601,8        | Phát hành riêng lẻ để hoán đổi cổ phần với CTCP FLC Land        | Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ nhất số 57/2011/GCNCNP-VSD-1 ngày 26/06/2012<br>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 ngày 15/02/2012.<br>Công văn số 1964/UBCK-QLPH ngày 04/06/2012 của UBCKNN về việc nhận đủ hồ sơ đăng ký phát hành CP riêng lẻ của CTCP Tập đoàn FLC. |
| 04/04/2014 | 1.543,6             | 1.543,6      | 771,8        | Phát hành cho cổ đông hiện hữu                                  | Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 08/GCN-UBCK chấp thuận cho CTCP Tập đoàn FLC chào bán 771,8 tỷ đồng Công văn gửi UBCKNN ngày 8/4/2014 của FLC báo cáo kết quả phát hành thành công 100%.   |
| 07/2014    | 1.605,3             | 1.605,3      | 61,7         | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2013                           | Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ ba số 57/2011/GCNCNP-VSD-3 ngày 08/08/2014<br>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014  |

| Thời gian      | Vốn điều lệ đăng ký | Vốn thực góp | Giá trị tăng | Hình thức phát hành                            | Căn cứ phát hành  |
|----------------|---------------------|--------------|--------------|--|---|
| <b>08/2014</b> | 3.148,9             | 3.148,9      | 1.543,6      | Phát hành cho cổ đông hiện hữu                 | Nghị quyết HĐQT số 22/NQ-HDQT-FLC ngày 10/07/2014 về việc ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền<br><br>Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 54/GCN-UBCK chấp thuận cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC chào bán 154.360.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ngày 09/07/2014<br>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014 |
| <b>01/2015</b> | 3.748,9             | 3.748,9      | 600          | Phát hành riêng lẻ                             | Công văn số 7001/UBCK-QLPH của UBCKNN về việc chấp thuận phương án phát hành riêng lẻ ngày 19/12/2014<br>Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ năm số 57/2011/GCNCP-VSD-5 ngày 19/01/2015<br>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 01/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014   |
| <b>06/2015</b> | 4.548,9             | 4.548,9      | 800          | Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu           | Công văn số 1820/UBCK-QLPH của UBCKNN về việc chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn FLC ngày 07/05/2014<br>Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ sáu số 57/2011/GCNCP-VSD-6 ngày 02/06/2015<br>Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-FLC ngày 17/4/2014   |
| <b>06/2015</b> | 5.298,7             | 5.298,7      | 749,8        | Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu | Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ bảy số 57/2011/GCNCP-VSD-7 ngày 12/06/2015<br>Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-FLC ngày 21/03/2015   |

Nguồn: FLC

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của FLC

Cơ cấu doanh thu của FLC khá đa dạng, tuy nhiên tập trung chủ yếu vào các ngành kinh doanh sau: đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động thương mại và các hoạt động khác.

**Bảng 6: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015**

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chi tiêu                                      | 2013         |               | 2014         |               | 2015         |              | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------|
|   | Giá trị      | %             | Giá trị      | %             | Giá trị      | %            |                           |
| <b>DTT bán hàng</b>                           | <b>1.692</b> | <b>97,02</b>  | <b>2.001</b> | <b>96,95</b>  | <b>5.033</b> | <b>94,50</b> | <b>151,52</b>             |
| - DT Bất động sản                             | 101          | 5,79          | 381          | 18,46         | 1.132        | 21,25        | 197,11                    |
| - Doanh thu bán hàng VLXD, thiết bị công nghệ | 1.591        | 91,23         | 1.620        | 78,49         | 3.901        | 73,24        | 140,80                    |
| <b>DTT cung cấp dịch vụ</b>                   | <b>52</b>    | <b>2,98</b>   | <b>63</b>    | <b>3,05</b>   | <b>293</b>   | <b>5,50</b>  | <b>365,08</b>             |
| <b>Tổng cộng</b>                              | <b>1.744</b> | <b>100,00</b> | <b>2.064</b> | <b>100,00</b> | <b>5.326</b> | <b>100</b>   | <b>158,04</b>             |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Doanh thu thuần của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng và doanh thu cung cấp hàng hóa dịch vụ, trong đó doanh thu bán hàng gồm có doanh thu bất động sản và doanh thu bán hàng vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ. Có thể thấy trong giai đoạn 2013 - 2015, doanh thu thuần của doanh nghiệp tăng đáng kể, trong đó tăng mạnh nhất phải kể đến doanh thu bất động sản của Công ty, chỉ trong vòng 2 năm tăng trưởng gấp gần 11 lần, tỷ trọng so với tổng doanh thu cũng tăng từ 5,79% năm 2013 lên đến 21,25% năm 2015.

**Bảng 7: Cơ cấu chi tiết lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015**

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chi tiêu  | 2013       |              | 2014       |              | 2015       |              | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------------------|
|   | Giá trị    | %            | Giá trị    | %            | Giá trị    | %            |                           |
| <b>Lợi nhuận gộp bán hàng</b>                     | <b>139</b> | <b>95,20</b> | <b>224</b> | <b>86,82</b> | <b>552</b> | <b>81,66</b> | <b>146,43</b>             |
| - Lợi nhuận gộp Bất động sản                      | 122        | 83,56        | 197        | 76,36        | 536        | 79,29        | 172,08                    |
| - Lợi nhuận gộp bán hàng VLXD, thiết bị công nghệ | 17         | 11,64        | 27         | 10,47        | 16         | 2,37         | 40,74                     |
| <b>Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ</b>             | <b>7</b>   | <b>4,80</b>  | <b>34</b>  | <b>13,18</b> | <b>124</b> | <b>18,34</b> | <b>264,71</b>             |
| <b>Tổng cộng</b>                                  | <b>146</b> | <b>100</b>   | <b>258</b> | <b>100</b>   | <b>676</b> | <b>100</b>   | <b>162,02</b>             |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)



Nhờ sự gia tăng của doanh thu thuần khiến cho lợi nhuận gộp của doanh nghiệp cũng tăng lên đáng kể. Cụ thể, lợi nhuận gộp năm 2014 đạt giá trị 258 tỷ đồng và năm 2015 là 676 tỷ đồng, lợi nhuận gộp tăng trưởng 162,02% so với mức tăng trưởng 158,04% của doanh thu phần nào cho thấy sự quản lý chi phí có hiệu quả của Công ty.

Năm 2013, doanh thu thuần từ hoạt động bất động sản chỉ chiếm tỷ trọng 5,79% tổng doanh thu thuần nhưng lợi nhuận gộp từ hoạt động này lại chiếm tỷ trọng tới 83,56% tổng lợi nhuận gộp. Đến năm 2015 tỷ trọng này lần lượt là 21,25% và 79,29% cho thấy ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là chuyển nhượng bất động sản hoạt động rất hiệu quả và đạt được những con số khả quan.

#### 7.1.1. Chi tiết các hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

##### *Đầu tư kinh doanh bất động sản*

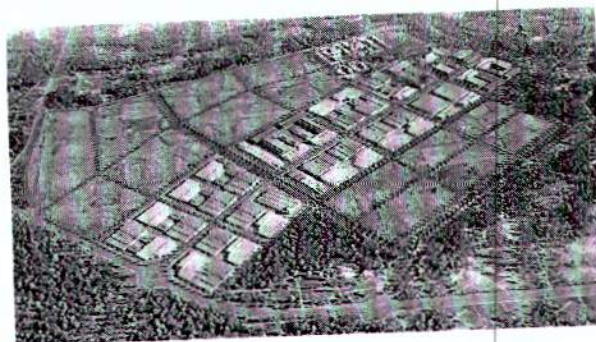
Lĩnh vực kinh doanh bất động sản của FLC bao gồm xây dựng và khai thác các dự án khu đô thị, nhà ở, dự án nghỉ dưỡng và giải trí, dự án hạ tầng khu công nghiệp... Tuy thời gian hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản mới được 5 năm nhưng Công ty đã tận dụng khai thác triệt để các thế mạnh của mình bao gồm: đội ngũ lãnh đạo dày dặn kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật - kinh doanh đã làm việc tại các công ty bất động sản và các cổ đông sáng lập của Công ty. Với những lợi thế này, chỉ trong một thời gian ngắn, Công ty đã nhanh chóng thâm nhập vào thị trường bất động sản, trở thành chủ đầu tư của rất nhiều dự án lớn.

Bên cạnh đó, Công ty xác định tập trung vào hoạt động tư vấn đầu tư và quản lý dự án giúp các đơn vị khác là nền tảng để công ty thâm nhập sâu hơn vào thị trường kinh doanh bất động sản. Công ty cũng tập trung hợp tác với các tập đoàn, tổng công ty lớn trong và ngoài nước nhằm nâng cao, phát triển chuyên nghiệp trong công nghệ đầu tư, quản lý, tiếp thị và điều hành các dự án bất động sản và làm tăng giá trị thương hiệu của FLC.

Các dự án lớn tiêu biểu có mặt khắp tất cả các tỉnh thành của Tập đoàn FLC như:



*FLC Complex Phạm Hùng – Hà Nội*



*KCN FLC Hoàng Long – Thanh Hóa*



*BT Khu đô thị hành chính mới tỉnh Khánh Hòa*



*FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort*



*Khu giải trí đa chức năng FLC Vĩnh Thịnh Resort*



*FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort*

*Hoạt động bán hàng khác*

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC cung cấp các dịch vụ tư vấn mua bán sáp nhập doanh nghiệp, tư vấn chuyển nhượng dự án, tư vấn lập báo cáo phân tích và định giá doanh nghiệp, ngành... và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác như: tư vấn lập dự án, định giá và đánh giá dự án cho mục đích đầu tư của nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài ra, FLC cũng cung cấp các dịch vụ tư vấn chuẩn bị đầu tư dự án, tư vấn và hỗ trợ triển khai dự án, tư vấn và thu xếp vốn, tư vấn nghiên cứu thị trường, khảo sát thực địa cho mục đích chuẩn bị đầu tư, tư vấn đầu tư quản lý tài sản và tư vấn đầu tư khác.

*Hoạt động cung cấp dịch vụ*

Đầu năm 2010, sàn giao dịch bất động sản FLC được thành lập và đi vào hoạt động với các dịch vụ sau:

*Kinh doanh bất động sản*

Sàn giao dịch giúp khách hàng thực hiện các giao dịch mua bán, đầu tư nhà chung cư, biệt thự, đất nền và đất dự án. Sàn giao dịch cũng thực hiện xây dựng công trình để bán, cho thuê và cho thuê mua, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.

*Dịch vụ môi giới bất động sản*

Dịch vụ môi giới bất động sản của sàn giao dịch bất động sản là hình thức làm trung gian cho hai hoặc nhiều chủ thể khác tạo được quan hệ trong giao tiếp và kinh doanh. Dịch vụ môi giới bất động sản là một dịch vụ chính và chủ đạo của sàn giao dịch bất động sản. Sàn giao dịch FLC cung cấp dịch vụ môi giới với danh mục sản phẩm đa dạng cho khách hàng như:

đất, căn hộ chung cư, biệt thự nhà vườn, biệt thự liền kề, biệt thự song lập, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, văn phòng, trung tâm thương mại, nhà xưởng, nhà máy, các công trình công nghiệp và dân dụng khác. Các hoạt động chính của sàn giao dịch bao gồm: Nhận ủy thác bán hàng từ Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc, nhận ký gửi của các công ty thành viên hệ thống và các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản khác, nhận ký gửi bán bất động sản từ cá nhân và khách hàng có nhu cầu mua, thuê khác.

Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

Dịch vụ công chứng (công chứng công hoặc công chứng tư) liên quan đến bất động sản; kết hợp với cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện cung cấp dịch vụ khác như quy hoạch, chuyển dịch sở hữu...

Dịch vụ quảng cáo bất động sản

Sàn giao dịch bất động sản là địa điểm thường xuyên qua lại của các đối tượng khách hàng có nhu cầu mua, bán, thuê, cho thuê, định giá, tư vấn ... bất động sản. Website của sàn cũng thường xuyên có lượng khách hàng quan tâm về bất động sản truy cập để tìm kiếm thông tin và khai thác các server hỗ trợ khách hàng. Vì vậy việc khai thác các dịch vụ quảng cáo bất động sản tại sàn giao dịch và trên website là khá hiệu quả. Khách hàng sử dụng dịch vụ quảng cáo thông qua sàn giao dịch là các công ty tư vấn giới thiệu các dự án bất động sản, các công ty đầu tư bất động sản, các công ty làm dịch vụ tư vấn thiết kế nhà ở, văn phòng và các công ty cung cấp thiết bị nội thất, vật liệu xây dựng. Hình thức quảng cáo sàn cung cấp như: tờ rơi gửi tại trụ sở sàn giao dịch, tranh ảnh của các dự án tại sàn giao dịch và trên website, phim 3D dự án chiếu tại màn hình của sàn và trên website, banner quảng cáo trên website và các bài PR trên website.

Dịch vụ tư vấn bất động sản

Sàn giao dịch bất động sản FLC cung cấp các dịch vụ tư vấn bất động sản với các nội dung như: tư vấn pháp lý về dự án đầu tư, tư vấn nội dung hợp đồng giao dịch bất động sản, tư vấn thủ tục làm sổ đỏ và sang tên sổ đỏ. Ngoài ra, sàn giao dịch còn cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính tín dụng, tư vấn hồ sơ xin cấp phép xây dựng, dịch vụ tổng thầu quản lý xây dựng và cung cấp các văn bản pháp luật cho khách hàng.

Các dịch vụ tương lai

Trong tương lai, sàn giao dịch bất động sản FLC hướng tới phát triển thêm các sản phẩm khác để phục vụ tốt hơn nữa nhu cầu đa dạng của khách hàng như: dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản và dịch vụ quản lý bất động sản.

Với mối quan hệ rộng khắp của FLC với các công ty trong ngành, sàn giao dịch của FLC đang trở thành cầu nối giữa đông đảo các nhà đầu tư và chủ đầu tư các dự án. Hiện tại, sàn giao dịch FLC có quyền phân khối và khai thác 100 căn hộ chung cư cao cấp thuộc dự án FLC Landmark Tower.

*Kinh doanh vật liệu xây dựng*

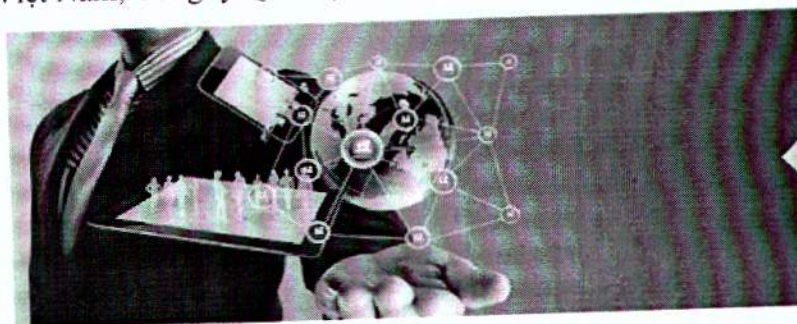
Công ty đã triển khai mảng hoạt động này trong năm 2010 thông qua việc cung cấp thép xây dựng cho dự án FLC Landmark Tower do Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh

Bác làm chủ đầu tư (nay là Công ty TNHH FLC Land). Đến nay, Công ty vẫn tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh vật liệu xây dựng, sắt thép và inox. Đây chính là lĩnh vực đem lại nguồn doanh thu lớn cho Tập đoàn trong những năm gần đây.



*Kinh doanh thiết bị công nghệ*

Công ty thực hiện từ việc nhập khẩu các thiết bị công nghệ cao theo đơn đặt hàng phục vụ cho ngành viễn thông, hàng không... cho đến lắp đặt, tư vấn vận hành, bảo trì bảo dưỡng. Để đẩy mạnh hoạt động này, Công ty đang đầu tư cho đội ngũ cán bộ kỹ thuật cao và làm chủ được công nghệ, đáp ứng được nhu cầu của khách hàng và dần khẳng định vị thế trong lĩnh vực này. Với việc kinh doanh các sản phẩm công nghệ cao như hệ thống chuyên mạch dự phòng, hệ thống modem vệ tinh, thiết bị đo kiểm, cáp quang... ứng dụng trong lĩnh vực hàng không và viễn thông, FLC đã trở thành một đối tác tin cậy của các tập đoàn viễn thông lớn như Tập đoàn Viễn thông Quân đội, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam và các đơn vị trong lĩnh vực hàng không như Tổng Công ty Quản lý bay Việt Nam, Công ty Quản lý bay Miền Nam, Công ty Quản lý bay Miền Trung ...



KINH DOANH CÔNG NGHỆ

*Đào tạo nghề và xuất khẩu lao động*

Trường Cao đẳng nghề FLC được thành lập theo quyết định 1696/QĐ-BLĐTBXH và được đầu tư bài bản bởi tập đoàn FLC, một doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề và có thương hiệu trên thị trường. Trường có quy mô lớn, ngành nghề đào tạo đa dạng, chất lượng đào tạo tầm cỡ quốc tế. Năm 2013, trường đã bắt đầu tuyển sinh các hệ đào tạo, cả chính quy, ngắn hạn và hợp tác đào tạo quốc tế với nhiều ngành nghề ở các hệ sơ cấp, trung cấp và cao đẳng, đồng thời đào tạo liên thông giữa các hệ. Nhà trường hiện nay đang đào tạo 6 ngành nghề chính bao gồm: Kế toán doanh nghiệp, Quản trị doanh nghiệp vừa và nhỏ, Quản trị mạng máy tính, Hướng dẫn du lịch, Cắt gọt kim loại và Điện tử dân dụng.

Về xuất khẩu lao động, trong năm 2014, Trung tâm Đào tạo và Cung ứng nhân lực quốc tế FLC đã đưa được hàng trăm lao động đi làm việc ở nước ngoài, trong đó có các thị

trường quan trọng như Nhật Bản, Nga, Đài Loan, Malaysia... Trung tâm cũng đã tổ chức thành công mô hình đào tạo trực tiếp cho người lao động để tạo nguồn cho hoạt động xuất khẩu lao động ngay tại Hà Nội, thiết lập thành công nhiều quan hệ hợp tác quan trọng tại các thị trường trọng điểm và hiệu quả như châu Âu, Trung Đông và Úc, làm tiền đề cho việc mở rộng hoạt động xuất khẩu lao động trong năm 2015.

**7.1.2. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ năm 2013, 2014 và 2015**

Doanh thu của FLC chủ yếu đến từ mảng bán bất động sản, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ. Việc tăng vốn trong các năm gần đây đồng thời với việc tái cấu trúc các hoạt động, với tiềm lực tài chính từ thặng dư vốn cổ phần đã tạo điều kiện cho công ty mở rộng hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, thương mại, đủ tiềm lực thực hiện những đơn hàng có giá trị lớn, từ đó dẫn đến doanh thu tăng trưởng một cách nhanh chóng.

Một cách tổng quan, ta có thể thấy cơ cấu doanh thu trong báo cáo công ty mẹ và báo cáo công ty hợp nhất có sự khác nhau cơ bản.

*Doanh thu công ty mẹ*

**Bảng 8: Cơ cấu doanh thu và thu nhập công ty mẹ năm 2013, 2014 và 2015**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                         | 2013             |            | 2014             |            | 2015             |            | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|----------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|---------------------------|
|                                  | Giá trị          | %          | Giá trị          | %          | Giá trị          | %          |                           |
| DTT bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.369.534        | 93,31      | 1.505.140        | 78,7       | 3.535.295        | 83,09      | 134,88                    |
| DTT hoạt động tài chính          | 98.169           | 6,69       | 402.608          | 21,1       | 706.877          | 16,61      | 75,57                     |
| Doanh thu khác                   | 79               | 0,01       | 4.454            | 0,2        | 12.553           | 0,30       | 181,84                    |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>1.467.782</b> | <b>100</b> | <b>1.912.202</b> | <b>100</b> | <b>4.254.725</b> | <b>100</b> | <b>123</b>                |

*(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)*

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu. Sang đến năm 2015, doanh thu thuần của công ty mẹ tăng đột biến, gần 134,88% so với năm 2014, từ 1.505.140 triệu đồng lên đến 3.535.295 triệu đồng. Trong những năm vừa qua, tỷ lệ doanh thu bất động sản trong cơ cấu doanh thu của FLC tăng lên đáng kể. Sự chênh lệch trong mức độ tăng trưởng đã khiến cho tỷ trọng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp tăng trở lại trong cơ cấu doanh thu, từ 78,7% trong năm 2014 lên đến 83,09% trong năm 2015.

*Doanh thu hợp nhất*

**Bảng 9: Cơ cấu doanh thu và thu nhập hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                         | 2013             |            | 2014             |            | 2015             |            | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|----------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|---------------------------|
|                                  | Giá trị          | %          | Giá trị          | %          | Giá trị          | %          |                           |
| DTT bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1.744.013        | 96,67      | 2.063.590        | 85,8       | 5.326.248        | 88,61      | 158,11                    |
| DTT hoạt động tài chính          | 60.103           | 3,33       | 332.199          | 13,8       | 682.580          | 11,36      | 105,47                    |
| Doanh thu khác                   | 62               | 0,003      | 8.339            | 0,3        | 1.909            | 0,03       | -77,11                    |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>1.804.178</b> | <b>100</b> | <b>2.404.128</b> | <b>100</b> | <b>6.010.737</b> | <b>100</b> | <b>150,02</b>             |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu của doanh nghiệp.

Trong BCTC hợp nhất, sang đến năm 2014, doanh thu từ hoạt động tài chính trong báo cáo hợp nhất có sự tăng đột biến khiến cho cơ cấu doanh thu có sự thay đổi đáng kể. Năm 2015, doanh thu của Công ty đã tăng đáng kể, đặc biệt là DTT từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Ngoài ra, doanh thu của FLC còn đến từ bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ (như dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn cấu trúc doanh nghiệp), trong đó doanh thu bán hàng khác vẫn chiếm phần lớn trong tỷ lệ doanh thu của doanh nghiệp.

Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty trong giai đoạn 2014 - 2015 cũng có những biến động mạnh. Sang đến năm 2015, doanh thu từ hoạt động tài chính của Tập đoàn đã tăng từ hơn 332 tỷ lên đến gần 683 tỷ đồng.

Lợi nhuận công ty mẹ

**Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận công ty mẹ năm 2013, 2014 và 2015**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                  | 2013           |            | 2014           |            | 2015             |            | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|---|----------------|------------|----------------|------------|------------------|------------|---------------------------|
|   | Giá trị        | %          | Giá trị        | %          | Giá trị          | %          |                           |
| Lợi nhuận gộp bán hàng & cung cấp dịch vụ | 20.547         | 18,7       | 35.625         | 10,4       | 604.406          | 46,9       | 1.596,58                  |
| Lợi nhuận từ HĐ tài chính                 | 89.668         | 81,5       | 309.206        | 90,1       | 686.516          | 53,3       | 122,03                    |
| Lãi/(Lỗ) khác                             | (209)          | (0,2)      | (1.564)        | (0,5)      | (2.099)          | (0,2)      | 34,21                     |
| Lợi nhuận/lỗ trong CT liên kết            | -              | -          | -              | -          | -                | -          | -                         |
| <b>Tổng</b>                               | <b>110.006</b> | <b>100</b> | <b>343.267</b> | <b>100</b> | <b>1.288.823</b> | <b>100</b> | <b>275</b>                |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Lợi nhuận từ hoạt động tài chính chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận của công ty mẹ trong 2 năm 2013, 2014, lần lượt là hơn 89 tỷ đồng và hơn 309 tỷ đồng, tương đương chiếm tỷ lệ 81,5% và 90,1%. Trong khi lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp

dịch vụ chỉ chiếm một tỷ lệ khiêm tốn là 18,7% và 10,4% tương ứng với giá trị là hơn 20 tỷ đồng và hơn 35 tỷ đồng.

Năm 2015, lợi nhuận từ hoạt động tài chính đạt hơn 686 tỷ đồng, tăng trưởng 122,03% so với năm 2014, tuy nhiên, tuy vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất nhưng chỉ còn 53,3% tổng lợi nhuận. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đã chiếm tỷ trọng 46,9% với giá trị hơn 604 tỷ đồng. Lãi lỗ từ hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể.

*Lợi nhuận hợp nhất*

**Bảng 11: Cơ cấu lợi nhuận hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                                  | 2013           |            | 2014           |            | 2015             |            | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|---|----------------|------------|----------------|------------|------------------|------------|----------------------------|
|   | Giá trị        | %          | Giá trị        | %          | Giá trị          | %          |                            |
| Lợi nhuận gộp bán hàng & cung cấp dịch vụ | 145.839        | 83,5       | 257.852        | 50,1       | 663.860          | 50,3       | 157,46                     |
| Lợi nhuận từ HĐ tài chính                 | 32.280         | 18,5       | 285.512        | 55,5       | 638.209          | 48,4       | 123,53                     |
| Lãi/(Lỗ) khác                             | (747)          | (0,4)      | (13.980)       | (2,7)      | (2.460)          | (0,2)      | -                          |
| Lợi nhuận/lỗ trong công ty liên kết       | (2.671)        | (1,5)      | (14.612)       | (2,8)      | 19.442           | 1,5        | -                          |
| <b>Tổng</b>                               | <b>174.701</b> | <b>100</b> | <b>514.772</b> | <b>100</b> | <b>1.319.051</b> | <b>100</b> | <b>156,24</b>              |

*(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)*

Theo BCTC hợp nhất, nếu như trong năm 2013, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng cao nhất, với giá trị hơn 145 tỷ đồng và chiếm tỷ lệ là 83,5% thì sang đến năm 2014 và năm 2015, lợi nhuận gộp từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và lợi nhuận từ hoạt động tài chính có giá trị cũng như tỷ trọng xấp xỉ nhau. Cụ thể, năm 2014, lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm 50,1% trong khi lợi nhuận từ hoạt động tài chính chiếm 55,5%.

Năm 2015, lợi nhuận từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng và đạt giá trị hơn 664 tỷ đồng nhưng chỉ còn chiếm tỷ lệ 50,3%, trong khi lợi nhuận từ hoạt động tài chính cũng tăng giá trị lên hơn 638 tỷ đồng nhưng tỷ lệ giảm còn 48,4%. Các lợi nhuận khác chiếm tỷ trọng không đáng kể.

#### 7.1.2.1 Nguyên liệu và các yếu tố đầu vào

Hoạt động sản xuất chính của doanh nghiệp liên quan đến bất động sản nên nguyên liệu và các yếu tố đầu vào gồm có:

##### *Quỹ đất*

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh riêng của Công ty, các yếu tố đầu vào chính của FLC là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch, cơ sở hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất như căn hộ, biệt thự, nhà vườn v.v... Với tình hình phát triển kinh tế và dân số hiện nay, điều kiện quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là các lô

đất có vị trí lợi thế thương mại cao. Do vậy, dựa trên lợi thế am hiểu và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Công ty đã chú trọng tạo ra mối quan hệ tốt với các doanh nghiệp và khách hàng thông qua hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản. Công ty đã và đang đẩy mạnh việc phân tích, tìm kiếm các khu đất có vị trí thương mại cao tại các thành phố lớn và các tỉnh lân cận, đồng thời tích cực triển khai một số dự án trên cơ sở quỹ đất đã được cấp phép sử dụng và xây dựng. Trong thời gian qua, thông qua hoạt động chuyển nhượng dự án, Công ty đã tích lũy được quỹ đất khá lớn tại các địa bàn, khu vực khác nhau để triển khai đón đầu khi thị trường phục hồi trở lại.

*Các chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng*

Với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan, chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí của Công ty. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của UBND địa phương nơi có các dự án do Công ty triển khai. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư, chi phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là khác nhau. Nếu những khoản chi phí này cao và thời gian đạt được thỏa thuận đền bù kéo dài sẽ ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư cũng như tiến độ khởi công của dự án. Doanh thu có thể tăng do giá bán ra tăng nhưng lợi nhuận của Công ty có thể sẽ không cao do giá thành, chi phí đền bù cao.

*Vật liệu xây dựng*

Để hạn chế ảnh hưởng của các biến động giá vật liệu xây dựng, các hợp đồng mà Công ty đã ký kết với các nhà thầu xây lắp thường có điều khoản quy định về biến động giá nhằm đảm bảo việc quản lý chi phí đầu vào cho Công ty.

**7.1.2.2 Chi phí hoạt động kinh doanh**

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh của Công ty, giá vốn hàng bán và chi phí tài chính là hai khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty.

Giá vốn hàng bán trong giai đoạn từ 2013 đến nay chủ yếu là giá nhập thép và vật liệu xây dựng để cung cấp cho các đơn vị khác. Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn, chi phí chủ yếu là chi phí nhân công trực tiếp. Ngoài ra, các chi phí khác phát sinh chiếm tỷ trọng không đáng kể bao gồm chi phí văn phòng phẩm, in ấn, liên lạc cũng được phân bổ vào giá vốn hàng bán.

*Chi phí hoạt động kinh doanh công ty mẹ*

**Bảng 12: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh công ty mẹ năm 2013, 2014 và 2015**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu          | 2013      |      | 2014      |      | 2015      |      | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|-------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|---------------------------|
|                   | Giá trị   | %    | Giá trị   | %    | Giá trị   | %    |                           |
| Giá vốn hàng bán  | 1.348.987 | 97,2 | 1.469.516 | 89,8 | 2.930.888 | 94,9 | 99,45                     |
| Chi phí tài chính | 8.501     | 0,6  | 93.402    | 5,7  | 20.361    | 0,7  | -78,20                    |



|                    |                  |            |                  |            |                  |            |           |
|--------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|-----------|
| Chi phí bán hàng   | 4.099            | 0,3        | 4.314            | 0,3        | 16.502           | 0,5        | 282,52    |
| Chi phí quản lý DN | 25.681           | 1,9        | 62.987           | 3,8        | 105.819          | 3,4        | 68,00     |
| Chi phí khác       | 288              | 0,02       | 6.019            | 0,4        | 14.652           | 0,5        | 143,43    |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>1.387.556</b> | <b>100</b> | <b>1.636.237</b> | <b>100</b> | <b>3.088.222</b> | <b>100</b> | <b>89</b> |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của doanh nghiệp là giá vốn hàng bán, với tỷ trọng qua các năm đều xấp xỉ trên 90%. Mức chi phí cũng như tỷ trọng của giá vốn hàng bán trong cơ cấu chi phí doanh nghiệp tương đối ổn định qua các năm.

Cấu thành chủ yếu chi phí tài chính của Công ty bao gồm chi phí lãi vay, chi phí ủy thác đầu tư và các chi phí tài chính khác. Chi phí tài chính của Công ty trong giai đoạn này có dấu hiệu tăng đột biến cả về số lượng và tỷ trọng ở BCTC của công ty mẹ, từ 8.501 triệu đồng năm 2013 lên đến 93.402 triệu đồng trong năm 2014, mức tăng là 998,72%. Chi phí lãi vay tăng do Công ty vay để tập trung vào hoạt động đầu tư tài chính dài hạn.

Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng có xu hướng tăng dần từ năm 2013 đến nay. Tuy nhiên tỷ trọng của loại chi phí này không tăng đột biến.

Một trong những điểm đáng chú ý trong BCTC của Tập đoàn FLC trong giai đoạn từ năm 2013 đến nay chính là chi phí khác của Công ty. Nếu như trong năm 2013, chi phí này ở công ty mẹ chỉ có 288 triệu, chiếm một tỷ trọng không đáng kể thì đến năm 2014 đã tăng đến 6 tỷ và chiếm 0,4% tổng chi phí. Nguyên nhân tăng của chi phí khác là do Công ty đã có khoản ủng hộ người nghèo và cảnh sát biển hơn 2 tỷ đồng và giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý hơn 3 tỷ đồng.

Sang đến năm 2015, tổng chi phí của Công ty đã có những biến động đáng kể, nguyên nhân chủ yếu là do sự tăng đột biến của giá vốn hàng bán. Với công ty mẹ, giá vốn hàng bán tăng đột biến từ hơn 1.469 tỷ đồng năm 2014 lên đến hơn 2.931 tỷ đồng trong năm 2015. Chi phí tài chính giảm mạnh 87,20%, còn gần 20 tỷ đồng. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều tăng mạnh so với năm 2014, mức tăng lần lượt là 282,52% và 68%.

**Bảng 13: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2013, 2014 và 2015**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu           | 2013      |     | 2014      |      | 2015      |      | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|--------------------|-----------|-----|-----------|------|-----------|------|---------------------------|
|                    | Giá trị   | %   | Giá trị   | %    | Giá trị   | %    |                           |
| Giá vốn hàng bán   | 1.598.173 | 96  | 1.805.738 | 93,3 | 4.662.388 | 95,7 | 158,20                    |
| Chi phí tài chính  | 27.823    | 1,7 | 46.686    | 2,4  | 44.372    | 0,9  | -4,96                     |
| Chi phí bán hàng   | 3.580     | 0,2 | 4.593     | 0,2  | 20.629    | 0,4  | 349,14                    |
| Chi phí quản lý DN | 34.071    | 2   | 56.155    | 2,9  | 140.713   | 2,9  | 150,58                    |

|                  |                  |            |                  |            |                  |            |               |
|------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|---------------|
| Chi phí khác     | 810              | 0,05       | 22.319           | 1,2        | 4.369            | 0,1        | -80,42        |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>1.664.457</b> | <b>100</b> | <b>1.935.491</b> | <b>100</b> | <b>4.872.471</b> | <b>100</b> | <b>151,74</b> |

(Nguồn: BCTC Công ty hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

*Chi phí hoạt động kinh doanh hợp nhất*

Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí. Tuy nhiên, giá trị cũng như cơ cấu của chi phí này nhìn chung tương đối ổn định qua các năm.

Chi phí tài chính hợp nhất trong giai đoạn này cũng có dấu hiệu tăng đột biến. Chi phí tài chính tăng từ 28 tỷ đồng trong năm 2013 lên đến 47 tỷ đồng trong năm 2014, tỷ trọng cũng tăng từ 1,7% lên đến 2,4%. So với BCTC công ty mẹ, khoản mục này có giá trị hơn 93 tỷ đồng năm 2014 là do công ty mẹ trích thêm khoản Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn hơn 47 tỷ đồng.

Tương tự với BCTC công ty mẹ, trên BCTC hợp nhất, tỷ trọng chi phí khác đã tăng từ 0,05% lên hơn 1% (từ 810 triệu đồng lên hơn 22 tỷ đồng) sau 1 năm. Khoản tăng này chủ yếu tăng do khoản Chi phí không hợp lệ, không hóa đơn tăng từ 357 triệu đồng năm 2013 lên gần 17 tỷ đồng năm 2014. Ngoài ra, trong năm Công ty có ủng hộ hơn 2 tỷ đồng và bị tăng khoản phạt nộp thuế từ 45 triệu đồng năm 2013 lên gần 2 tỷ đồng năm 2014.

Trong năm 2015, giá vốn hàng bán tăng gấp 2,5 lần từ hơn 1.805 tỷ đồng trong năm 2014 lên đến hơn 4.662 tỷ đồng trong năm 2015. Chi phí tài chính giảm, tuy nhiên chi phí bán hàng tăng rất mạnh, lên gấp gần 4,5 lần so với năm 2014. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng tăng nhanh khi đạt mức hơn 141 tỷ đồng, tăng 150,58%.

**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 của Công ty**

**7.2.1 Trình độ công nghệ**

CTCP Tập đoàn FLC đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc. Cụ thể, Công ty đã đầu tư hệ thống công nghệ thông tin đồng bộ cùng một số sản phẩm phần mềm chính như:

- Phần mềm kế toán FAST ACCOUNTING;
- Cổng thông tin điện tử cho Sàn giao dịch bất động sản phục vụ cho hoạt động nghiệp vụ và quảng bá của sàn;
- Phần mềm quản lý khách hàng CRM quản lý hệ thống khách hàng trong Công ty;
- Hệ thống phần mềm dùng trong quản trị hành chính nhân sự như báo cáo công việc; quản lý nhân sự, lịch công tác cán bộ v.v...

Chính sự đầu tư có chiều sâu vào công nghệ thông tin mà Công ty đã và đang áp dụng mang lại những hiệu quả tích cực trong công việc. Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư kinh phí để nâng cấp, hoàn thiện, đồng bộ quy trình công việc, hệ thống công nghệ thông tin nhằm đáp ứng tốt hơn những thay đổi trong môi trường kinh doanh.

**7.2.2 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới**

Trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đã không ngừng duy trì và củng cố uy tín của mình với các bạn hàng và đối tác. Thời gian tới Công ty sẽ thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình dân dụng, công nghệ và làm chủ đầu tư của các dự án bất động sản lớn. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư vào các dự án do các tổ chức khác làm chủ đầu tư dưới hình thức góp vốn đầu tư, hình thức liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư.

Ngoài các hoạt động cơ bản, Công ty mở rộng một số lĩnh vực kinh doanh mới là giáo dục đào tạo và xuất khẩu lao động. Trong năm 2013, Trường Cao đẳng nghề FLC đã chính thức đi vào hoạt động và bắt đầu tuyển sinh các hệ đào tạo. Trường đã được Hiệp hội hỗ trợ đào tạo nghề BFW của Cộng hòa Liên bang Đức lựa chọn là đối tác chiến lược duy nhất tại Việt Nam và đã tiến hành tuyển sinh những khóa đầu tiên với hai ngành Xây dựng và Điều dưỡng. Sau khóa đào tạo tại Việt Nam, học viên sẽ chuyển tiếp đi nâng cao tay nghề tại các doanh nghiệp của Cộng hòa Liên bang Đức. Việc hợp tác này là tiền đề quan trọng để Tập đoàn FLC tiến vào thị trường châu Âu lục địa với các lĩnh vực hoạt động như đào tạo nghề và kiểm định chất lượng dạy nghề, xuất khẩu lao động và phân phối tại Việt Nam các mặt hàng công nghiệp chế tạo vốn là thế mạnh của châu Âu.

7.2.3 *Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ của Công ty*

**Bảng 14: Một số chỉ tiêu tài chính của công ty mẹ**

| Chỉ tiêu  | 2013   | 2014    | 2015      |
|---|--------|---------|-----------|
| Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)                       | 1,5    | 2,4     | 17,1      |
| Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)               | 80.226 | 275.965 | 1.166.502 |
| Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)                 | 80.226 | 267.118 | 934.114   |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%) | 5,9    | 17,7    | 26,4      |
| Hệ số ROA (%)                                   | 4,8    | 8,0     | 13,6      |
| Hệ số ROE (%)                                   | 6,7    | 10,6    | 18,8      |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 15: Một số chỉ tiêu tài chính hợp nhất**

| Chỉ tiêu  | 2013    | 2014    | 2015      |
|---|---------|---------|-----------|
| Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)                       | 8,4     | 12,5    | 12,5      |
| Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)               | 137.050 | 454.024 | 1.157.709 |
| Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)                 | 99.170  | 355.853 | 901.874   |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%) | 5,7     | 17,2    | 16,9      |
| Hệ số ROA (%)                                   | 4,7     | 9,5     | 11,9      |
| Hệ số ROE (%)                                   | 8,1     | 13,8    | 17,8      |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**7.3 Hoạt động Marketing**

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao như kế hoạch, Công ty tập trung chú trọng đến công tác quảng bá, truyền thông. Các hoạt động truyền thông của Công ty dựa trên nền tảng vững chắc là hiểu biết thị trường và chất lượng sản phẩm, dịch vụ mà Công ty mang đến cho khách hàng và các đối tác.

Hoạt động marketing của Công ty tập trung vào các yếu tố sau:

- Chất lượng sản phẩm; Dịch vụ tận tâm và chuyên nghiệp; Thấu hiểu nhu cầu của khách hàng;
- Tạo dựng giá trị gia tăng và tích lũy cho khách hàng;
- Hợp tác chặt chẽ với các đối tác tạo ra mạng lưới dịch vụ hoàn hảo;
- Duy trì mối quan hệ tốt với khách hàng sẵn có, cung cấp dịch vụ sau bán hàng cho các khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng;
- Chuẩn bị và lập các báo cáo thị trường;
- Khảo sát thị trường trước khi triển khai cung cấp dịch vụ, sản phẩm.

**7.4 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Nhãn hiệu “FLC Group” của Công ty đã được đăng ký và bảo hộ tổng thể bởi Cục Sở hữu trí tuệ. Các chữ cái trong tên “FLC” là viết tắt của những từ sau:

- F: Finance (nghĩa tiếng Việt là “Tài chính”)
- L: Land (nghĩa tiếng Việt là “Đất đai”)
- C: Corporate (nghĩa tiếng Việt là “Doanh nghiệp”)



Logo của Công ty lấy ý tưởng từ bộ gen ADN kết tinh sự sống, logo của FLC mang đến thông điệp của sự kết tinh những giá trị tinh thần và vật chất quý báu đã và đang tạo nên sức sống kỳ diệu của Tập đoàn.

Đối với FLC, hình ảnh bộ gen tượng trưng cho mong muốn lưu giữ và truyền lại cho thế hệ nhân viên tiếp nối những giá trị tinh thần và vật chất quý báu đã làm nên thành công của Tập đoàn. Logo thể hiện mục tiêu chính và cốt lõi của Công ty là ngành bất động sản với sự gắn kết chặt chẽ với các khách hàng. Hoạt động của Công ty không chỉ dừng lại ở việc kinh doanh bất động sản mà còn bao gồm cả các dịch vụ hỗ trợ khách hàng như tư vấn tài chính, tư vấn quản lý bất động sản, tư vấn nhân sự, quản lý doanh nghiệp.

**7.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện**

**Bảng 16: Các hợp đồng đã và đang thực hiện trong năm 2015**

| TT | Tên hợp đồng  | Giá trị hợp đồng (đồng) | Đối tác                     | Sản phẩm                     | Thời điểm ký kết | Thời gian thực hiện        |
|----|---|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|----------------------------|
| 1  | Hợp đồng tư vấn quản lý khách sạn Alacarte Sam Son Hotel và Fusion Sam Son Resort | 31.257.750.000          | Công ty TNHH LOTHO Việt Nam | Dịch vụ Tư vấn quản lý dự án | 21/10/2014       | Từ ngày 21/10/2014 đến nay |

|   |  |                 |   |   |  |   |
|---|--|-----------------|---|---|--|---|
| 2 | Hợp đồng thi công sân golf FLC Sam Son Golf Links  | 12.477.450.000  | Flagstick Asia Limited  | Quản lý Thi công và quản lý sân golf                        | 27/06/2014                             | Từ ngày 28/07/2014 đến 30/07/2015   |
| 3 | Hợp đồng tư vấn thiết kế sân golf FLC Sam Son Golf Links   | 11.852.500.000  | Nicklaus Design, LLC  | Dịch vụ Tư vấn thiết kế sân golf                            | 28/10/2014                             | Từ ngày 30/04/2014 đến 31/12/2015   |
| 4 | Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn lập dự án đầu tư và thiết kế bản vẽ thi công FLC Samson Golf Links Khu biệt thự FLC Sầm Sơn | 6.916.900.000   | Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam   | Dịch vụ tư vấn lập dự án đầu tư và thiết kế bản vẽ thi công | 16/10/2014                             | Từ ngày 16/10/2014 đến nay  |
| 5 | Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình Dự án FLC Sầm Sơn                                     | 4.681.000.000   | Công ty CP Texo Tư Vấn và Đầu Tư  | Dịch vụ tư vấn giám sát thi công xây dựng                   | 01/09/2014                             | Từ tháng 09/2014 đến nay  |
| 6 | Các hợp đồng vận chuyển cát và san lấp mặt bằng Dự án FLC Sầm Sơn  | 333.500.000.000 | - Công ty TNHH Giang Long<br>- Công ty cổ phần phát triển công nghệ Lam Sơn<br>- Công ty CP XD thiết bị Viettship | Vận chuyển cát và san lấp mặt bằng                          | 28/06/2014<br>21/06/2014<br>11/02/2015 | - Từ ngày 28/06/2014 đến 25/10/2015<br>- Từ ngày 21/06/2014 đến ngày 30/09/2016<br>- Từ ngày 12/02/2015 đến ngày 30/06/2015 |
| 7 | Hợp đồng mua thiết bị cho hệ thống tưới nước DA Sân Golf FLC Sầm Sơn Golf Links  | 25.810.482.410  | Jebesen & Jessen Technology (S) PTE LTD   | Cung cấp hệ thống tưới                                      | 25/09/2014                             | Từ ngày 07/10/2014 đến ngày 23/03/2015  |
| 8 | Hợp đồng cung cấp vật tư và thi công lắp đặt màng chống  | 6.816.044.000   | Công ty TNHH Vật tư Thiết bị  | Cung cấp vật tư và  | 16/12/2014                             | Từ ngày 16/12/2014 đến ngày   |

|    |   |                |  |  |            |   |
|----|---|----------------|--|--|------------|---|
|    | thảm HDPE FLC<br>Sâm Sơn Golf<br>Links  |                | kỹ thuật Hạ<br>Tầng<br>(Teinco)              | thi<br>công<br>lắp đặt<br>màng<br>chống<br>thấm<br>HDPE<br>FLC                 |            | 01/02/2015                                      |
| 9  | Hợp đồng thi công<br>công trình nhà CLB<br>và TT Hội Nghị<br>thuộc DA FLC Sâm<br>Sơn      | 56.756.789.000 | Công ty CP<br>XD và KD<br>Địa Ốc Hòa<br>Bình | Thi<br>công<br>công<br>trình<br>nhà<br>CLB và<br>TT Hội<br>Nghị                | 15/10/2014 | Từ<br>20/10/2014<br>đến<br>15/4/2015            |
| 10 | Hợp đồng Mua cỏ<br>dạng hạt Paspalum<br>cho sân golf FLC<br>Nhơn Lý                       | 7.273.178.400  | Công ty<br>TNHH<br>WITGANG<br>Việt Nam       | Cỏ<br>dạng<br>hạt<br>Paspalu<br>m  | 22/05/2015 | Từ<br>22/05/2015<br>đến<br>22/06/2015           |
| 11 | Hợp đồng Tư vấn<br>và thiết kế sân golf<br>- FLC Nhơn Lý                                  | 9.828.000.000  | Nicklaus<br>Design,<br>LLC                   | Dịch vụ<br>Tư vấn<br>và thiết<br>kế sân<br>Golf                                | 08/05/2015 | Từ ngày<br>08/05/2015<br>đến nay                |
| 12 | Hợp đồng Quản lý<br>thi công và nhóm<br>thi công và thi công<br>sân golf - FLC<br>Nhơn Lý | 20.454.710.000 | Flagstick<br>Asia<br>Limited                 | Quản lý<br>thi<br>công và<br>nhóm<br>thi<br>công và<br>thi<br>công<br>sân golf | 23/05/2015 | Từ ngày<br>23/05/2015<br>đến nay                |
| 13 | Hợp đồng Thi công<br>hệ thống tưới sân<br>golf FLC Nhơn Lý                                | 5.100.000.000  | Công ty<br>TNHH<br>Jebsen &<br>Jessen VN     | Thi<br>công hệ<br>thống<br>tưới sân<br>golf                                    | 28/07/2015 | Từ ngày<br>28/07/2015<br>đến<br>30/10/2015      |
| 14 | Hợp đồng Mua bán<br>hệ thống tưới sân<br>Golf FLC Nhơn Lý                                 | 27.641.775.359 | Jebsen &<br>Jessen<br>technology<br>PTE LTD  | Cung<br>cấp hệ<br>thống<br>tưới  | 22/06/2015 | Từ ngày<br>22/06/2015<br>đến ngày<br>28/10/2015 |
| 15 | Hợp đồng Cung<br>cấp thi công lắp đặt   | 15.630.000.000 | Công ty<br>TNHH                              | Cung<br>cấp thi  | 24/10/2015 | Từ ngày<br>24/10/2015                           |

|                          |                       |                                 |         |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------|
| thang máy FLC<br>Nhơn Lý | Schindler<br>Việt Nam | công<br>lắp đặt<br>thang<br>máy | đến nay |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------|

(Nguồn: CTCP Tập đoàn FLC)

**8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất**

**8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 3 năm gần nhất**

**Bảng 17: Kết quả HĐSX kinh doanh năm 2013, 2014 & 2015 của công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | 2013      | 2014      | 2015      | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 1.764.086 | 4.948.610 | 8.757.808 | 76,98                      |
| Vốn chủ sở hữu             | 1.215.499 | 3.803.878 | 6.148.429 | 61,64                      |
| Doanh thu thuần            | 1.369.534 | 1.505.140 | 3.535.295 | 134,88                     |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD    | 80.435    | 277.530   | 1.168.602 | 321,07                     |
| Lợi nhuận khác             | (209)     | (1.564)   | (2.099)   | -                          |
| Lợi nhuận trước thuế       | 80.226    | 275.965   | 1.166.503 | 322,70                     |
| Lợi nhuận sau thuế         | 80.226    | 267.118   | 934.114   | 249,70                     |
| Tỉ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 9%        | 20%       | 10%       | -50                        |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có những biến động mạnh trong thời gian gần đây. Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng đáng kể trong 2 năm qua.

Nếu như năm 2013, giá trị tài sản của doanh nghiệp chỉ ở mức hơn 1.764 tỷ đồng thì sang đến năm 2015, giá trị này đã là xấp xỉ 8.758 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty trong thời gian này cũng tăng lên tương ứng lên xấp xỉ 6.148 tỷ đồng.

Nhờ có hoạt động mở rộng quy mô kinh doanh, tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ cũng được cải thiện đáng kể. Cụ thể, doanh thu thuần của Công ty tăng từ hơn 1.369 tỷ đồng trong năm 2013 lên đến hơn 3.535 tỷ đồng vào cuối năm 2015, lợi nhuận sau thuế cũng tăng từ hơn 80 tỷ đồng lên đến hơn 934 tỷ đồng.

*Kết quả kinh doanh hợp nhất*

**Bảng 18: Kết quả HĐSX kinh doanh hợp nhất năm 2013, 2014 & 2015**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | 2013      | 2014      | 2015      | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|
| Tổng giá trị tài sản       | 2.100.861 | 5.403.552 | 9.814.813 | 81,64                      |
| Vốn chủ sở hữu             | 1.258.176 | 3.914.585 | 6.231.111 | 59,18                      |
| Doanh thu thuần            | 1.744.013 | 2.063.590 | 5.326.248 | 158,11                     |
| Lợi nhuận thuần từ HĐKD    | 140.468   | 482.616   | 1.160.169 | 140,39                     |
| Lợi nhuận khác             | (747)     | (13.980)  | (2.460)   | -                          |
| Lợi nhuận trước thuế       | 137.050   | 454.024   | 1.157.709 | 154,99                     |
| Lợi nhuận sau thuế         | 99.170    | 355.853   | 902.186   | 153,53                     |
| Tỉ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 9%        | 20%       | 10%       | -50                        |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Trên BCTC hợp nhất cũng có những biến động đáng kể về tình hình sản xuất kinh doanh. Cụ thể, tổng giá trị của tài sản của doanh nghiệp tăng từ hơn 2.100 tỷ đồng năm 2013 lên hơn 9.815 tỷ đồng tính đến 31/12/2015.

Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cũng tăng từ hơn 1.258 tỷ đồng năm 2013 lên đến hơn 6.231 tỷ đồng tính đến 31/12/2015. Doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của doanh nghiệp cũng từ đó mà tăng lên tương ứng. So với năm 2014, doanh thu thuần năm 2015 của doanh nghiệp tăng 158,11%, trong khi lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp tăng 153,53%.

## 8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

### 8.2.1 Nhân tố thuận lợi

Cùng với sự hội nhập kinh tế ngày càng sâu rộng của đất nước, Chính phủ đã tạo ra môi trường thuận lợi cho các hoạt động đầu tư của các doanh nghiệp. Là một công ty hoạt động trong ngành bất động sản, Công ty đã có sự chuẩn bị về con người và cơ sở vật chất để đón đầu những cơ hội mới;

Thị trường bất động sản đang âm dần hứa hẹn nhu cầu đối với vật liệu xây dựng sẽ có xu hướng gia tăng do nhu cầu từ các dự án bất động sản đang lớn dần lên;

Bộ máy của Công ty tương đối linh hoạt và hiệu quả. Các CBCNV Công ty trẻ, năng động, có trình độ chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản;

Công ty không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, cùng những chính sách phù hợp để phát triển những mối quan hệ đối tác thành hợp tác lâu dài;

Việc giải ngân gói tín dụng ưu đãi hỗ trợ nhà ở trong năm 2015 tăng nhanh, bình quân mỗi tháng đạt khoảng 1.000 tỷ đồng.



Bên cạnh đó, Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) vừa được ký kết nhận định sẽ có tác động tích cực đến kinh tế vĩ mô, tăng trưởng kinh tế, tới từng doanh nghiệp.

#### 8.2.2 Nhân tố bất lợi

Tình hình kinh tế vĩ mô đang phục hồi nhưng chưa thực sự khởi sắc, vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, tăng trưởng chung ở mức thấp và vẫn tiềm ẩn giá cả nguyên vật liệu nói riêng không ổn định làm giảm mạnh hiệu quả đầu tư;

Hiệp định TPP mới được ký kết tháng 10 năm 2015, mở ra một hành lang pháp lý thông thoáng hơn cho những cá nhân, tổ chức nước ngoài muốn đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Điều này có thể khiến cho tình hình kinh doanh bất động sản trở nên ngày càng cạnh tranh hơn;

Công ty phát triển rất nhanh và danh mục dự án lớn nên sẽ gặp khó khăn trong việc quản trị doanh nghiệp và ổn định nhân sự;

Các văn bản, thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng luôn thay đổi có thể ảnh hưởng tới quá trình triển khai các dự án bất động sản của Công ty.

### 9. Báo cáo tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu tăng lên do huy động

## 9.1. Tổng hợp tình hình tăng vốn chủ sở hữu cho giai đoạn từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

| STT | GIẢI ĐOẠN   | NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU ĐẦU KỲ | SỐ VỐN TĂNG TRONG KỲ                                     | NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU CUỐI KỲ           | NGUỒN TÀI LIỆU  |
|-----|---|-----------------------------|--|--|---|
| 1   | Từ 01/01/2014 đến 07/04/2014<br>- Phát hành cổ phiếu tăng vốn   | 771.800.000.000             | 771.800.000.000  |  | Báo cáo Vốn đầu tư của chủ sở hữu số 02/2014/BCKT-VĐT ngày 08/04/2014   |
| 2   | Từ 30/06/2014 đến 03/09/2014<br>- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2013<br>- Phát hành cổ phiếu tăng vốn |                             | 1.605.338.820.000<br>61.738.820.000<br>1.543.600.000.000 |  | Báo cáo Vốn đầu tư của chủ sở hữu số 09/2014/BCKT - VĐT ngày 05/09/2014 |
| 3   | Từ 03/09/2014 đến 12/01/2015<br>- Phát hành cổ phiếu tăng vốn   |                             | 600.000.000.000<br>600.000.000.000                       |  | Báo cáo Vốn đầu tư của chủ sở hữu số 02/2015/BCKT - VĐT ngày 13/01/2015 |
| 4   | Từ 13/01/2015 đến 28/05/2015<br>- Cổ phiếu chuyển đổi từ trái phiếu                                       |                             | 800.000.000.000<br>800.000.000.000                       |  | Báo cáo Vốn đầu tư của chủ sở hữu số 14/2015/BCKT - VĐT ngày 28/05/2015 |
| 5   | Từ 29/05/2015 đến 04/11/2015<br>- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức<br>- Phát hành cổ phiếu tăng vốn          |                             | 749.776.510.000<br>348.032.510.000<br>401.744.000.000    |  | Báo cáo Vốn đầu tư của chủ sở hữu số 20/2015/BCKT - VĐT ngày 05/11/2015 |
| 6   | Từ 05/11/2015 đến 31/12/2015<br>Tổng cộng   | 771.800.000.000             | -<br>4.526.915.330.000                                   | 5.298.715.330.000<br>5.298.715.330.000 | Không tăng vốn  |

## 9.2. Tổng hợp mục đích sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2015

Đơn vị tính: VND

| STT | GIẢI ĐOẠN TẶNG VỐN           | VỐN TẶNG TRONG KỲ | VỐN TẶNG TỪ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU, CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU | MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN GÓP THEO PHƯƠNG ÁN TẶNG VỐN   | SỐ TIỀN           | THAY ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG VỐN   | SỐ TIỀN           | NGUỒN TÀI LIỆU   |
|-----|------------------------------|-------------------|---|--|-------------------|---|-------------------|--|
| 1   | Từ 01/01/2014 đến 07/04/2014 | 771.800.000.000   | 771.800.000.000                                       | Chuyển tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort để đầu tư dự án Khu vui chơi giải trí Hồ Cẩm Quý (Bản cáo bạch năm 2013) | 471.800.000.000   | Đầu tư cho Dự án công trình hỗn hợp thuộc khu đô thị mới Nam thành phố Thanh Hóa (GCNĐT số 26121000066) | 771.800.000.000   | Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/03/2014; Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT-FLC ngày 16/05/2014 của Hội đồng quản trị.                            |
| 2   | Từ 30/06/2014 đến 03/09/2014 | 1.605.338.820.000 | 1.543.600.000.000                                     | Dự án Nhà máy sản xuất Bao bì Carton cao cấp (Bản cáo bạch năm 2013)   | 1.543.600.000.000 | Đầu tư cho tổ hợp dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng quốc tế FLC tại Sầm Sơn - Thanh Hóa                  | 1.543.600.000.000 | Bản cáo bạch ngày 09/07/2014; Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng ngày 05/03/2015 gửi UBCK Nhà nước |
|     |                              |                   |   | - Dự án FLC Sầm Sơn  | 300.000.000.000   |   |                   |  |

|  |  |  |  |   |                        |  |  |  |
|--|--|--|--|---|------------------------|--|--|--|
|  |  |  | <p>Golf Links (GCNDT số 26121000045)</p>                   | <p>- Dự án Khu dịch vụ công cộng (GCNDT số 26121000050)</p> | <p>100.000.000.000</p> |  |  | <p>Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/03/2014; Nghị quyết số 11/NQ-HDQT-FLC ngày 16/05/2014 của Hội đồng quản trị.</p> |
|  |  |  | <p>- Dự án FLC Resort - Sân Sơn (GCNDT số 26121000051)</p> |   | <p>400.000.000.000</p> |  |  | <p>Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/03/2014; Nghị quyết số 11/NQ-HDQT-FLC ngày 16/05/2014 của Hội đồng quản trị.</p> |
|  |  |  | <p>- Dự án FLC Villas Sân Sơn (GCNDT số 26121000052)</p>   |   | <p>200.000.000.000</p> |  |  |  |
|  |  |  | <p>- Dự án FLC Hotel Sân Sơn (GCNDT số 26121000052)</p>    |   | <p>500.000.000.000</p> |  |  |  |
|  |  |  | <p>- Bổ sung vốn lưu động</p>                              |   | <p>43.600.000.000</p>  |  |  |  |

|   |                                 |                 |                 |                 |  |                 |  |  |   |
|---|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--|-----------------|--|--|---|
| 3 | Từ 03/09/2014<br>đến 12/01/2015 | 600.000.000.000 | 600.000.000.000 | 600.000.000.000 | Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và hoặc đầu tư vào các dự án khác theo danh sách được ĐHQĐ phê duyệt theo tình hình và tiến độ của từng dự án tại thời điểm phát hành | 600.000.000.000 |  |  | Tờ trình số 25/Ttr-<br>HQQT-FLC ngày<br>19/05/2014                            |
| 4 | Từ 13/01/2015<br>đến 28/05/2015 | 800.000.000.000 | 800.000.000.000 | 800.000.000.000 | - Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Tam Dương II - Khu B, tỉnh Vĩnh Phúc  | 400.000.000.000 |  |  | Bản công bố thông tin - Phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi FLC - CB2014 |
|   |                                 |                 |                 | 100.000.000.000 | - Góp vốn theo tỷ lệ sở hữu hiện có vào Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska để thực hiện tăng vốn theo tiến độ triển khai Dự án FLC Garden City   |                 |  |  | Bản công bố thông tin - Phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi FLC - CB2014 |
|   |                                 |                 |                 | 300.000.000.000 | - Bổ sung vốn lưu động   |                 |  |  | Bản công bố thông tin - Phát hành riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi FLC - CB2014 |
| 5 | Từ 29/05/2015<br>đến 04/11/2015 | 749.776.510.000 | -               | -               | Trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 20%   |                 |  |  |   |

|   |                                 |                          |                          |                |  |                          |  |  |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|--|--------------------------|--|--|
| 6 | Từ 05/11/2015<br>đến 31/12/2015 | -                        | -                        | Không tăng vốn |  |                          |  |  |
|   | <b>Tổng cộng</b>                | <b>4.526.915.330.000</b> | <b>3.715.400.000.000</b> |                |  | <b>3.715.400.000.000</b> |  |  |

**9.3. Tổng hợp tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu tăng lên do huy động**

Đơn vị tính: VND

| STT | DỰ ÁN  | TỔNG SỐ TIỀN ĐÃ ĐÁU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN |                 | VAY NGÂN HÀNG ĐÁU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN |                   | THỰC TẾ SỬ DỤNG NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU VÀO CÁC DỰ ÁN |                   | SỬ DỤNG VỐN THEO MỤC ĐÍCH TĂNG VỐN |                 | CHÉNH LỆCH GIỮA THỰC TẾ ĐÁU TƯ VÀ MỤC ĐÍCH TĂNG VỐN |  |
|-----|--|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|--|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|--|
|     |  | (1)                                  | (2)             | (3)                                | (4)               | (5) = (1) - (2)                                    | (6) = (3) - (4)   | (7) = (5) - (6)                    | (8) = (7) - (6) |   |  |
| 1   | Tổ hợp dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng quốc tế FLC tại Sầm Sơn - Thanh Hóa<br>- Vay ngân hàng trực tiếp thực hiện dự án | 3.270.326.213.387                    | 809.467.020.551 | 2.460.859.192.836                  | 1.500.000.000.000 | 2.460.859.192.836                                  | 1.500.000.000.000 | 960.859.192.836                    |                 |   |  |

|   |   |                 |                 |                 |                   |
|---|---|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|   | - Vay tiền về Công ty thực hiện dự án                                     | 567.761.896.662 |                 |                 |                   |
| 2 | Dự án FLC Twin Towers 265 Cầu Giấy  | 54.778.017.247  | 759.758.511.719 | 704.980.494.472 | 704.980.494.472   |
| 3 | Dự án Quy Nhơn - Bình Định  | 277.014.745.423 | 709.246.014.321 | 432.231.268.898 | 432.231.268.898   |
| 4 | Dự án Khu công nghiệp FLC Hoàng Long                                      | -               | 6.212.875.719   | 6.212.875.719   | 6.212.875.719     |
| 5 | Dự án Khu công nghiệp Hòn La II   | -               | 3.876.202.405   | 3.876.202.405   | 3.876.202.405     |
| 6 | Dự án Khu đô thị hành chính mới tỉnh Khánh Hòa                            | -               | 2.054.139.463   | 2.054.139.463   | 2.054.139.463     |
| 7 | Dự án công trình hỗn hợp thuộc khu đô thị mới Nam Thành phố Thanh Hóa (*) | -               | 152.229.903.321 | 152.229.903.321 | (619.570.096.679) |
| 8 | Dự án Khu công nghiệp Tam Dương II (**)                                   | -               | 4.862.839.829   | 4.862.839.829   | (395.137.160.171) |
| 9 | Dự án FLC Garden City   | -               | -               | -               | (100.000.000.000) |

|                  |                               |                          |                          |                          |                          |
|------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | (Alaska) (*)                  |                          |                          |                          |                          |
| 10               | Bổ sung vốn lưu động lần 1    | 43.600.000.000           | -                        | 43.600.000.000           | 43.600.000.000           |
| 11               | Bổ sung vốn lưu động lần 2    | 600.000.000.000          | -                        | 600.000.000.000          | 600.000.000.000          |
| 12               | Bổ sung vốn lưu động lần 3    | 300.000.000.000          | -                        | 300.000.000.000          | 300.000.000.000          |
| 13               | Phát hành cổ phiếu trả cổ tức | 811.515.330.000          | -                        | 811.515.330.000          | 811.515.330.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                               | <b>6.663.682.030.164</b> | <b>1.950.726.803.772</b> | <b>5.522.422.246.943</b> | <b>4.526.915.330.000</b> |
|                  |                               |                          |                          |                          | <b>995.506.916.943</b>   |

(\*) Giá trị chênh lệch của các dự án này đang được Công ty tận dụng đầu tư cho các dự án khác do các dự án này được triển khai chậm hơn so với kế hoạch đề ra theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 28/03/2014 thông qua chủ trương sử dụng nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi để hợp tác kinh doanh ngắn hạn và Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT-FLC ngày 16/05/2014 của Hội đồng quản trị Công ty về thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.



## 10. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành khác

### 10.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC là một công ty hoạt động đa ngành với lĩnh vực cốt lõi là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có nhiều kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã tạo lập uy tín và thương hiệu “FLC” trên thị trường. Số lượng khách hàng của Công ty ngày càng tăng không chỉ dựa vào mối quan hệ sẵn có của các cán bộ quản lý mà còn dựa vào chính chất lượng sản phẩm dịch vụ mà Công ty mang đến cho khách hàng. Với chiến lược phát triển bền vững, chuyên nghiệp và hiệu quả, Công ty khởi đầu từ những dịch vụ cốt lõi như hoạt động sản giao dịch bất động sản, tư vấn tài chính, quản trị và đầu tư chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản để xây dựng mối quan hệ với đông đảo khách hàng và quảng bá thương hiệu Công ty, đồng thời chuẩn bị thực hiện đầu tư những dự án nhiều tiềm năng và hiệu quả. Công ty định hướng trở thành một trong những tập đoàn kinh doanh đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

Việc so sánh chỉ số tài chính của các công ty kinh doanh bất động sản chỉ có tính tương đối, thường chỉ phản ánh hiệu quả hoạt động của các công ty này trong quá khứ mà không thể hiện được giá trị tiềm năng và các lợi thế riêng biệt của từng công ty do việc kinh doanh bất động sản mang tính đặc thù rất cao. Mặc dù các dự án của Công ty phần lớn chưa chính thức ghi nhận doanh thu nhưng Công ty cũng đã có kết quả lợi nhuận khả quan từ các hoạt động khởi đầu như động môi giới, tư vấn tài chính trong lĩnh vực bất động sản... Công ty kỳ vọng vào các dự án đang triển khai và dự kiến trong các năm tới đây sẽ là hoạt động đem lại lợi nhuận chính cho Công ty.

Do những năm trước đây Công ty tập trung tìm kiếm tạo lập quỹ đất và dự án trong một thời gian dài nên chưa có sản phẩm trực tiếp chào bán trên thị trường. Tuy nhiên gần đây với việc triển khai đồng loạt một số dự án quy mô lớn có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng, các dự án nhà ở đã mở bán thì thương hiệu của Tập đoàn FLC đang phát triển và lớn mạnh một cách nhanh chóng, nằm trong số những thương hiệu bất động sản hàng đầu Việt Nam.

### 10.2. Triển vọng phát triển của ngành

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu về nhà ở được dự báo là rất lớn.

Dự báo của IMF về tăng trưởng dân số Việt Nam, dân số cả nước dự tính là 90,4 triệu người năm 2011 và lên đến 94,1 triệu người năm 2014.

Theo dự báo dân số và chiến lược phát triển đô thị, dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80 m<sup>2</sup>/người. Tới năm 2020 dân số cả nước là 103 triệu người, trong đó

dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100 m<sup>2</sup>/người.

Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước đưa ra nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2010 phải đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 10 - 12 m<sup>2</sup>/người và đến năm 2020 là 18 - 20 m<sup>2</sup>/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3 - 5 m<sup>2</sup> đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng <sup>(1)</sup>.

Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của thủ đô Hà Nội trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hoá như dự báo, bên cạnh sự tăng trưởng căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới được dự báo về sự bùng nổ thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu rộng, các công ty nước ngoài xâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với số lượng lớn đội ngũ chuyên gia nước ngoài. Do vậy, nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này được dự báo với xu hướng gia tăng mạnh trong thời gian tới. Mặc dù hiện tại thị trường bất động sản chưa thực sự hồi phục. Tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia, trong trung và dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam còn có nhiều tiềm năng. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần có chiến lược phát triển hợp lý để đáp ứng với nhu cầu của thị trường cũng như đem lại hiệu quả đầu tư tốt nhất.

### 10.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC tập trung phát triển các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, quản lý dự án cho các doanh nghiệp bất động sản khác và đồng thời tiếp tục triển khai các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư và các dự án liên doanh liên kết khác. Các dự án bất động sản phục vụ nghỉ dưỡng giải trí, thể thao, khách sạn và khu đô thị là những ưu tiên của Công ty trong thời gian tới. Định hướng của Công ty được đánh giá là phù hợp với định hướng của ngành, thị trường và chính sách của nhà nước.

Cùng với quá trình đô thị hóa, các dự án tòa nhà cao ốc, khu chung cư và đô thị mới được tập trung xây dựng trong khi cơ sở hạ tầng và các dịch vụ kèm theo lại chưa được chú trọng đúng mức.

Các dự án bất động sản của Công ty phù hợp với mục tiêu chính sách của nhà nước để cải thiện điều kiện sống, phục vụ nhu cầu giải trí thể thao đông đảo người dân như: Dự án Khu sân golf và nghỉ dưỡng quốc tế FLC Samson Golf Links, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng, biệt thự ven biển ở Sầm Sơn - Thanh Hóa phục vụ nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng của người dân cũng như hướng tới năm 2015 - năm du lịch quốc gia được tổ chức

<sup>(1)</sup>Nguồn: World Bank

tại Sầm Sơn; dự án FLC Garden City và dự án xây dựng bãi đỗ xe và cây xanh tại Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.

Ngoài ra bất động sản có thể là kênh đầu tư ưa thích trước những lo ngại về tình hình lạm phát bùng phát sau khủng hoảng kinh tế. Nhà đầu tư có thể lựa chọn mua bất động sản với mục đích vừa là phương tiện cất trữ tài sản, vừa kinh doanh cho thuê.

Hiện nay, trong cả nước có rất nhiều dự án bất động sản đã, đang và sẽ được triển khai. Nhu cầu có được dịch vụ tư vấn và quản lý dự án đầu tư một cách chuyên nghiệp để tiết kiệm chi phí, thời gian và nâng cao hiệu quả của dự án được đặt ra từ nhiều doanh nghiệp. Công ty cung cấp dịch vụ quản lý và tư vấn dự án cho các doanh nghiệp bất động sản khác. Đây cũng là dịch vụ nền tảng, mang lại doanh thu thường xuyên cho công ty bên cạnh các dự án bất động sản mang tính đầu tư dài hạn khác. Hoạt động môi giới thực hiện qua sản giao dịch bất động sản của Công ty cũng là cầu nối giữa các doanh nghiệp xây dựng và nhà đầu tư

## 11. Chính sách với người lao động

### 11.1. Số lượng và cơ cấu lao động

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là 347 người. Cơ cấu lao động của Công ty như sau:

**Bảng 19: Cơ cấu lao động của Công ty**

| Chỉ tiêu  | Số lượng   |
|---|------------|
| <b>Phân theo trình độ học vấn</b>                         |            |
| 1. Trên đại học   | 31         |
| 2. Đại học, cao đẳng                                      | 269        |
| 3. Trung cấp  | 15         |
| 4. Khác (Lao động phổ thông)                              | 32         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>347</b> |
| <b>Phân theo phân công lao động</b>                       |            |
| 1. Hội đồng quản trị/Ban Tổng Giám đốc                    | 10         |
| 2. Lao động quản lý                                       | 44         |
| 3. Lao động trực tiếp                                     | 293        |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>347</b> |
| <b>Phân theo thời gian hợp đồng</b>                       |            |
| 1. Hợp đồng không xác định thời hạn                       | 50         |
| 2. Hợp đồng có thời hạn                                   | 230        |
| 3. Hợp đồng dưới 01 năm, hợp đồng thử việc, thực tập sinh | 67         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>347</b> |

| Chi tiêu                   | Số lượng   |
|----------------------------|------------|
| <b>Phân theo giới tính</b> |            |
| 1. Nam                     | 239        |
| 2. Nữ                      | 108        |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>347</b> |

(Nguồn: CTCP Tập đoàn FLC)

## 11.2. Các chính sách với người lao động

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC luôn đánh giá rất cao yếu tố con người là nhân tố hàng đầu trong sự thành công của Công ty. Với ý thức tập thể vững mạnh được là do có những con người vận hành giỏi vì vậy nguồn nhân lực là yếu tố sống còn cho sự thành công của Công ty. Toàn bộ nhân viên Công ty được đóng bảo hiểm và tham gia vào tổ chức công đoàn của Công ty.

Văn phòng Công ty hiện đại, ngăn nắp tạo điều kiện thoải mái cho CBCNV làm việc. Đồng thời với việc xây dựng môi trường làm việc năng động cùng cơ chế lương thưởng phúc lợi và thăng tiến nghề nghiệp minh bạch, tạo dựng văn hóa Công ty được chú trọng đặc biệt. Đạo đức nghề nghiệp và sự sáng tạo cá nhân luôn được khuyến khích phát triển.

### *Chế độ làm việc*

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày từ thứ 2 đến thứ 6 và sáng ngày thứ 7 (5,5 ngày/tuần);

Lương và thưởng theo chế độ cạnh tranh và theo hiệu quả làm việc của từng người lao động, người lao động được đánh giá lại theo từng quý;

Các chế độ: thai sản, con nhỏ, nghỉ phép, nghỉ ốm, làm thêm giờ tuân theo Quy định của Luật Lao động và Quy chế của Công ty.

### *Chính sách tuyển dụng, đào tạo*

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của FLC. Công tác đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ được thực hiện một cách liên tục và thông suốt, có hệ thống. Mục tiêu của Công ty là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và nhiệt tình phục vụ khách hàng.

### *Chính sách lương, thưởng, phúc lợi*

Mức lương trung bình hàng tháng là 16,6 triệu đồng/tháng (năm 2015);

Xây dựng Quy chế lương, thưởng, hệ thống tiêu chuẩn chức danh và chính sách nhân viên gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc của người lao động, đảm bảo cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động sáng tạo trong công việc.

### *Các chế độ phụ cấp bảo hiểm xã hội*

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các trợ cấp và đóng bảo hiểm xã hội phù hợp với Luật Lao động. Thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho

người lao động. Người lao động được hưởng: Chế độ hưu trí; Chế độ ốm đau; Chế độ thai sản; Chế độ tử tuất; Chế độ tai nạn lao động & bệnh nghề nghiệp. Tham gia BHYT người lao động được hưởng trợ cấp thất nghiệp, hỗ trợ học nghề, hỗ trợ tìm việc. Công ty tạo môi trường làm việc an toàn, thân thiện, hiện đại, khuyến khích và tạo điều kiện cho CBCNV học tập, nâng cao trình độ để gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.

## 12. Chính sách cổ tức

Cổ tức được trích từ lợi nhuận của Công ty, cổ tức được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; và ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn phải trả. Cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp. Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới. Lịch sử chi trả cổ tức của Công ty các năm gần đây như sau:

- Năm 2009: Công ty quyết định không chia cổ tức năm 2009 do lợi nhuận chưa cao theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2010 ngày 09/06/2010;
- Năm 2010: Công ty quyết định chưa chi trả cổ tức, lợi nhuận được sử dụng để tái đầu tư sản xuất kinh doanh;
- Năm 2011: Công ty chi trả cổ tức 7% trong năm 2012 cho các cổ đông;
- Năm 2012: Đại hội cổ đông thường niên 2013 thống nhất không chia cổ tức của năm tài chính 2012 mà sử dụng lợi nhuận để tái đầu tư;
- Năm 2013: Công ty đã tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 5% cho các cổ đông vào ngày 29/11/2013. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 04/06/2014, Công ty sẽ tiếp tục chi trả cổ tức đợt 2 năm 2013 thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để chi trả với tỷ lệ 4% vốn điều lệ mới (tương đương 8% vốn điều lệ cũ), thời gian phát hành dự kiến trong năm 2014 sau khi nhận được sự chấp thuận của UBCKNN).
- Năm 2014: Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2014 bao gồm cả việc thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 20% theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-FLC của ĐHĐCĐ thường niên năm 2015.

## 13. Tình hình tài chính

### 13.1. Các chỉ tiêu cơ bản

13.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

**Bảng 20: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu của công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

| TT | Nguồn vốn   | Năm 2013 | Năm 2014  | Năm 2015  | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|----|-------------|----------|-----------|-----------|----------------------------|
| 1  | Vốn điều lệ | 771.800  | 3.148.939 | 5.298.715 | 68,27                      |

|   |                      |         |         |         |       |
|---|----------------------|---------|---------|---------|-------|
| 2 | Thặng dư vốn cổ phần | 389.994 | 389.744 | -       | 100   |
| 3 | Các quỹ              | 8.635   | 8.635   | 7.463   | 13,57 |
| 4 | LNST chưa phân phối  | 45.069  | 256.560 | 842.250 | 39,51 |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 21: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu hợp nhất**

Đơn vị: Triệu đồng

| TT | Nguồn vốn            | Năm 2013 | Năm 2014  | Năm 2015  | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|----|----------------------|----------|-----------|-----------|---------------------------|
| 1  | Vốn điều lệ          | 771.800  | 3.148.939 | 5.298.715 | 68,27                     |
| 2  | Thặng dư vốn cổ phần | 413.961  | 413.711   | 23.967    | -94,21                    |
| 3  | Các quỹ              | 8.635    | 8.635     | 7.463     | -13,57                    |
| 4  | LNST chưa phân phối  | 63.780   | 343.300   | 899.158   | 161,92                    |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

### 13.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

TSCĐ được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty áp dụng phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

**Bảng 22: Số năm khấu hao TSCĐ**

| TT | Nhóm tài sản                    | Số năm khấu hao |
|----|---------------------------------|-----------------|
| 1  | Nhà cửa vật kiến trúc           | 10 - 50 năm     |
| 2  | Máy móc thiết bị                | 03 - 07 năm     |
| 3  | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 năm     |
| 4  | Thiết bị văn phòng              | 03 - 05 năm     |
| 5  | Các tài sản cố định khác        | 03 - 05 năm     |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 - CTCP Tập đoàn FLC)

### 13.1.3. Mức thu nhập bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong năm 2015 là 16.600.000 (Mười sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng/người/tháng là mức thu nhập ở mức độ trung bình so với các công ty cùng ngành.

### 13.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tính đến nay, Công ty luôn thực hiện tốt, đúng và đầy đủ các khoản nợ đến hạn phải trả, không có nợ quá hạn.

13.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện chủ trương của Hội đồng quản trị FLC và đề duy trì uy tín trên thị trường của mình, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng với nghĩa vụ tài chính, hiện tại Công ty không có các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước nào quá hạn phải trả.

**Bảng 23: Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước của công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

| TT               | Chỉ tiêu                   | Năm 2013     | Năm 2014     | Năm 2015       |
|------------------|----------------------------|--------------|--------------|----------------|
| 1                | Thuế giá trị gia tăng      | -            | -            | -              |
| 2                | Thuế tiêu thụ đặc biệt     | -            | 68           | -              |
| 3                | Thuế nhập khẩu             | -            | -            | -              |
| 4                | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 293          | 8.825        | 233.103        |
| 5                | Thuế thu nhập cá nhân      | 2.261        | 551          | 5.086          |
| 6                | Thuế nhà đất               | -            | -            | -              |
| 7                | Các loại thuế khác         | 104          | -            | -              |
| 8                | Các khoản phải nộp khác    | -            | -            | -              |
| <b>Tổng cộng</b> |                            | <b>2.658</b> | <b>9.444</b> | <b>238.189</b> |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 24: Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước hợp nhất**

Đơn vị: Triệu đồng

| TT               | Chỉ tiêu                   | Năm 2013      | Năm 2014       | Năm 2015       |
|------------------|----------------------------|---------------|----------------|----------------|
| 1                | Thuế giá trị gia tăng      | 9             | 35.201         | 8.612          |
| 2                | Thuế tiêu thụ đặc biệt     | 11            | 68             | 1.837          |
| 3                | Thuế nhập khẩu             | 129           | -              | -              |
| 4                | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 37.898        | 97.857         | 335.511        |
| 5                | Thuế thu nhập cá nhân      | 42.150        | 647            | 6.661          |
| 6                | Thuế nhà đất               | 16            | -              | -              |
| 7                | Các loại thuế khác         | 104           | -              | -              |
| 8                | Các khoản phải nộp khác    | -             | 4.332          | 9              |
| <b>Tổng cộng</b> |                            | <b>80.318</b> | <b>138.107</b> | <b>352.630</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

13.1.6. Trích lập các quỹ theo quy định

Theo Điều lệ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, các quỹ năm năm 2014 được trích lập theo đúng quy định và phương án trích lập chi tiết như sau:

**Bảng 25: Bảng kê trích lập quỹ năm 2014**

Đơn vị: Đồng

| TT          | Nội dung                           | Phương pháp tính             | Số tiền              |
|-------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 1           | Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ     | 2% lợi nhuận chưa phân phối  | 213.326.332          |
| 2           | Quỹ phát triển sản xuất kinh doanh | 28% lợi nhuận chưa phân phối | 2.986.568.654        |
| 3           | Quỹ phúc lợi tập thể               | 3% lợi nhuận chưa phân phối  | 319.989.499          |
| 4           | Quỹ khen thưởng                    | 5% lợi nhuận chưa phân phối  | 533.315.831          |
| 5           | Quỹ dự phòng tài chính             | 10% lợi nhuận chưa phân phối | 1.066.631.662        |
| 6           | Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm  | 2% lợi nhuận chưa phân phối  | 213.326.332          |
| <b>Tổng</b> |                                    |                              | <b>5.333.158.310</b> |

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015)

13.1.7. Tình hình nợ vay

**Bảng 26: Tình hình nợ vay công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu               | 31/12/2013    | 31/12/2014     | 31/12/2015       | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|------------------------|---------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Vay và nợ ngắn hạn (*) | 50.437        | 6.817          | 186.190          | 2.631,27                   |
| Vay và nợ dài hạn (**) | 5.254         | 843.592        | 1.000.250        | 18,57                      |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>55.691</b> | <b>850.409</b> | <b>1.186.440</b> | <b>39,51</b>               |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

(\*) Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn công ty mẹ tính đến 31/12/2015

Đơn vị: Triệu đồng

|  | 2013          | 2014         | 2015           |
|--|---------------|--------------|----------------|
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                | <b>437</b>    | <b>6.817</b> | <b>186.190</b> |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam                             | 437           | 750          | 750            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân | -             | 6.067        | 6.420          |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa           | -             | -            | 179.020        |
| <b>Vay cá nhân</b>   | <b>50.000</b> | -            | -              |
| Ông Doãn Văn Phương  | 50.000        | -            | -              |
| <b>Vay và nợ ngắn hạn</b>                                    | <b>50.437</b> | <b>6.817</b> | <b>186.190</b> |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)



(\*\*) Chi tiết các khoản vay và nợ dài hạn tính đến 31/12/2015

Đơn vị: Triệu đồng

|   | 2013         | 2014           | 2015             |
|---|--------------|----------------|------------------|
| <b>Vay dài hạn</b>                                      | <b>5.254</b> | <b>43.592</b>  | <b>1.000.250</b> |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đồng Đa            | 770          | -              | -                |
| Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân | -            | 42.467         | 38.198           |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam                        | 4.484        | 1.125          | 375              |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa      | -            | -              | 626.571          |
| Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn    | -            | -              | 280.328          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình       | -            | -              | 54.778           |
| <b>TP chuyển đổi dài</b>                                |              | <b>800.000</b> | -                |
| CTCP Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS            | -            | 500.000        | -                |
| Công ty TNHH R.O.R Việt Nam                             | -            | 300.000        | -                |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>                                | <b>5.254</b> | <b>843.592</b> | <b>1.000.250</b> |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 27: Tình hình nợ vay hợp nhất**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu               | 31/12/2013     | 31/12/2014     | 31/12/2015       | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------------|
| Vay và nợ ngắn hạn (*) | 115.392        | 6.817          | 259.730          | 3.710,03                  |
| Vay và nợ dài hạn (**) | 58.320         | 847.399        | 1.142.477        | 34,82                     |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>173.712</b> | <b>854.216</b> | <b>1.402.207</b> | <b>64,15</b>              |

(Nguồn: BCTC Công ty hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

(\*) Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn hợp nhất tính đến 31/12/2015

Đơn vị: Triệu đồng

|   | 2013           | 2014         | 2015           |
|---|----------------|--------------|----------------|
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                               | <b>65.392</b>  | <b>6.817</b> | <b>259.730</b> |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                                     | 2.455          | -            | -              |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam                            | 437            | 750          | 750            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 62.500         | 6.067        | 6.420          |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa   | -              | -            | 179.020        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội               | -              | -            | 73.540         |
| <b>Vay cá nhân</b>  | <b>50.000</b>  | -            | -              |
| Ông Doãn Văn Phương   | 50.000         | -            | -              |
| <b>Vay và nợ ngắn hạn</b>                                   | <b>115.392</b> | <b>6.817</b> | <b>259.730</b> |

(Nguồn: BCTC Công ty hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

(\*\*) Chi tiết các khoản vay và nợ dài hạn hợp nhất tính đến 31/12/2015

Đơn vị: Triệu đồng

|   | 2013          | 2014           | 2015             |
|---|---------------|----------------|------------------|
| <b>Vay dài hạn</b>                                      | <b>58.320</b> | <b>47.399</b>  | <b>1.142.477</b> |
| Vay cá nhân khác  | 53.066        | 3.807          | 3.807            |
| Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân | -             | 42.467         | 38.198           |
| Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn    | -             | -              | 280.328          |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế- Chi nhánh Đống Đa               | 770           | -              | -                |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam                        | 4.484         | 1.125          | 375              |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa      | -             | -              | 626.571          |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội     | -             | -              | 1.245            |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Hà Nội                  | -             | -              | 135.455          |
| Ngân hàng TMCP Quân đội                                 | -             | -              | 1.196            |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình       | -             | -              | 54.778           |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong                               | -             | -              | 524              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                       | <b>-</b>      | <b>800.000</b> | <b>-</b>         |
| CTCP Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS            | -             | 500.000        | -                |
| Công ty TNHH R.O.R Việt Nam                             | -             | 300.000        | -                |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>                                | <b>58.320</b> | <b>847.399</b> | <b>1.142.477</b> |

(Nguồn: BCTC Công ty hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn tự có hoặc vay để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi vay được ghi nhận đầy đủ vào chi phí tài chính theo quy định. Công ty luôn trả nợ đúng hạn và cho đến nay không phát sinh bất kỳ khoản nợ quá hạn nào.

### 13.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

**Bảng 28: Các khoản phải thu ngắn hạn công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                               | 31/12/2013     | 31/12/2014     | 31/12/2015       | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Phải thu khách hàng (*)                | 209.045        | 180.888        | 541.351          | 199,27                     |
| Trả trước cho người bán                | 4.029          | 615.032        | 838.558          | 36,34                      |
| Phải thu khác                          | 22.220         | 13.209         | 638.406          | 4.733,11                   |
| Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi | (124)          | (177)          | (177)            | -                          |
| <b>Tổng cộng</b>                       | <b>235.170</b> | <b>808.952</b> | <b>2.018.138</b> | <b>149,48</b>              |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

(\*) Chi tiết các khoản phải thu khách hàng

Đơn vị: Triệu đồng

|  | 2013           | 2014           | 2015           |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Công ty TNHH Đầu tư thương mại và XNK Vietexco           | -              | -              | 178.214        |
| CTCP Thương mại và dịch vụ Đông Sơn                      | -              | -              | -              |
| Công ty TNHH Hải Châu                                    | -              | -              | 64.993         |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đại Dương              | 133.451        | -              | -              |
| Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam      | 270            | 82.865         | -              |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Vân Long      | -              | -              | 83.290         |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco | -              | -              | 46.208         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam                 | -              | -              | 38.862         |
| Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á                           | -              | 6.863          | 26.385         |
| Công ty Cổ phần INOX Thành Nam                           | -              | 36.058         | 17.860         |
| Công ty Cổ phần KAD Việt Nam                             | -              | 24.017         | 15.114         |
| Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn                             | 16             | 15.472         | -              |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thảo Linh                | -              | -              | -              |
| Đối tượng khác   | 75.308         | 15.613         | 70.425         |
| <b>Tổng</b>  | <b>209.045</b> | <b>180.888</b> | <b>541.351</b> |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 29: Các khoản phải thu ngắn hạn hợp nhất**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                               | 31/12/2013     | 31/12/2014       | 31/12/2015       | % tăng giảm năm 2015/2014 |
|--|----------------|------------------|------------------|---------------------------|
| Phải thu khách hàng                    | 428.964        | 444.823          | 1.168.177        | 162,62                    |
| Trả trước cho người bán                | 57.538         | 634.954          | 894.641          | 40,90                     |
| Phải thu khác                          | 27.526         | 1.875.432        | 1.609.223        | -14,19                    |
| Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi | (146)          | (445)            | (547)            | -                         |
| <b>Tổng cộng</b>                       | <b>513.882</b> | <b>2.954.764</b> | <b>3.671.494</b> | <b>24,26</b>              |

(Nguồn: BCTC Công ty hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 30: Các khoản phải trả công ty mẹ**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                   | 31/12/2013     | 31/12/2014     | 31/12/2015       | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Vay và nợ ngắn hạn                         | 50.437         | 6.817          | 186.190          | 2.631,26                   |
| Phải trả người bán                         | 207.700        | 185.462        | 244.203          | 31,67                      |
| Người mua trả tiền trước                   | 1.857          | 483            | 163.185          | 33.685,71                  |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 2.658          | 9.444          | 238.189          | 2422,12                    |
| Phải trả người lao động                    | 1.035          | 2.556          | 6.882            | 169,25                     |
| Chi phí phải trả                           | -              | -              | 338.134          |                            |
| Phải trả nội bộ                            | -              | -              | -                |                            |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 277.925        | 93.394         | 420.871          | 350,64                     |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 1.090          | 548            | 56               | (89,78)                    |
| <b>Tổng cộng</b>                           | <b>542.704</b> | <b>298.703</b> | <b>1.597.710</b> | <b>434,88</b>              |

(Nguồn: BCTC công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 31: Các khoản phải trả hợp nhất**

Đơn vị: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                   | 31/12/2013     | 31/12/2014     | 31/12/2015       | % tăng giảm năm 2015/ 2014 |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------------------|
| Vay và nợ ngắn hạn                         | 115.392        | 6.817          | 259.731          | 3.710,05                   |
| Phải trả người bán                         | 381.435        | 215.249        | 780.096          | 262,42                     |
| Người mua trả tiền trước                   | 5.728          | 585            | 179.150          | 30.523,93                  |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 80.318         | 138.107        | 352.630          | 155,33                     |
| Phải trả người lao động                    | 2.173          | 3.034          | 14.996           | 394,26                     |
| Chi phí phải trả                           | 57.313         | 32.835         | 371.157          | 1.030,37                   |
| Phải trả nội bộ                            | -              | -              | -                |                            |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          |                | 4.961          | 996              | -79,92                     |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 65.682         | 192.188        | 420.313          | 118,70                     |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 1.090          | 548            | 61               | -88,87                     |
| <b>Tổng cộng</b>                           | <b>709.132</b> | <b>594.324</b> | <b>2.379.130</b> | <b>300,31</b>              |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

Các khoản phải trả chủ yếu tập trung vào phải trả nhà cung cấp thép, vật liệu xây dựng với thời hạn thanh toán 120 ngày. Đến nay, Công ty không có các khoản phải trả quá hạn.

### 13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 32: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

| Chỉ tiêu  | Đơn vị | Công ty mẹ |          |       | Hợp nhất |       |       |
|---|--------|------------|----------|-------|----------|-------|-------|
|   |        | 2013       | 2014     | 2015  | 2013     | 2014  | 2015  |
| <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>            |        |            |          |       |          |       |       |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                         | Lần    | 0,54       | 7,03     | 1,8   | 1,39     | 6,09  | 1,94  |
| Hệ số thanh toán nhanh                            | Lần    | 0,54       | 7,02     | 1,46  | 1,26     | 6,02  | 1,68  |
| <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>                     |        |            |          |       |          |       |       |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản                             | %      | 31,10      | 23,13    | 29,79 | 39,82    | 27,53 | 36,51 |
| Hệ số Nợ/VCSH                                     | %      | 45,13      | 30,09    | 42,44 | 66,49    | 38,01 | 57,51 |
| <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>             |        |            |          |       |          |       |       |
| Vòng quay hàng tồn kho                            | Lần    | 2.147,66   | 2.012,51 | 10,69 | 33,90    | 26,68 | 14,05 |
| Vòng quay tổng tài sản                            | Lần    | 0,82       | 0,45     | 0,52  | 0,83     | 0,55  | 0,7   |
| <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>              |        |            |          |       |          |       |       |
| LNST/Doanh thu thuần                              | %      | 5,86       | 17,75    | 26,42 | 5,69     | 17,24 | 16,93 |
| LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)                         | %      | 6,71       | 10,64    | 18,77 | 8,07     | 13,76 | 17,78 |
| LNST/Tổng tài sản (ROA)                           | %      | 4,78       | 7,96     | 13,63 | 4,69     | 9,48  | 11,85 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | %      | 5,87       | 18,44    | 33,06 | 8,05     | 23,4  | 21,78 |
| Thu nhập trên cổ phần (EPS)                       |        | 1.039      | 1.466    | 2.021 | 1.285    | 1.953 | 1.952 |

(Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

### 14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

#### 14.1. Hội đồng quản trị

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Ông Trịnh Văn Quyết        | Chủ tịch HĐQT     |
| Ông Lê Thành Vinh          | Phó chủ tịch HĐQT |
| Ông Lưu Đức Quang          | Thành viên HĐQT   |
| Ông Lê Bá Nguyên           | Thành viên HĐQT   |
| Bà Hương Trần Kiều Dung    | Thành viên HĐQT   |
| <b>Ông Trịnh Văn Quyết</b> |                   |

Họ và tên: Trịnh Văn Quyết  
 Giới tính: Nam  
 Ngày tháng năm sinh: 27/11/1975  
 Nơi sinh: Xã Vĩnh Thịnh, Huyện Vĩnh Tường, Tỉnh Vĩnh Phúc

**Vững niềm tin, bền ý chí**

|   |   |
|---|---|
| CMND:   | 026075000033, ngày cấp 22/10/2014, nơi cấp: Hà Nội  |
| Quốc tịch:  | Việt Nam  |
| Dân tộc:  | Kinh  |
| Địa chỉ thường trú:   | Lô B30, BT6, Khu đô thị Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. |
| Trình độ chuyên môn:  | Cử nhân Luật, Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh   |
| Quá trình công tác:   | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  |
| ✓ Từ 08/2010 – nay  | Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC  |
| ✓ Từ 07/2008 – nay  | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần FLC  |
| ✓ Từ 01/2010 - 08/2010  | Trưởng văn phòng luật sư SMiC   |
| ✓ Từ 2004 – 07/2008   | Giám đốc Công ty Tư vấn Đầu tư SMiC   |
| ✓ Từ 1999 - 2004  |   |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:            | Chủ tịch Hội đồng quản trị  |
| Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:                 | Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC  |
| Số CP nắm giữ hiện tại  | 69.507.648 cổ phần có quyền biểu quyết  |
| ✓ Đại diện sở hữu:  | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ   |
| ✓ Cá nhân sở hữu:   | 69.507.648 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 13,12% vốn điều lệ                          |
| Các cam kết nắm giữ   | Không có  |
| Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành |   |
| • Mỗi quan hệ: Bố đẻ  | Tên cá nhân: Trịnh Hồng Quý   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Mẹ đẻ  | Tên cá nhân: Đỗ Thị Giáp  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Vợ   | Tên cá nhân: Lê Thị Ngọc Diệp   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Con ruột   | Tên cá nhân: Trịnh Lê Huy   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Con ruột   | Tên cá nhân: Trịnh Lê Nam   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Em ruột  | Tên cá nhân: Trịnh Thị Thúy Nga   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Em ruột  | Tên cá nhân: Trịnh Thị Minh Huế   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| Những khoản nợ đối với Công ty:                                 | Không   |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:                    | Không   |
| <b>Ông Lê Thành Vinh</b>  |   |
| Họ và tên:  | Lê Thành Vinh   |
| Giới tính:  | Nam   |
| Ngày tháng năm sinh:  | 12/05/1979  |
| Nơi sinh:   | Thành phố Vinh, Nghệ An   |
| CMND:   | 013557903, ngày cấp 01/08/2012, nơi cấp: Hà Nội   |
| Quốc tịch:  | Việt Nam  |
| Dân tộc:  | Kinh  |

|   |   |
|---|---|
| <p><i>Địa chỉ thường trú:</i></p> <p><i>Trình độ chuyên môn:</i></p> <p><i>Quá trình công tác:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Từ 09/2015 - nay</li> <li>✓ Từ 04/2012 - nay</li> <li>✓ Từ 1/2008 – 3/2012</li> <li>✓ Từ 1/2005 - 4/2012</li> <li>✓ Từ 2001 – 2004</li> <li>✓ Từ 1996 – 2000</li> </ul> <p><i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i></p> <p><i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i></p> <p><i>Số CP nắm giữ hiện tại</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Đại diện sở hữu:</li> <li>✓ Cá nhân sở hữu:</li> </ul> <p><i>Các cam kết nắm giữ</i></p> <p><i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i><br/>nắm giữ: 0 CP,</li> <li>• <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i><br/>nắm giữ: 0 CP,</li> <li>• <i>Mối quan hệ: Vợ</i><br/>nắm giữ: 0 CP,</li> <li>• <i>Mối quan hệ: Con ruột</i><br/>nắm giữ: 0 CP,</li> <li>• <i>Mối quan hệ: Anh ruột</i><br/>nắm giữ: 0 CP,</li> <li>• <i>Mối quan hệ: Chị ruột</i><br/>nắm giữ: 0 CP,</li> </ul> <p><i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i></p> <p><i>Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:</i></p> <p style="text-align: center;"><b>Ông Lưu Đức Quang</b></p> <p><i>Họ và tên:</i></p> <p><i>Giới tính:</i></p> <p><i>Ngày tháng năm sinh:</i></p> <p><i>Nơi sinh:</i></p> <p><i>CMND:</i></p> <p><i>Quốc tịch:</i></p> <p><i>Dân tộc:</i></p> <p><i>Địa chỉ thường trú:</i></p> <p><i>Trình độ chuyên môn:</i></p> | <p>Phòng 2805A, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội<br/>Tiến sỹ Luật, Thạc sỹ Kinh doanh Quốc tế</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC<br/>Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC<br/>Nghiên cứu sinh tại Đại học Monash, Melbourne, Úc;<br/>Chuyên viên Cục Quản lý Cạnh tranh – Bộ Công thương<br/>Sinh viên Trường Đại học Deakin, Melbourne, Úc;<br/>Sinh viên Trường Đại học Luật Hà Nội.</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT</p> <p>Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC</p> <p>37.440 cổ phần có quyền biểu quyết<br/>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ<br/>37.440 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,007% vốn điều lệ</p> <p>Không có</p> <p>Tên cá nhân: Lê Văn Giảng<br/>chiếm 0% vốn điều lệ<br/>Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hồng<br/>chiếm 0% vốn điều lệ<br/>Tên cá nhân: Trần Thị Ninh<br/>chiếm 0% vốn điều lệ<br/>Tên cá nhân: Lê Trang Anh<br/>chiếm 0% vốn điều lệ<br/>Tên cá nhân: Lê Trung Kiên<br/>chiếm 0% vốn điều lệ<br/>Tên cá nhân: Lê Thị Hồng Hà<br/>chiếm 0% vốn điều lệ</p> <p>Không<br/>Không</p> <p>Lưu Đức Quang<br/>Nam<br/>12/11/1974<br/>Nhân Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội<br/>011668254, ngày cấp 22/03/2007, nơi cấp: Hà Nội<br/>Việt Nam<br/>Kinh<br/>Nhân Mỹ, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội<br/>Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh</p> |
|---|---|

*Quá trình công tác:*

- ✓ Từ 04/2013 - nay
- ✓ Từ 04/2013 - nay
- ✓ Từ 04/2010 - 11/2012
- ✓ Từ 5/2007 - 4/2010
  
- ✓ Từ 3/2003 - 5/2007
  
- ✓ Từ 5/1999 - 3/2003
  
- ✓ Từ 1994 - 1999

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:*

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

*Số CP nắm giữ hiện tại*

- ✓ Đại diện sở hữu:
- ✓ Cá nhân sở hữu:

*Các cam kết nắm giữ*

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Vợ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

*Những khoản nợ đối với Công ty:  
Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:*

**Ông Lê Bá Nguyên**

Họ và tên:  
Giới tính:  
Ngày tháng năm sinh:  
Nơi sinh:  
CMND:  
Quốc tịch:  
Dân tộc:  
Địa chỉ thường trú:

Trình độ chuyên môn:  
Quá trình công tác:

Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn  
Giám đốc Công ty cổ phần CEO Quốc tế;  
Tổng giám đốc Công ty Quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán An Bình;  
Trưởng phòng Nghiệp vụ Công ty Dịch vụ tiết kiệm Bưu điện;  
Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty Dịch vụ tiết kiệm Bưu điện;  
Kế toán tổng hợp tại Công ty Bưu chính Liên tỉnh và Quốc tế

Thành viên Hội đồng quản trị

Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Artex

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Không có

Tên cá nhân: Nguyễn Thị Sâm,  
chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Tạ Thị Mai Anh,  
chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lưu Thùy Anh  
chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lưu Thùy Minh  
chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lưu Thùy Trang  
chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lưu Thùy Vân  
chiếm 0% vốn điều lệ

Không

Không

Lê Bá Nguyên

Nam

12/07/1977

Thọ Xuân, Thanh Hóa

012908930, ngày cấp 13/09/2006, nơi cấp: Hà Nội

Việt Nam

Kinh

Phòng 1204, Chung cư 25, Vũ Ngọc Phan, Láng Hạ, Đống

Đa, Hà Nội

Bác sĩ đa khoa, Thạc sĩ chuyên ngành quản lý y tế.



*Vững niềm tin, bền ý chí*

- ✓ Từ 04/2013 - nay
- ✓ Từ 12/2014 - nay
- ✓ Từ 2007 – 12/2014

✓ Từ 2005 – 2011

- ✓ Từ 2002 - 2005
- ✓ Từ 2001 – 2002

✓ Từ 1995 – 2001

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:*

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

*Số CP nắm giữ hiện tại*

- ✓ Đ c diện sở hữu:
- ✓ Cá nhân sở hữu:

*Các cam kết nắm giữ*

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Bố đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Vợ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Chị ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

*Những khoản nợ đối với Công ty:*

*Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:*

**Bà Hương Trần Kiều Dung**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Họ và tên:           | Hương Trần Kiều Dung  |
| Giới tính:           | Nữ  |
| Ngày tháng năm sinh: | 19/08/1978  |
| Nơi sinh:            | Hà Nội  |
| CMND:                | 079178000013, ngày cấp 22/09/2015, nơi cấp: Hà Nội                                |
| Quốc tịch:           | Việt Nam  |
| Dân tộc:             | Kinh  |
| Địa chỉ thường trú:  | Số 15, ngõ 158, đường Hoàng Văn Thái, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội. |
| Trình độ chuyên môn: | Tiến sỹ Luật  |

Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ y tế Hà Thành  
 Phó chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ y học Hồng Đức;  
 Giám đốc Phòng khám đa khoa Việt Hàn;  
 Thành viên HĐQT, Phó giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Polvita;  
 Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư thương mại VIC;  
 Công ty Cổ phần Thiết bị y tế Việt Nam - Vimedimex 1 (Bộ Y tế);  
 Sinh viên Trường Đại học Y Hà Nội.  
 Thành viên Hội đồng quản trị

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Dịch vụ y tế Hà Thành

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

*Không có*

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

Tên cá nhân: Lê Bá Khởi

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hợp

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Hoàng Thị Nga

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lê Bá Hoàng Việt

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lê Hoàng Gia Linh

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lê Thị Thùy

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lê Thị Ngọc Diệp

chiếm 0% vốn điều lệ

Không

Không

Vững niềm tin, bền ý chí

*Quá trình công tác:*

- ✓ 05/2015 - nay
- ✓ 13/12/2013 – 05/2015
- ✓ 10/2013 – 12/2013
- ✓ 03/2013 – nay
- ✓ 06/2012 – 02/2013
- ✓ 01/2011 – 06/2012
- ✓ 05/2008 – 12/2010

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:*

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

*Số CP nắm giữ*

- ✓ Đại diện sở hữu:
- ✓ Cá nhân sở hữu:

*Các cam kết nắm giữ*

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Chồng*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Anh ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Chị ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

*Những khoản nợ đối với Công ty:*

*Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:*

Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng ban Pháp chế và Phát triển Dự án Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Trưởng ban Pháp chế và Phát triển Dự án Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Trưởng ban Pháp chế Công ty Vinaroyal Group kiêm Luật sư Tư vấn Tập đoàn Bảo An  
 Giám đốc Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Nam  
 Trưởng Phòng Pháp lý và tổ chức, Giám đốc Dự án Aid-coop thuộc Tổ chức Gret (Pháp)  
 Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Không

24.960 cổ phần có quyền biểu quyết

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

24.960 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,005% vốn điều lệ

*Không có*

Tên cá nhân: Trần Thị Thành

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Văn Mạnh

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Phan Hiền

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Trường Phúc

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Hương Trần Phương Nam

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Hương Trần Giang Thanh

chiếm 0% vốn điều lệ

Không

Không

#### **14.2. Ban Tổng giám đốc**

Bà Hương Trần Kiều Dung

Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị My Lan

Phó Tổng Giám đốc

Ông Đặng Tất Thắng

Phó Tổng Giám đốc

Bà Đàm Ngọc Bích

Phó Tổng Giám đốc

Ông Trần Thế Anh

Phó Tổng Giám đốc

Bà Bùi Hải Huyền

Phó Tổng Giám đốc

**Bà Hương Trần Kiều Dung**

Sơ yếu lý lịch như trên.

**Bà Trần Thị My Lan**

|   |   |
|---|---|
| Họ và tên:  | Trần Thị My Lan   |
| Giới tính:  | Nữ  |
| Ngày tháng năm sinh:  | 06/12/1976  |
| Nơi sinh:   | Cẩm Sơn, Cẩm Thủy, Thanh Hóa  |
| CMND:   | 017299521, ngày cấp 28/04/2011, nơi cấp: Hà Nội                             |
| Quốc tịch:  | Việt Nam  |
| Dân tộc:  | Kinh  |
| Địa chỉ thường trú:   | P1005 – Tòa nhà Sông Đà, tổ 5, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội.       |
| Trình độ chuyên môn:  | Cử nhân Luật Kinh tế  |
| Quá trình công tác:   |   |
| ✓ Từ 05/2012 – nay:   | Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                              |
| ✓ Từ 10/2012 – nay:   | Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC;                   |
| ✓ Từ 9/2004 – 9/2012:   | Phó tổng giám đốc Phụ trách đối ngoại Công ty Cổ phần Thương mại Châu Hưng; |
| ✓ Từ 3/2002 – 3/2004:   | Trưởng phòng Tổng hợp Công ty Cổ phần Thương mại và kỹ thuật Vegastar;      |
| ✓ Từ 3/2001 – 2/2002:   | Phòng Marketing – Khách sạn Melia Hà Nội.                                   |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:            | Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                              |
| Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:                 | Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC                    |
| Số CP nắm giữ :   | 24.960 cổ phần có quyền biểu quyết  |
| ✓ Đại diện sở hữu:  | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ   |
| ✓ Cá nhân sở hữu:   | 24.960 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,005% vốn điều lệ                |
| Các cam kết nắm giữ (nếu có):                                   | Không   |
| Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành |   |
| • Mọi quan hệ: Bố đẻ  | Tên cá nhân: Trần Anh Tuấn  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mọi quan hệ: Mẹ đẻ  | Tên cá nhân: Đặng Thị Hương   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mọi quan hệ: Chồng  | Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Thắng   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mọi quan hệ: Con ruột   | Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Gia Huy   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mọi quan hệ: Con ruột   | Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Gia Nghi  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mọi quan hệ: Anh ruột   | Tên cá nhân: Trần Trung Tân   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mọi quan hệ: Em ruột  | Tên cá nhân: Trần Thị Phượng  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| Những khoản nợ đối với Công ty:                                 | Không   |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức                               | Không   |

phát hành:

**Ông Đặng Tất Thắng**

|   |   |
|---|---|
| Họ và tên:  | Đặng Tất Thắng  |
| Giới tính:  | Nam   |
| Ngày tháng năm sinh:  | 29/10/1981  |
| Nơi sinh:   | Hà Nội  |
| CMND:   | 012179092 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 01/04/2010                       |
| Quốc tịch:  | Việt Nam  |
| Dân tộc:  | Kinh  |
| Địa chỉ thường trú:   | Số 76 Thọ Nhuộm, Hoàn Kiếm, Hà Nội  |
| Trình độ chuyên môn:  | Thạc sĩ Quản lý Dự án   |
| Quá trình công tác:   |   |
| ✓ Từ 12/2014 - nay:   | Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;                           |
| ✓ Từ 07/2014- 12/2014:  | Trưởng Ban đầu tư kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; |
| ✓ Từ 06/2011- 06/2014:  | Giám đốc dự án – Tập đoàn Đầu tư tài chính Sao Việt;                      |
| ✓ Từ 10/2010- 05/2011:  | Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Coreal;                    |
| ✓ Từ 01/2010- 09/2010:  | Quản lý dự án Công ty Capital Land Việt Nam;                              |
| ✓ Từ 11/2008- 12/2009:  | Trợ lý Quản lý dự án Tập đoàn Compass Group, Vương quốc Anh;              |
| ✓ Từ 12/2005- 07/2006:  | Kiến trúc sư Công ty tư vấn thiết kế Archipel.                            |
| Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:            | Phó Tổng Giám đốc   |
| Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:                 | Không   |
| Số CP nắm giữ:  | 0 cổ phần có quyền biểu quyết   |
| ✓ Đại diện sở hữu:  | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ   |
| ✓ Cá nhân sở hữu:   | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ   |
| Các cam kết nắm giữ (nếu có):                                   | Không   |
| Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành |   |
| • Mỗi quan hệ: Bố   | Tên cá nhân: Đặng Tất Cường   |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Mẹ   | Tên cá nhân: Lê Tân Dung  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Chị  | Tên cá nhân: Đặng Thu Thảo  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| • Mỗi quan hệ: Con  | Tên cá nhân: Đặng Tất Gia Bách  |
| nắm giữ: 0 CP,  | chiếm 0% vốn điều lệ  |
| Những khoản nợ đối với Công ty:                                 | Không   |
| Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:                    | Không   |

**Bà Đàm Ngọc Bích**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Họ và tên:           | Đàm Ngọc Bích                                       |
| Giới tính:           | Nữ  |
| Ngày tháng năm sinh: | 10/07/1977  |
| Nơi sinh:            | Hà Nội  |
| CMND:                | 013006990 do Công an TP. Hà Nội cấp ngày 06/11/2007 |

*Vững niềm tin, bền ý chí*

|  |  |
|--|--|
| <i>Quốc tịch:</i>  | Việt Nam   |
| <i>Dân tộc:</i>  | Kinh   |
| <i>Địa chỉ thường trú:</i>   | P1507 – M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội                                 |
| <i>Trình độ chuyên môn:</i>  | Thạc sỹ Tài chính Kế toán  |
| <i>Quá trình công tác:</i>   |  |
| ✓ 06/2015 - nay  | Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                                   |
| ✓ Từ 07/2015 – nay:  | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật;              |
| ✓ Từ 06/2014 - nay:  | Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;                        |
| ✓ Từ 04/2009 - 06/2014:  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc thường trực Công ty cổ phần Tập đoàn T&T; |
| ✓ Từ 05/2012 – 06/2014:  | Thành viên Hội đồng Quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB) |
| ✓ Từ 05/2007 - 05/2012:  | Thành viên Ban Kiểm soát Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội (SHB)     |
| ✓ Từ 2011 – 2013:  | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủ công Mỹ nghệ     |
| <i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>            | Phó Tổng Giám đốc thường trực Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                       |
| <i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>                 | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật               |
| <i>Số CP nắm giữ:</i>  | 0 cổ phần có quyền biểu quyết  |
| ✓ Đại diện sở hữu:   | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  |
| ✓ Cá nhân sở hữu:  | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  |
| <i>Các cam kết nắm giữ (nếu có):</i>                                   | Không  |
| <i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i> |  |
| • <i>Mối quan hệ: Bố</i>   | Tên cá nhân: Đàm Minh Hiếu   |
| nắm giữ: 0 CP,   | chiếm 0% vốn điều lệ   |
| • <i>Mối quan hệ: Mẹ</i>   | Tên cá nhân: Nguyễn Thị Túc  |
| nắm giữ: 0 CP,   | chiếm 0% vốn điều lệ   |
| • <i>Mối quan hệ: Em trai</i>  | Tên cá nhân: Đàm Minh Tuấn   |
| nắm giữ: 0 CP,   | chiếm 0% vốn điều lệ   |
| • <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>   | Tên cá nhân: Phạm Đàm Minh Trang   |
| nắm giữ: 0 CP,   | chiếm 0% vốn điều lệ   |
| • <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>   | Tên cá nhân: Đinh Minh Châu  |
| nắm giữ: 0 CP,   | chiếm 0% vốn điều lệ   |
| <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>                                 | Không  |
| <i>Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:</i>                    | Không  |

**Ông Trần Thế Anh**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Họ và tên:</i>           | Trần Thế Anh                                    |
| <i>Giới tính:</i>           | Nam   |
| <i>Ngày tháng năm sinh:</i> | 15/01/1978                                      |
| <i>Nơi sinh:</i>            | Thái Bình                                       |
| <i>CMND:</i>                | 013083543, ngày cấp 29/05/2008, nơi cấp: Hà Nội |
| <i>Quốc tịch:</i>           | Việt Nam  |
| <i>Dân tộc:</i>             | Kinh  |

*Vững niềm tin, bền ý chí*

|  |  |
|--|--|
| <i>Địa chỉ thường trú:</i>   | P409 D5 lô C, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội                      |
| <i>Trình độ chuyên môn:</i>  | Thạc sỹ Luật   |
| <i>Quá trình công tác:</i>   |  |
| ✓ Từ 04/2013 – nay:  | Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                     |
| ✓ Từ 07/2015 - nay:  | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật |
| ✓ Từ 3/2012 – 4/2014:  | Trưởng Ban Pháp chế Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                   |
| ✓ Từ 2001 – 2012:  | Trưởng VPĐD Công ty Minh Phương tại Hà Nội                         |
| <i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>            | Phó Tổng Giám đốc – Người được ủy quyền công bố thông tin          |
| <i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>                 | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật |
| <i>Số CP nắm giữ:</i>  | 0 cổ phần có quyền biểu quyết                                      |
| ✓ Đại diện sở hữu:   | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ                                    |
| ✓ Cá nhân sở hữu:  | 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ                                    |
| <i>Các cam kết nắm giữ</i>   | <i>Không có</i>  |
| <i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i> |  |
| • <i>Mối quan hệ: Vợ nắm giữ: 0 CP,</i>                                | Tên cá nhân: Trần Thị Duyên<br>chiếm 0% vốn điều lệ                |
| • <i>Mối quan hệ: Con ruột nắm giữ: 0 CP,</i>                          | Tên cá nhân: Trần Anh Đức<br>chiếm 0% vốn điều lệ                  |
| • <i>Mối quan hệ: Con ruột nắm giữ: 0 CP,</i>                          | Tên cá nhân: Trần Ngọc Khánh Chi<br>chiếm 0% vốn điều lệ           |
| • <i>Mối quan hệ: Cha nắm giữ: 0 CP,</i>                               | Tên cá nhân: Trần Xuân Âm<br>chiếm 0% vốn điều lệ                  |
| • <i>Mối quan hệ: Mẹ nắm giữ: 0 CP,</i>                                | Tên cá nhân: Hà Thị Thái<br>chiếm 0% vốn điều lệ                   |
| • <i>Mối quan hệ: Em ruột nắm giữ: 0 CP,</i>                           | Tên cá nhân: Trần Phương Anh<br>chiếm 0% vốn điều lệ               |
| <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>                                 | Không  |
| <i>Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:</i>                    | Không  |

**Bà Bùi Hải Huyền**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Họ và tên:</i>           | Bùi Hải Huyền   |
| <i>Giới tính:</i>           | Nữ  |
| <i>Ngày tháng năm sinh:</i> | 07/12/1976  |
| <i>Nơi sinh:</i>            | Hà Nội  |
| <i>CMND:</i>                | 001176002169 Ngày cấp: 26/08/2014 Nơi cấp: Cục cảnh sát – ĐKQL Cư trú & DLQG về Dân cư Việt Nam |
| <i>Quốc tịch:</i>           | Kinh  |
| <i>Dân tộc:</i>             | Số 62, Tổ 21, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội  |
| <i>Địa chỉ thường trú:</i>  | Đại học   |
| <i>Trình độ văn hóa</i>     | Cử nhân Kinh tế   |
| <i>Trình độ chuyên môn:</i> |   |
| <i>Quá trình công tác:</i>  |   |
| ✓ 12/2015 – nay             | Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  |
| ✓ 05/2014 – nay             | Trưởng Ban Truyền thông - Marketing Công ty cổ phần Tập đoàn FLC                                |

- ✓ 11/2011 - 11/2012
- ✓ 01/2011 - 11/2011
- ✓ 2009 – 2011
- ✓ 2008 – 2009
- ✓ 2007 – 2008
- ✓ 2005 – 2007
- ✓ 1999 – 2005
- ✓ 2001-2005

Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần FLC Tech & Media  
 Tổng giám đốc Công ty Cổ phần FLC Media  
 Giám đốc Công ty Cổ phần Truyền thông 3LINKs  
 Trưởng phòng Marketing & Môi giới Công ty Chứng khoán Tân Việt  
 Giám đốc sản Bất động sản Eurowindow  
 Trợ lý Phó Tổng giám đốc Deloitte Việt Nam  
 Trưởng phòng Sales & Marketing Khách sạn Sofitel Plaza Hà Nội

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:*

Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng Ban Truyền thông - Marketing

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

Không có

*Số CP nắm giữ:*

- ✓ Đại diện sở hữu:
- ✓ Cá nhân sở hữu:

0 cổ phần có quyền biểu quyết  
 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  
 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ  
 Không có

*Các cam kết nắm giữ:*

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Chồng*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Cha*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Mẹ*  
nắm giữ: 0 CP,
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

Tên cá nhân: Tạ Ngọc Kiên  
 chiếm 0% vốn điều lệ  
 Tên cá nhân: Tạ Ngọc Phương Chi  
 chiếm 0% vốn điều lệ  
 Tên cá nhân: Bùi Bằng Điền  
 chiếm 0% vốn điều lệ  
 Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hưng  
 chiếm 0% vốn điều lệ  
 Tên cá nhân: Bùi Mạnh Cường  
 chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:*

Không

*Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:*

Không

### 14.3. Kế toán trưởng

#### Ông Lã Quý Hiền

*Họ và tên:*

Lã Quý Hiền

*Giới tính:*

Nam

*Ngày tháng năm sinh:*

05/04/1977

*CMND:*

017309277 ngày cấp 06/10/2011 nơi cấp: Hà Nội

*Quốc tịch:*

Việt Nam

*Dân tộc:*

Kinh

*Địa chỉ thường trú:*

32, Tây Sơn, Yết Kiêu, Hà Đông, Hà Nội

*Trình độ chuyên môn:*

Cử nhân Ngoại ngữ, Cử nhân Tài chính kế toán

*Quá trình công tác:*

- ✓ Từ 03/2016 - nay:
- ✓ Từ 09/2008 - 03/2016:

Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
 Trưởng phòng Kiểm toán cao cấp Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam

- ✓ Từ 2005 - 2008:

Kiểm toán viên cao cấp Công ty Grant Thornton Việt Nam

- ✓ Từ 2004 - 2005:

Trợ lý kiểm toán, Công ty Kiểm toán và tư vấn thuế

*Các chức vụ công tác hiện nay tại*

Kế toán trưởng Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

tổ chức phát hành:

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại Không có

tổ chức khác:

Số CP nắm giữ:

✓ Đại diện sở hữu:

✓ Cá nhân sở hữu:

Các cam kết nắm giữ

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành

- *Mối quan hệ: Vợ*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Thúy Phương  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Tuấn Minh  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Ngọc Vân Trang  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Cha ruột*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Quý Bá  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ ruột*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Trần Thị Yên  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Thị Hiền  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Thị Hòa  
chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức

phát hành: Không

#### 14.4. Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Hải Ninh

Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Lê Văn Sắc

Thành viên Ban Kiểm soát

#### Ông Nguyễn Tiến Dũng

Họ và tên:

Nguyễn Tiến Dũng

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

28/09/1975

Nơi sinh:

Vĩnh Phúc

CMND:

011789018, ngày cấp 24/11/2010, nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Kinh

Địa chỉ thường trú:

Số 5, Tập thể Binh đoàn 12, Yên Nghĩa, Hà Đông, Hà Nội

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

✓ Từ 08/2010 – nay:

Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;

✓ Từ 2007 - 08/2010:

Kế toán trưởng các Ban điều hành dự án thuộc Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn;

✓ Từ 01/2005 – 09/2006:

Trợ lý kế toán xí nghiệp 469 Tổng công ty Xây dựng trường Sơn;

✓ Từ 09/1996 – 2005

Kế toán viên Công ty thi công cơ giới 144 Bộ Quốc phòng;



**Vững niềm tin, bền ý chí**

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số CP nắm giữ:

✓ Đại diện sở hữu:

✓ Cá nhân sở hữu:

Các cam kết nắm giữ:

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành

• *Mối quan hệ: Bố đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,

• *Mối quan hệ: Mẹ đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,

• *Mối quan hệ: Vợ*  
nắm giữ: 0 CP,

• *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

• *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

• *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

• *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

Những khoản nợ đối với Công ty:

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:

6.240 cổ phần có quyền biểu quyết

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

6.240 cổ phần, chiếm 0,001% vốn điều lệ

Không có

Tên cá nhân: Nguyễn Văn Chính

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Lê Thị Mỹ

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Trần Bích Hợp

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Trần Bảo Khánh

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Trang Linh

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Tiến Mạnh

chiếm 0% vốn điều lệ

Tên cá nhân: Nguyễn Thị Thanh Nga

chiếm 0% vốn điều lệ

Không

Không

### **Bà Phạm Thị Hải Ninh**

Họ và tên:

Giới tính:

Ngày tháng năm sinh:

Nơi sinh:

CMND:

Quốc tịch:

Dân tộc:

Địa chỉ thường trú:

Trình độ chuyên môn:

Quá trình công tác:

✓ Từ 04/2013 – nay:

✓ Từ 12/2012 – 6/2014:

✓ Từ 3/2010 – 10/2011:

✓ Từ 11/2008 – 3/2010:

✓ Từ 7/2008 – 11/2008

✓ Từ 7/2008 – 9/2008

Các chức vụ công tác hiện nay tại

Phạm Thị Hải Ninh

Nữ

21/01/1985

Viện quân y 108, Hà Nội

012442289, ngày cấp 06/11/2003, nơi cấp: Hà Nội

Việt Nam

Kinh

Số 2, ngõ 41/42/15, Đông Tác, Kim Liên, Đống Đa, Hà

Nội

Cử nhân Luật

Thành viên Ban Kiểm soát, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

Giám đốc Công ty Cổ phần FLC Travel – Vĩnh Phúc

Chuyên viên tư vấn – Phòng tư vấn Doanh nghiệp – Công

ty Luật TNHH SMiC;

Phó phòng Tư vấn Dự án – Công ty Luật TNHH SMiC

Chuyên viên Tư vấn Doanh nghiệp Công ty Luật TNHH

SMiC

Chuyên viên Công chứng – Văn phòng Công chứng Hà

Nội.

Thành viên Ban Kiểm soát

Vững niềm tin, bền ý chí

tổ chức phát hành:

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại Không

tổ chức khác:

Số CP nắm giữ:

✓ Đại diện sở hữu:

✓ Cá nhân sở hữu:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ:

Không có

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành

• *Mối quan hệ: Bố đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,

Tên cá nhân: Phạm Minh Châu  
chiếm 0% vốn điều lệ

• *Mối quan hệ: Mẹ đẻ*  
nắm giữ: 0 CP,

Tên cá nhân: Vũ Thị Hồng Thiệm  
chiếm 0% vốn điều lệ

• *Mối quan hệ: Chồng*  
nắm giữ: 0 CP,

Tên cá nhân: Nguyễn Nhật Quang  
chiếm 0% vốn điều lệ

• *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

Tên cá nhân: Nguyễn Gia Huy  
chiếm 0% vốn điều lệ

• *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,

Tên cá nhân: Phạm Thị Hải Vân  
chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty:

Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức  
phát hành:

Không

**Ông Lê Văn Sắc**

Họ và tên:

Lê Văn Sắc

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

20/8/1949

Nơi sinh:

Vĩnh Thịnh, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc

CMND:

013036925, ngày cấp 09/10/2009, nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Kinh

Địa chỉ thường trú:

Số 55 ngõ 168 Hào Nam, Đống Đa, Hà Nội

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

✓ Từ 18/5/2015- nay:

✓ Từ 2010 – 5/2015:

Phó Ban Vật tư Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  
Trưởng Phòng Vật tư – Công ty TNHH MTV FLC  
Land

✓ Từ 2007 – 2010:

Giám đốc Xí nghiệp Sản xuất – Giám đốc Điều hành:  
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng

✓ Từ 2006 - 2007

Trưởng Phòng Kinh doanh – Giám đốc Điều hành:  
Công ty Dệt Vĩnh Phúc, Công ty Sản xuất Cơ khí  
Hoàng Long

✓ Từ 1967 - 2006:

Quản đốc Xí nghiệp – Trưởng Phòng Kế hoạch – Phó  
Giám đốc – Chủ tịch Công đoàn: Công ty TNHH MTV  
Thông tin M1 – Tập đoàn Viễn thông Quân Đội  
Thành viên Ban Kiểm soát

Các chức vụ công tác hiện nay tại  
tổ chức phát hành:

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại

Không

tổ chức khác:

Số cổ phần nắm giữ:

✓ Đại diện sở hữu:

0 cổ phần có quyền biểu quyết

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

✓ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ

Không có

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành

- *Mối quan hệ: Vợ*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Trịnh Thị Tuyên  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Thị Hương  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Ngọc Hà  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Thị Quế  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Văn Thành  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Thị Dậu  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Thị Lưu  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Thị Thùy  
chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
nắm giữ: 0 CP,  
Tên cá nhân: Lê Thị Ngân  
chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

## 15. Tài sản

**Bảng 33: Một số tài sản chính của Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

| Tài sản                        | 31/12/2014    |               |                 | 31/12/2015       |               |                  |
|--------------------------------|---------------|---------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|
|                                | Nguyên giá    | HMLK          | Giá trị còn lại | Nguyên giá       | HMLK          | Giá trị còn lại  |
| Nhà cửa vật kiến trúc          | 365           | 335           | 30              | 2.361.807        | 12.501        | 2.349.306        |
| Máy móc thiết bị               | 13.196        | 1.166         | 12.030          | 90.993           | 10.991        | 80.002           |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 27.319        | 7.342         | 19.977          | 64.681           | 13.714        | 50.967           |
| Thiết bị dụng cụ quản lý       | 2.875         | 2.154         | 721             | 4.097            | 2.508         | 1.589            |
| Tài sản cố định khác           | 5.830         | 2.471         | 3.359           | 7.127            | 5.067         | 2.061            |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>49.584</b> | <b>13.467</b> | <b>36.117</b>   | <b>2.528.705</b> | <b>44.781</b> | <b>2.483.925</b> |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2013, 2014, 2015 – CTCP Tập đoàn FLC)

**Bảng 34: Tình hình đất đai tính đến thời điểm hiện tại**

| TT | Địa điểm  | Diện tích | Tình hình sử dụng đất  |
|----|---|-----------|--|
| 1  | Khu du lịch sinh thái Sầm Sơn, xã Quảng Cư, TX Sầm Sơn, Thanh | 200 ha    | Đã xây dựng xong sân golf, quần thể nghỉ dưỡng bao gồm resort, khách sạn |

|   |  |                          |  |
|---|--|--------------------------|--|
|   | Hóa  |                          | và trung tâm hội nghị quốc tế.   |
| 2 | Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV FLC Land (FLC sở hữu 100% vốn điều lệ Công ty này) tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm                       | 4.345 m <sup>2</sup>     | Đất giao sử dụng lâu dài, nộp tiền sử dụng đất 1 lần. Hiện đã xây dựng công trình văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư cao 30 tầng và đã bán hết phần chung cư   |
| 3 | Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà ION Complex (FLC góp 49% vốn điều lệ) tại 36 Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội          | 3.842 m <sup>2</sup>     | Đây là tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại và chung cư cao cấp. Hiện đã đi vào giai đoạn hoàn thiện  |
| 4 | Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty Cemaco tại 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội   | 10.629 m <sup>2</sup>    | Hợp tác đầu tư với Công ty Cemaco xây dựng Tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại và chung cư cao cấp FLC Twin Towers   |
| 5 | Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội tại 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội   | 2.281,1 m <sup>2</sup>   | Hợp tác đầu tư với Công ty Star HN xây dựng Tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại và chung cư cao cấp FLC Star Tower   |
| 6 | Dự án Quần thể sân Golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định  | 1.623.500 m <sup>2</sup> | Đã xây dựng xong sân golf, hiện đang hoàn thiện các hạng mục khác của quần thể bao gồm: khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, ...  |
| 7 | Khu chức năng đô thị Đại Mỗ - Giai đoạn 1  | 47.201 m <sup>2</sup>    | Giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài. Hiện tại đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng nội khu bao gồm: hồ điều hòa rộng 1.5 ha, đường giao thông nội khu, hệ thống cấp thoát nước, điện thấp sáng, ... phân lô khu biệt thự, nhà liền kề, đang thi công các hạng mục móng, hầm của phần cao tầng. |
| 8 | Đầu tư Xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long (mở rộng) tại địa bàn 4 xã: Hoàng Anh, Hoàng Long, Hoàng Minh và Hoàng Quang, Tp Thanh Hóa. | 286,82 ha                | Thời gian hoạt động 50 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư, miễn tiền thuê đất 15 năm mục tiêu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại. Hiện tại đang thực hiện công tác đền bù GPMB và san lấp mặt bằng.  |
| 9 | Dự án khu nhà ở FLC Sài Đồng tại số 24, ngõ 64, phố Sài Đồng, quận   | 15.800 m <sup>2</sup>    | Hợp tác đầu tư với Công ty Cemaco: 15.205 m <sup>2</sup> đất thuê 50 năm kể từ ngày  |

|    |   |           |   |
|----|---|-----------|---|
|    | Long Biên, Tp Hà Nội.   |           | 28/05/2004; 595 m <sup>2</sup> đất thuê trả tiền hàng năm. Mục đích xây dựng khu nhà ở thấp tầng với diện tích: 10.013 m <sup>2</sup> , khu nhà trẻ: 1.299 m <sup>2</sup> phần còn lại: 4.485 m <sup>2</sup> là khu giao thông và cây xanh.   |
| 10 | Dự án quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình | 1.900 ha  | Đầu tư xây dựng khu nhà nghỉ Bulgalow; khu khách sạn cao cấp; khu spa, nhà hàng, câu lạc bộ bãi biển; khu sinh thái; khu thể thao, vui chơi, chăm sóc sức khỏe, cụm rạp chiếu phim; tòa nhà trung tâm resort phục vụ quản lý; quần thể sân golf; các hạng mục khác  |
| 11 | Khu tổ hợp nghỉ dưỡng và thể thao giải trí công cộng đa chức năng (FLC Travel Vĩnh Thịnh) tại xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc                             | 7,4 ha    | Đúng tên sở hữu thuộc Công ty Cổ phần FLC Travel. Dự án hiện tại đã hoàn thành xong bao gồm các hạng mục: nhà khách sạn, bulgalow, khu vui chơi trẻ em, sân tennis, khu tập golf, bể bơi, spa,... đất thuộc hình thức sử dụng riêng, mục đích đất thương mại, dịch vụ, nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm đến ngày 27/08/2064. |
| 12 | Dự án Sân Golf Ngôi sao Hạ Long thuộc địa bàn 4 phường Hồng Hà, Hồng Hải, Hà Lâm, Hà Trung, Tp Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh   | 224,41 ha | Xây dựng khu vực quần thể sân Golf 18 lỗ, nhà Clubhouse, khách sạn 5 sao, biệt thự nghỉ dưỡng và các hạng mục khác  |

16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

**Bảng 35: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2016**

| Chỉ tiêu                       | Năm 2016 |          |                             |
|--------------------------------|----------|----------|-----------------------------|
|                                | Năm 2015 | Kế hoạch | % tăng giảm so với năm 2015 |
| Doanh thu thuần (tỷ đồng)      | 5.326    | 6.000    | 168,18                      |
| Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng) | 1.158    | 950      | -17,96                      |
| Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)   | 902      | 760      | -15,74                      |
| Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần (%) | 16,93    | 8,0      | 372,53                      |
| Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu (%)  | 14,47    | 10,2     | -29,02                      |
| Cổ tức                         | 10%      | 8%       | -20                         |

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 Công ty cổ phần Tập đoàn FLC)

Công ty đã đề ra một số biện pháp cụ thể như sau:

*Về phương hướng chung*

- Thứ nhất, chủ động, tích cực tìm kiếm các thị trường, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và tạo nên thương hiệu cho Tập đoàn, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.
- Thứ hai, chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, tăng doanh thu lợi nhuận cho Tập đoàn.
- Thứ ba, tiếp tục tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để triển khai các kế hoạch phát triển của Tập đoàn.
- Thứ tư, thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một tập đoàn đa ngành, đa lĩnh vực, năng động, chuyên nghiệp và có tiềm lực tài chính vững mạnh.

*Về phương hướng cụ thể*

- Tập trung cao độ các nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án, sớm đưa vào khai thác và cung cấp sản phẩm ra thị trường: FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort, FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort, FLC Vĩnh Thịnh Resort, FLC Complex Tower 36 Phạm Hùng, FLC Star Tower, FLC Garden City,...
- Đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng và bắt đầu triển khai đầu tư hạ tầng Dự án Khu Công nghiệp Tam Dương II, Khu Công nghiệp Hòn La II, Khu công nghiệp Chấn Hưng.
- Tiếp tục đàm phán nhận chuyển nhượng thêm một số dự án nhà ở từ các chủ đầu tư khác khi điều kiện hợp lý để triển khai đầu tư khai thác.
- Phát triển một số lĩnh vực kinh doanh mới có tiềm năng: nông nghiệp, dược phẩm và dịch vụ y tế khám chữa bệnh.
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự. Tiếp tục thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua chế độ đãi ngộ thỏa đáng và tạo môi trường làm việc thuận lợi cho người lao động.
- Tiếp tục chú trọng hơn nữa phát triển công tác đoàn thể và công tác xã hội, phấn đấu thành lập Đảng bộ Tập đoàn FLC. Làm tốt công tác chính sách người lao động.

*Về hoạt động kế toán, tài chính*

- Công ty tuân thủ theo các chế độ kế toán hiện hành và thực hiện lập báo cáo tài chính hàng tháng, hàng quý và tuân thủ nghiêm ngặt việc công bố thông tin ra công chúng.

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

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích đánh giá cần thiết hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu các nhận định của Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp nói chung và tiến độ của những dự án đầu tư nói riêng.

Bên cạnh đó, những kết quả đạt được trong năm bản lẻ 2015 và những năm trước đó là điều kiện thuận lợi và là động lực cho Tập đoàn FLC phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2016. Trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và biến động liên tục, các giải pháp kinh doanh mà Tập đoàn FLC đưa ra cho năm 2016 tập trung hướng tới những mục tiêu bền vững và lâu dài nhằm củng cố và phát huy những giá trị cốt lõi tạo nên nền tảng nội lực vững chắc cho Tập đoàn FLC, đồng thời thích nghi với môi trường kinh doanh trong thời kỳ mới.

Do vậy, có thể thấy Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có tiềm lực phát triển và có khả năng sinh lời trong tương lai cùng với xu thế phát triển kinh tế của đất nước. Tuy nhiên, chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

#### **18. Thời gian dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-FLC ngày 21/03/2015 và Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-FLC ngày 06/03/2015, 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 Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn thành đợt chào bán.

#### **19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của doanh nghiệp**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, Công ty còn dự kiến:

Sau khi hoàn tất đợt 1 phát hành 179.617.468 cổ phần với tỷ lệ 59:20 (giả định đợt phát hành lần 1 kết thúc với 100% cổ phần phát hành được mua), Công ty sẽ phát hành 209.940.575 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với một tỷ lệ do Hội đồng quản trị quyết định căn cứ vào kết quả phát hành của đợt 1 để đảm bảo tổng khối lượng phát hành không vượt quá 209.940.575 cổ phiếu.

#### **20. Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty mà có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán**

Không có.

## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông.

### 2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

### 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

179.617.468 cổ phần.

### 4. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phần.

### 5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2015:

**Bảng 36: Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2015**

| TT | Chỉ tiêu  | Báo cáo tài chính<br>hợp nhất | Báo cáo tài chính<br>riêng |
|----|---|-------------------------------|----------------------------|
| 1  | Nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)                       | 6.230.653.010.692             | 6.148.429.245.094          |
| 2  | Số lượng cổ phần đang lưu hành (cổ phần)          | 529.871.533                   | 529.871.533                |
| 3  | <b>Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2015 (đồng)</b> | <b>11.759</b>                 | <b>11.604</b>              |

Giá trị thị trường bình quân trong 60 phiên gần nhất (từ ngày 20/11/2015 đến ngày 22/02/2016): **7.477 đồng/cổ phần;**

Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường nêu trên kết hợp với tình hình thị trường hiện tại và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau phát hành, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-FLC của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC ngày 21/03/2015 đã thông qua phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 59:20 với mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là từ **10.000 đồng/cổ phần** và uỷ quyền cho HĐQT quyết định mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.

### 6. Phương thức phân phối



Phát hành 179.617.468 cổ phần, tương ứng với giá trị 1.796.174.680.000 (Một nghìn bảy trăm chín mươi sáu tỷ một trăm bảy mươi tư triệu sáu trăm tám mươi nghìn) đồng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 59:20. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần được 01 quyền mua cổ phiếu, 59 quyền mua cổ phần thì được mua 20 cổ phần phát hành thêm.

### 6.1. Phương pháp xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phần không bán hết

Số cổ phần mà Cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

Số cổ phần không bán hết sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn FLC phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Số cổ phần không bán hết bao gồm:

- Cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị số cổ phiếu được đăng ký mua;
- Cổ phiếu không bán hết do hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu dành cho cổ đông hiện hữu mà cổ đông hiện hữu không thực hiện đăng ký mua hoặc không chuyển nhượng quyền mua.

Trường hợp thực hiện phân phối cổ phiếu cho một số nhà đầu tư xác định:

Công ty cam kết trong trường hợp thực hiện chào bán số cổ phần không bán hết trong tổng số cổ phần đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định (trừ trường hợp chào bán cho cổ đông hiện hữu tương ứng với tỷ lệ sở hữu của họ trong Công ty hoặc chào bán cho người lao động), Công ty sẽ bảo đảm điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của các nhà đầu tư được phân phối không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác. Số cổ phiếu chào bán nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

### 6.2. Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành

Không có điều kiện hủy bỏ đợt phát hành.

### 6.3. Các điều khoản khác có liên quan

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên bị chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản phí nào.

## 7. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong năm 2016 và trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

**Bảng 37: Thời gian phân phối cổ phiếu theo thời gian T**

| TT | Công việc   | Thời gian     | Thực hiện      |
|----|---|---------------|----------------|
| 1  | FLC nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng  | T             | FLC            |
| 2  | Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định   | T+1           | FLC            |
| 3  | Thông báo chốt danh sách cổ đông được quyền mua thêm và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu           | T+1           | FLC, VSD, HOSE |
| 4  | Ngày chốt danh sách cổ đông   | T+11          | VSD            |
| 5  | Gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu cho thành viên lưu ký | T+15          | VSD            |
| 6  | Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần   | T+20 đến T+40 | Cổ đông        |
| 7  | Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức phát hành                    | T+45          | VSD            |
| 8  | Phân bổ số cổ phiếu không đăng ký mua hết (nếu có)  | T+45 đến T+50 | FLC            |
| 9  | Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung                          | T+51 đến T+65 | FLC            |

## 8. 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 Tập đoàn FLC – Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội (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. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu sau:

Chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Số tài khoản : 2221 0000 993888

Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân

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 Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HOSE và 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 FLC 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.

## 9. Phương thức thực hiện quyền

Công ty 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.

## 10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam “*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%.*”.

Hiện tại Công ty đang kinh doanh một số ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện như: bất động sản, ... Tuy nhiên do hiện nay chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Vì vậy giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty tối đa theo quy định là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 10,74% vốn điều lệ (56.882.461 cổ phần) tại ngày 30/09/2015.

## 11. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng

Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định: Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Sau thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập sẽ được bãi bỏ. Công ty cổ

phần Tập đoàn FLC được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/12/2009. Như vậy, cổ phần của các cổ đông sáng lập đã hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng từ ngày 09/12/2012.

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

Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu không bán hết trong đợt chào bán (do xử lý cổ phiếu lẻ hoặc cổ đông hiện hữu từ chối mua, không thực hiện quyền) cho các nhà đầu tư có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

## 12. Các loại thuế liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2015: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 22%.

Thuế giá trị gia tăng: Công ty áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng.

Thuế môn bài: Công ty chịu mức thuế môn bài bậc 1 theo căn cứ trên mức vốn điều lệ đăng ký là 5.298,7 tỷ đồng.

Thuế chuyển nhượng chứng khoán: Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán bằng 0,1% giá trị chuyển nhượng.

## 13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

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

Chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Số tài khoản : 2221 0000 993888

Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Theo tờ trình số 02/TTr-HĐQT-FLC ngày 06/03/2015 về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu bao gồm: Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu và Phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 21/03/2015 của Công ty, số tiền thu được từ đợt 1 phát hành cổ phiếu sẽ được Công ty dùng làm vốn đầu tư cho các dự án sau:

**Bảng 38: Tổng mức đầu tư mỗi dự án**

Đơn vị tính: đồng

| TT               | Tên Dự án  | Tổng mức đầu tư          |
|------------------|--|--------------------------|
| 1                | Bổ sung vốn cho dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn (GCNDT số 26121000052) - làm tròn: 1.100 tỷ đồng                                    | 1.096.174.680.000        |
| 2                | Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội để thực hiện dự án xây dựng tòa nhà văn phòng và chung cư cao cấp FLC Star Tower | 400.000.000.000          |
| 3                | Thực hiện dự án đầu tư xây dựng KCN Chấn Hưng (Vĩnh Phúc)  | 300.000.000.000          |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>1.796.174.680.000</b> |

### 2. Phương án khả thi

#### 2.1. Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn

##### 2.1.1. Căn cứ pháp lý của dự án

Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 26121000052 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 12 tháng 12 năm 2014;

Thuyết minh dự án đầu tư điều chỉnh dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (chủ đầu tư) lập tháng 10 năm 2015;

Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 13/03/2015 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn (khu dịch vụ công cộng, resort);

Quyết định số 1747/QĐ-UBND ngày 13/05/2015 của UBND tỉnh về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD012118 ngày 20/11/2015, diện tích 44.663 m<sup>2</sup>.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD012121 ngày 20/11/2015, diện tích 22.796 m<sup>2</sup>.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD012120 ngày 20/11/2015, diện tích 22.502 m<sup>2</sup>.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD696744 ngày 13/07/2015, diện tích 24.560 m<sup>2</sup>.

### 2.1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn của sự cần thiết phải đầu tư vào dự án

Thị xã Sầm Sơn là đô thị du lịch biển nổi tiếng của tỉnh Thanh Hóa và của cả nước. Nơi đây được thiên nhiên ưu đãi với bãi biển đẹp nổi tiếng, là vùng đất giàu bản sắc văn hóa với nhiều lễ hội truyền thống. Những năm qua, cùng với sự phát triển của ngành du lịch Thanh Hóa, hoạt động kinh doanh lưu trú, tham quan, nghỉ mát, nghỉ dưỡng ở Sầm Sơn đã có những bước phát triển mạnh mẽ, đa dạng, phong phú về loại hình, tăng nhanh về quy mô.

Trên cơ sở định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến 2025, tầm nhìn đến năm 2035, đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Quảng Cư thị xã Sầm Sơn đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1421/QĐ - UBND ngày 04/05/2013 hướng tới hình thành khu du lịch sinh thái cao cấp, điểm đến hấp dẫn du khách.

Với chủ trương khuyến khích đầu tư của tỉnh, định hướng phát triển du lịch của ngành du lịch tỉnh Thanh Hóa tập trung vào loại hình du lịch biển, nghỉ dưỡng và những lợi thế về mặt tự nhiên, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC sau khi nghiên cứu, đề xuất đầu tư dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn và đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư để thực hiện triển khai dự án.

Được sự ủng hộ của UBND tỉnh, cùng các ban, ngành và chính quyền địa phương, chi chưa đầy 12 tháng triển khai thực hiện, Tập đoàn FLC đã vui mừng khánh thành giai đoạn 01 Quần thể dự án để chào đón “năm Du lịch quốc gia 2015” tại tỉnh Thanh Hóa và chào mừng đại hội Đảng lần thứ 18.

Tuy nhiên, để phù hợp với điều kiện thực tiễn khi xây dựng, chủ đầu tư đã điều chỉnh quy hoạch cục bộ ở một vài hạng mục (Khu biệt thự phía Bắc, Khu biệt thự và liền kề phía Nam...) so với quy hoạch 1/500 được phê duyệt số 2784/QĐ - UBND ngày 28/08/2014 và được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án tại quyết định số 3818/QĐ - UBND ngày 30/09/2015.

Theo hướng dẫn tại Thông tư 30/2014/TT - BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định về hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất sau khi dự án được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đề xuất thuyết minh dự án đầu tư theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt.

### 2.1.3. Mô tả dự án

|             |   |
|-------------|---|
| Chủ đầu tư: | Công ty cổ phần Tập đoàn FLC  |
| Mục đích    | Xây dựng khu đô thị, dịch vụ du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp ven biển nhằm tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan, dịch vụ du lịch cho thị xã Sầm Sơn nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung; hình thành một quần thể khu du lịch sinh thái cao cấp theo tiêu chuẩn quốc tế, thu hút khách du lịch trong và ngoài nước; |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Quy mô của dự án              | Xây dựng hệ thống khách sạn cao cấp từ 4-5 sao, khu dân cư đô thị ven biển, khu resort ven biển, hệ thống nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí cao cấp, hệ thống khuôn viên cây xanh và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phụ trợ  |
| Thời gian hoạt động của dự án | 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.   |
| Tổng diện tích                | 713.607 m <sup>2</sup>   |
| Địa điểm thực hiện:           | Xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá, cách trung tâm thị xã Sầm Sơn khoảng 4km, cách thành phố Thanh Hoá khoảng 20km.   |
| Tổng mức đầu tư dự án:        | Khoảng 11.488 tỷ đồng.   |
| Tiến độ dự án:                | <p>Giai đoạn 1: <i>Triển khai xây dựng các công trình khách sạn 5 sao, nhà đa năng, khu resort cao cấp ven biển, khu du lịch sinh thái ven biển, khu nhà hàng, dịch vụ công cộng ven biển và các công trình hạ tầng kỹ thuật phụ trợ.</i> Dự án đã khởi công xây dựng vào tháng 12 năm 2014 và đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 07 năm 2015.</p> <p>Giai đoạn 2: <i>Triển khai các hạng mục Khu biệt thự, Khu công viên, khu đô thị, và các hạng mục hạ tầng.</i> Dự án dự kiến khởi công xây dựng vào tháng 12 năm 2015 và hoàn thành đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2017.</p> <p>Giai đoạn 3: <i>Triển khai các hạng mục còn lại</i> sau khi đã hoàn thành giai đoạn 2</p> |



**2.1.4 Cơ cấu sử dụng đất của dự án**

Với địa hình hiện trạng của khu vực, việc bố trí các công trình được định hướng tôn trọng vẻ đẹp tự nhiên. Ngoài ra, cơ cấu sử dụng đất và bố trí xây dựng các công trình đáp ứng

được các tiêu chí về mật độ xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NQ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, cụ thể như sau:

**Bảng 39: Cơ cấu sử dụng đất của các dự án FLC Sầm Sơn**

| STT              | Hạng mục                     | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Cơ cấu (%) |
|------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
| 1                | Khu vui chơi giải trí        | 152.494                     | 21,37      |
| 2                | Đất khu resort               | 141.748                     | 19,86      |
| 3                | Đất dịch vụ khách sạn        | 62.030                      | 8,69       |
| 4                | Đất dịch vụ công cộng        | 23.993                      | 3,36       |
| 5                | Đất ở chia lô (để bán)       | 67.223                      | 9,42       |
| 6                | Đất ở biệt thự (để bán)      | 96.622,1                    | 13,54      |
| 7                | Đất cây xanh công viên, TDTT | 24.982                      | 3,50       |
| 8                | Đất giao thông nội bộ        | 141.246,1                   | 19,79      |
| 9                | Đất trường mầm non           | 2.000                       | 0,28       |
| 10               | Đất nhà văn hóa              | 1.269                       | 0,18       |
| <b>Tổng cộng</b> |                              | <b>713.607</b>              | <b>100</b> |

*Thông tin liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất*

Theo Quyết định số 827/QĐ-UBND ngày 13/03/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn; Quyết định số 1747/QĐ-UBND ngày 13/05/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 1747/QĐ-UBND ngày 13/05/2015;

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đã được bàn giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đầy đủ để thực hiện dự án.

Giai đoạn 01 của dự án đã hoàn thành và đi vào khai thác và sử dụng từ tháng 07/2015 và đã đem lại những hiệu quả kinh tế cũng như tạo nên giá trị thương hiệu FLC. Vì vậy, chúng tôi quyết định triển khai luôn giai đoạn 02.

#### 2.1.5 Tổng mức đầu tư dự án giai đoạn 02

Theo Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC lập:



**Bảng 40: Khai toán tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn giai đoạn 2**

Đơn vị tính: đồng

| STT        | Hạng mục   | Giá trị sau thuế         |
|------------|--|--------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Chi phí xây dựng</b>                                      | <b>2.765.947.416.000</b> |
| 1          | Khu biệt thự   | 49.943.250.000           |
| 2          | Khu khách sạn 3*   | 717.000.000.000          |
| 3          | Khu công viên  | 331.058.644.000          |
| 4          | Khu đô thị   | 1.416.498.485.000        |
| 5          | Hạ tầng toàn khu   | 251.447.037.000          |
| <b>II</b>  | <b>Chi phí thiết bị</b>                                      | <b>223.301.556.000</b>   |
| <b>III</b> | <b>Chi phí tiền thuê đất trong thời gian thực hiện dự án</b> | <b>395.459.548.000</b>   |
| <b>IV</b>  | <b>Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác</b>                   | <b>88.398.556.000</b>    |
| <b>V</b>   | <b>Dự phòng phí</b>  | <b>298.924.897.000</b>   |
| <b>VI</b>  | <b>Lãi vay trong thời gian xây dựng</b>                      | -                        |
| <b>VII</b> | <b>Vốn lưu động</b>  | -                        |
|            | <b>Tổng cộng</b>   | <b>3.772.031.974.000</b> |

2.1.6 Nguồn vốn đầu tư

**Nguồn vốn đầu tư dự án FLC Sầm Sơn**

| STT | Chỉ tiêu                          | Số tiền (VND)             | Tỷ lệ      |
|-----|-----------------------------------|---------------------------|------------|
| 1.  | Vốn tự có                         | 2.298.000.000.000         | 20         |
| 2.  | Vốn vay và huy động hợp pháp khác | 9.190.000.000.000         | 80         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                  | <b>11.488.000.000.000</b> | <b>100</b> |

Trong cơ cấu vốn tự có của dự án, Tập đoàn FLC đã sử dụng 1.200 tỷ đồng trong số 1.543 tỷ đồng từ đợt phát hành trước (cùng với 300 tỷ đồng dành cho dự án sân golf và 43 tỷ đồng dùng bổ sung vốn lưu động đã sử dụng). Nguồn vốn phát hành lần này sẽ dùng bổ sung thêm cho vốn đầu tư vào dự án, phần còn thiếu trong tổng vốn đầu tư sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng và các huy động hợp pháp khác.

2.1.7 Chỉ tiêu hiệu quả dự án

**Bảng 41: Chỉ tiêu hiệu quả dự án FLC Sầm Sơn**

| STT | Các chỉ tiêu kinh tế | Đơn vị     | Giá trị       |
|-----|----------------------|------------|---------------|
| 1   | Tổng vốn đầu tư      | Nghìn đồng | 3.772.000.000 |

|   |                                   |                   |                  |
|---|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| 2 | Lợi nhuận bình quân               | Nghìn đồng        | 267.874.733      |
| 3 | Giá trị hiện tại thuần (NPV)      | Nghìn đồng        | 444.420.451      |
| 5 | Thời gian thu hồi vốn             | Năm               | 13               |
| 6 | Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)  | %                 | 13%              |
| 7 | Nộp ngân sách Nhà nước hàng năm   | Nghìn đồng        | 5.864.727        |
|   | <i>Thuế VAT</i>                   | <i>Nghìn đồng</i> | <i>1.800.255</i> |
|   | <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i> | <i>Nghìn đồng</i> | <i>4.064.472</i> |

Dự án có tỷ suất thu hồi vốn nội bộ IRR là 13%, giá trị hiện tại thuần (NPV) là 444,4 tỷ đồng, như vậy dự án có tính khả thi.

## 2.2 Dự án xây dựng tòa nhà văn phòng và chung cư cao cấp FLC Star Tower

### 2.2.1 Căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định số 2654/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Tòa nhà FALCON Hà Đông do UBND tỉnh Hà Tây cấp ngày 22/07/2008;
- Quyết định số 3011/QĐ/UBND về việc thu hồi 4.070,8 m<sup>2</sup> đất của Công ty May thuê xuất khẩu Hưng Thịnh tại 418 đường Quang Trung, phường Quang Trung, thành phố Hà Đông; giao Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại FalCon Hà Đông thuê để thực hiện dự án xây dựng Nhà xưởng sản xuất kinh doanh hàng may mặc xuất khẩu;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 011210000267 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/02/2009;
- Giấy phép xây dựng số 105/GPXD do UBND thành phố Hà Nội - Sở Xây dựng cấp ngày 14/09/2010;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB916756 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 15/09/2010;
- Báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà FLC Star Tower số 03/STAR do Công ty cổ phần địa ốc Star Hà Nội ban hành hành 30/01/2015;
- Quyết định số 4137/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất ghi tại Quyết định số 5523/QĐ- UBND ngày 27/10/2009 của UBND thành phố Hà Nội do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/08/2015.

### 2.2.2 Cơ sở lý luận và thực tiễn của sự cần thiết phải đầu tư vào dự án

Hà Đông là một quận thuộc thủ đô Hà Nội, nằm bên bờ sông Nhuệ và sông Đáy, cách trung tâm Hà Nội 10 km về phía Tây Nam. Hà Đông là nơi đặt trụ sở một số cơ quan hành chính cấp thành phố của thủ đô Hà Nội. Hà Đông vốn là một vùng đất giàu truyền thống văn hóa và hiện nay là một trong những địa phương có tốc độ phát triển nhanh nhất của Hà Nội.

Trên cơ sở định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hà Nội, Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Tòa nhà Falcon Hà Đông,

Dự án Star Tower đã được UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt tại quyết định số 2654/QĐ-UBND ngày 22/07/2008.

Với sự phát triển không ngừng của thành phố thủ đô, cùng với nhu cầu cần thiết xây dựng những công trình hỗn hợp chức năng phục vụ cho các nhu cầu đa dạng của người dân thành phố, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC sau khi nghiên cứu, đề xuất đầu tư dự án FLC Star Tower và đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư để thực hiện triển khai dự án.

Chung cư FLC Star Tower tọa lạc tại Số 418 Quang Trung – Hà Đông – Hà Nội, ngay tại trung tâm của khu vực phía Tây Hà Nội. Đây là một vị trí đẹp, tiện lợi mà ít có tổ hợp căn hộ cao cấp nào có được và rất đúng nghĩa với câu “tấc đất- tấc vàng”. Nhìn một cách tổng thể, chung cư FLC Star Tower được xây dựng trên khu đất đắc địa với diện tích rộng trên 2.821,1 m<sup>2</sup> tại 418 Quang Trung, quận Hà Đông, Hà Nội. Dễ thấy, tổ hợp FLC Star Tower nằm trên đường Quang Trung, con đường kết nối huyết mạch khu vực Hà Đông với các quận Trung tâm của thủ đô Hà Nội.

Với vị trí đắc địa, hạ tầng đồng bộ và nằm trong khu vực được quy hoạch đầu não phía Tây Hà Nội sẽ tạo cho tổ hợp chung cư FLC Star Tower một lợi thế lớn, một sức hút mạnh mẽ cho các nhà đầu tư và sự tiện lợi cho cuộc sống của các công dân tương lai tại nơi đây.

Theo hướng dẫn tại Thông tư 30/2014/TT- BTNMT ngày 02/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định về hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất sau khi dự án được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đề xuất thuyết minh dự án đầu tư theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ đã được phê duyệt.

### 2.2.3 Mô tả dự án

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - Chủ đầu tư:                   | Công ty Cổ phần địa ốc Star Hà Nội  |
| - Mục đích                      | Xây dựng khu dịch vụ công cộng, dịch vụ kinh doanh, văn phòng, dịch vụ lễ hành.   |
| - Quy mô của dự án              | - Diện tích khu đất: 2.821,1 m <sup>2</sup><br>- Dân số: Khoảng 1.000 người   |
| - Thời gian hoạt động của dự án | 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.  |
| - Địa điểm thực hiện:           | Số 418 đường Quang Trung, Thành phố Hà Đông, Hà Nội   |
| - Tổng diện tích                | 2.821,1 m <sup>2</sup>  |
| - Tổng mức đầu tư dự án:        | 1.100 tỷ đồng   |
| - Tiến độ dự án:                | Dự án đang trong quá trình triển khai thi công  |
| - Tình hình thực hiện Dự án:    | - Công tác giải phóng mặt bằng: diện tích mặt bằng đã giải phóng là 2.821,1 m <sup>2</sup> , tỷ lệ 100% hoàn thành<br>- Công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Dự án đang được |

triển khai thi công xây dựng phần ngầm

- Tình hình xây dựng các công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội, công cộng, bãi đỗ xe tập trung, cây xanh - mặt nước- TĐTT: chưa xây dựng
- Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư với nhà nước: Nghĩa vụ tài chính đã thực hiện 27.626.212.000 đồng (tiền sử dụng đất), tỷ lệ 100% hoàn thành



#### 2.2.4 Cơ cấu sử dụng đất của dự án

**Bảng 42: Cơ cấu sử dụng đất dự án Star Tower**

| STT | Hạng mục                | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Cơ cấu (%) |
|-----|-------------------------|-----------------------------|------------|
| 1   | Đất xây dựng công trình | 1.560                       | 55,3       |
| 2   | Đất giao thông          | 751,1                       | 26,6       |
| 3   | Đất cây xanh            | 510                         | 18,1       |
| 4   | <b>Tổng cộng</b>        | <b>2821,1</b>               | <b>100</b> |

*Thông tin liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất*

Theo Quyết định số 4137/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên người sử dụng đất ghi tại Quyết định số 5523/QĐ - UBND ngày 27/10/2009 của UBND thành phố Hà Nội do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 20/08/2015, điều chỉnh tên người sử dụng đất là Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Falcon Hà Đông thành Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội.

#### 2.2.5 Tổng mức đầu tư dự án

Theo Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật do Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội lập:

**Bảng 43: Khai toán mức đầu tư dự án Star Tower**

| STT        | Khoản mục chi phí   | Giá trị sau thuế (VND) |
|------------|---|------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Chi phí xây dựng</b>                                     | 629.805.900            |
| 1          | Phần nổi  | 474.658.800            |
| 2          | Phần hầm  | 153.760.000            |
| 3          | Hạ tầng   | 1.387.100              |
| <b>II</b>  | <b>Chi phí thiết bị</b>                                     | 213.302.700            |
| <b>III</b> | <b>Chi phí tiền thu đất trong thời gian thực hiện dự án</b> | 98.280.000             |
| <b>IV</b>  | <b>Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác</b>                  | 34.095.891             |
| <b>V</b>   | <b>Dự phòng phí</b>   | 87.466.650             |
| <b>VI</b>  | <b>Lãi vay trong thời gian xây dựng</b>                     | 27.247.500             |
|            | <b>Tổng cộng</b>  | 1.090.198.641          |
|            | <b>Lấy tròn</b>   | 1.100.000.000          |

2.2.6 Nguồn vốn đầu tư

**Nguồn vốn đầu tư dự án FLC Star Tower**

| STT | Chỉ tiêu          | Số tiền (VND)            | Tỷ lệ      |
|-----|-------------------|--------------------------|------------|
| 1.  | Vốn tự có         | 408.000.000.000          | 38%        |
| 2.  | Vốn vay ngân hàng | 692.000.000.000          | 62%        |
|     | <b>Tổng cộng</b>  | <b>1.100.000.000.000</b> | <b>100</b> |

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (38%), tương đương 400 tỷ đồng sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng, Công ty sẽ tiến hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.

2.2.7 Chỉ tiêu hiệu quả dự án

**Bảng 44: Chỉ tiêu hiệu quả dự án Star Tower**

| STT | Các chỉ tiêu kinh tế         | Đơn vị     | Giá trị    |
|-----|------------------------------|------------|------------|
| 1   | Tổng vốn đầu tư              | Nghìn đồng | 1.100.000  |
| 2   | Lợi nhuận bình quân          | Nghìn đồng | 53.285.420 |
| 3   | Giá trị hiện tại thuần (NPV) | Nghìn đồng | 29.286.210 |
| 4   | Thời gian thu hồi vốn        | Năm        | 3          |

|   |                                   |            |             |
|---|-----------------------------------|------------|-------------|
| 5 | Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)  | %          | 17          |
| 6 | Nộp ngân sách Nhà nước hàng năm   | Nghìn đồng | 112.432.659 |
|   | <i>Thuế VAT</i>                   | Nghìn đồng | 76.646.236  |
|   | <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i> | Nghìn đồng | 35.786.423  |

## 2.3 Dự án đầu tư xây dựng KCN Chấn Hưng (Vĩnh Phúc)

### 2.3.1 Căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định số 1975/QĐ - UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Công nghiệp Chấn Hưng tại huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/07/2013;
- Thông báo số 1507- TB/TU của thường trực Tỉnh ủy về chủ trương tiếp tục xây dựng và giao chủ đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Chấn Hưng, huyện Vĩnh Tường do Tỉnh ủy cấp ngày 06/08/2014;
- Quyết định giao chủ đầu tư Dự án xây dựng- kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Chấn Hưng số 2420/QĐ - UBND do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 06/09/2014;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 19221000090 do UBND tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần đầu ngày 17/06/2015

### 2.3.2 Cơ sở lý luận và thực tiễn của sự cần thiết phải đầu tư vào dự án

Khu công nghiệp Chấn Hưng nằm trong quy hoạch phát triển khu công nghiệp của tỉnh Vĩnh Phúc đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006. Khu công nghiệp Chấn Hưng có diện tích 131,31 ha được quy hoạch xây dựng theo mô hình hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

Đây là khu công nghiệp có vị trí địa lý rất thuận lợi để phát triển công nghiệp: nằm trên tuyến Quốc lộ 2 từ Hà Nội đi lên các tỉnh phía Bắc; giáp thị xã Vĩnh Yên (trung tâm kinh tế chính trị của tỉnh Vĩnh Phúc); cách TP. Việt Trì (Phú Thọ) 19Km, cách trung tâm thủ đô Hà Nội 54Km, cách sân bay Quốc tế Nội Bài 30Km. Có ga đường sắt Hướng Lại nằm sát khu công nghiệp, tuyến Hà Nội – Lào Cai đi Trung Quốc. Cảng sông Vĩnh Thịnh cách khu công nghiệp 18Km, rất thuận lợi cho vận chuyển đường thủy.

Do vị trí giao thông thuận lợi nên từ Khu công nghiệp có thể dễ dàng thông thương với các vùng kinh tế trọng điểm của miền Bắc như: Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Nguyên, Hải Dương, Hà Tây, Hưng Yên. Liên kề với Khu công nghiệp là khu đô thị dịch vụ với diện tích 30,4 ha được quy hoạch đồng bộ các hạng mục: khu nhà ở, khu dịch vụ, trường học, bệnh viện, siêu thị, khu vui chơi giải trí, góp phần làm tăng sức hấp dẫn cho các nhà đầu tư vào khu công nghiệp Chấn Hưng.

### 2.3.3 Những nét chính của dự án

|            |  |
|------------|--|
| Chủ đầu tư | Công ty cổ phần Tập đoàn FLC   |
| Mục đích   | Đầu tư xây dựng khu công nghiệp với hạ tầng đồng bộ để cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Quy mô của dự án              | Quy mô khu công nghiệp: 129,75 ha  |
| Thời gian hoạt động của dự án | 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư   |
| Địa điểm thực hiện            | Thuộc địa phận hành chính xã Chấn Hưng, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc; trên quốc lộ 2 Vĩnh Yên đi Việt Trì.   |
| Tổng diện tích                | 129,75 ha  |
| Tổng mức đầu tư dự án:        | 1.480 tỷ đồng  |
| Tiến độ dự án                 | 04 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư. Cụ thể:<br>Giai đoạn 1: Diện tích 51,56 ha, thực hiện từ năm 2015 đến năm 2016<br>Giai đoạn 2: Diện tích 78,19 ha, thực hiện từ năm 2016 đến năm 2019 (được thực hiện khi hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai) |

- Hiện trạng dự án
  - Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng cho giai đoạn 1
  - Chuẩn bị thi công hạ tầng cơ sở kỹ thuật



**2.3.4 Cơ cấu sử dụng đất**

Với địa hình hiện trạng của khu vực, việc bố trí các công trình được định hướng tôn trọng vẻ đẹp tự nhiên. Ngoài ra, cơ cấu sử dụng đất và bố trí xây dựng các công trình đáp ứng được các tiêu chí về mật độ xây dựng các công trình và mật độ xây dựng gộp của sân golf theo quy định tại Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ, cụ thể như sau:

**Bảng 45: Cơ cấu sử dụng đất dự án KCN Chấn Hưng**

| STT | Hạng mục                | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1   | Đất trung tâm điều hành |                             |           |

|   |                                  |               |            |
|---|----------------------------------|---------------|------------|
| 2 | Đất xây dựng nhà máy             | 90,4          | 69,67      |
| 3 | Đất trung tâm                    | 2,72          | 2,1        |
| 4 | Đất kho bãi                      | 1,8           | 1,39       |
| 5 | Đất hạ tầng kỹ thuật             | 2,56          | 1,97       |
| 6 | Đất giao thông                   | 17,73         | 13,36      |
| 7 | Đất cây xanh                     | 14,54         | 11,21      |
|   | - Cây xanh + Dịch vụ + Bãi đỗ xe | 9,43          |            |
|   | - Cây xanh cách ly               | 5,11          |            |
| 8 | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>129,75</b> | <b>100</b> |

*Thông tin liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất*

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có trách nhiệm hoàn trả kinh phí mà UBND tỉnh Vĩnh Phúc, Tổng công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng đã ứng và chi trả cho công tác phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Chấn Hưng

### 2.3.5 Tổng mức đầu tư dự án

Theo Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật do Công ty Cổ phần FLC lập, khai toán tổng mức đầu tư dự án KCN Chấn Hưng như sau:

**Bảng 46: Khai toán tổng mức đầu tư dự án KCN Chấn Hưng**

| STT | Khoản mục chi phí                   | Giá trị sau thuế (x1000VND) |
|-----|-------------------------------------|-----------------------------|
| I   | Chi phí xây dựng                    | 843.375.000                 |
| 1   | Giai đoạn 1                         | 335.140.000                 |
| 2   | Giai đoạn 2                         | 508.235.000                 |
| II  | Chi phí thiết bị                    | 41.520.000                  |
| III | Chi phí giải phóng mặt bằng         | 324.375.000                 |
| IV  | Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác | 36.565.305                  |
| V   | Dự phòng phí                        | 132.734.250                 |
| VI  | Lãi vay trong thời gian xây dựng    | 100.150.000                 |
|     | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>1.478.719.555</b>        |
|     | <b>Lấy tròn</b>                     | <b>1.480.000.000</b>        |

### 2.3.6 Nguồn vốn đầu tư

**Nguồn vốn đầu tư dự án KCN Chấn Hưng**

| STT | Chỉ tiêu                                    | Số tiền (VND)     | Tỷ lệ |
|-----|---|-------------------|-------|
| 1.  | Vốn tự có                                   | 473.000.000.000   | 31,9% |
| 2.  | Vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác | 1.007.000.000.000 | 68,1% |



|                  |                          |            |
|------------------|--------------------------|------------|
| <b>Tổng cộng</b> | <b>1.480.000.000.000</b> | <b>100</b> |
|------------------|--------------------------|------------|

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (30%), tương đương 413 tỷ đồng sẽ được sử dụng 300 tỷ từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Số còn lại sẽ được bổ sung từ đợt 2 phát hành cho cổ đông hiện hữu. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng và các nguồn huy động hợp pháp khác, Công ty sẽ tiến hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

### 2.3.7 Chỉ tiêu hiệu quả dự án

**Bảng 47: Chỉ tiêu hiệu quả dự án KCN Chấn Hưng**

| STT | Các chỉ tiêu kinh tế             | Đơn vị     | Giá trị       |
|-----|----------------------------------|------------|---------------|
| 1   | Tổng vốn đầu tư                  | Nghìn đồng | 1.480.000.000 |
| 2   | Lợi nhuận bình quân              | Nghìn đồng | 86.555.582    |
| 3   | Giá trị hiện tại thuần (NPV)     | Nghìn đồng | 2.252.458     |
| 4   | Thời gian thu hồi vốn            | Năm        | 9             |
| 5   | Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR) | %          | 8.02%         |

## VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-DHĐCD ngày 21/03/2014 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;
  - Căn cứ Tờ trình số 02/TTr-HĐQT-FLC ngày 06/03/2015 của Hội đồng quản trị phê duyệt chủ trương đầu tư vốn và phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC cụ thể như sau:

**Bảng 48: Kế hoạch sử dụng vốn thu được**

| STT         | Tên Dự án   | Số tiền sử dụng từ nguồn vốn huy động từ phát hành (VND) | Tỷ lệ       |
|-------------|---|--|-------------|
| 1           | Dự án Khu đô thị sinh thái FLC Sầm Sơn                              | 1.096.174.680.000  | 61,03%      |
| 2           | Dự án Xây dựng tòa nhà văn phòng và chung cư cao cấp FLC Star Tower | 400.000.000.000  | 22,27%      |
| 3           | Dự án đầu tư xây dựng KCN Chấn Hưng (Vĩnh Phúc)                     | 300.000.000.000  | 16,70%      |
| <b>TỔNG</b> |   | <b>1.796.174.680.000</b>                                 | <b>100%</b> |

**VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN****1. Tổ chức tư vấn chào bán****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT**

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà Grand Building, số 32 phố Hòa Mã, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3941 0277 Fax: (84-4) 3941 0323

Website: [www.apsi.vn](http://www.apsi.vn)

**2. Tổ chức kiểm toán****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K**

Trụ sở chính: Sàn KTTM và DV khu nhà ở CBCS CSTT-CAHN, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 4450 0668 Fax: (84-4) 4450 0669

## IX. 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 FLC và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát có một số nhận định như sau:

FLC trong những năm gần đây đã triển khai thành công hàng loạt dự án BĐS có quy mô lớn và độ phức tạp rất cao như FLC Samson Golf&Resort, FLC Nhơn lý Golf&Resort, FLC Vĩnh Thịnh, FLC Twin Tower... Để có được thành công này FLC đã có những chiến lược phát triển bài bản, đúng hướng trong việc xây dựng bộ máy hoạt động cũng như cách thức đầu tư dự án. Thị trường bất động sản Việt Nam đã và đang hồi phục rất ấn tượng, cơ hội đang đến với cả chủ đầu tư cũng như các nhà đầu tư thứ cấp. Là nhà đầu tư năng động và thành công trong các phân khúc mình đang tham gia FLC đang xây dựng những kế hoạch tăng trưởng mạnh nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của thị trường. Để có thể triển khai những dự án BĐS có tính hiệu quả cao thì quy mô vốn chủ sở hữu của FLC cũng sẽ tăng nhanh cho phù hợp với điều kiện thực tiễn. Nếu vốn chủ sở hữu không tăng kịp với việc đẩy mạnh đầu tư các dự án lớn thì có thể FLC sẽ đánh mất cơ hội vào tay các đối thủ trong cùng phân khúc.

Thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2015 vẫn được đánh giá là điểm sáng hiếm hoi trên bản đồ chứng khoán khu vực và thế giới, tuy vậy, thị trường vẫn biến động mạnh và có nhiều yếu tố bất ngờ khó dự báo do ảnh hưởng mạnh từ yếu tố bên ngoài. Mặc dù vậy, cổ phiếu của nhóm ngành bất động sản đang được giới phân tích đánh giá khá tích cực do thực tế giảm lượng hàng tồn kho, tốc độ triển khai các dự án và triển vọng bán hàng trong năm 2016. Cổ phiếu FLC liên tục nằm trong top những cổ phiếu thanh khoản cao nhất thị trường và trở thành cổ phiếu được giới phân tích cũng như nhà đầu tư quan tâm.

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

**X. PHỤ LỤC**

**Phụ lục 1:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp

**Phụ lục 2:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị liên quan tới đợt phát hành cổ phiếu

**Phụ lục 3:** Bản sao hợp lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty

**Phụ lục 4:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2013

**Phụ lục 5:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2014

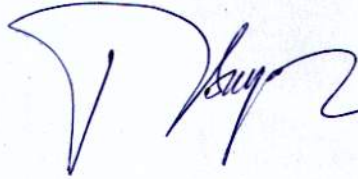
**Phụ lục 6:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2015

**Phụ lục 7:** Tài liệu pháp lý của dự án đầu tư

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2016

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Trịnh Văn Quyết**

**KÊ TOÁN TRƯỞNG**



**Lê Quý Hiền**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hương Trần Kiều Dung**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



**Nguyễn Tiến Dũng**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT**



**TRẦN THIÊN HÀ**