

## BÁO CÁO PHÂN TÍCH

### CTCP TẬP ĐOÀN FLC (FLC - HNX)

Khuyến nghị: **QUAN SÁT**

28/06/2013



#### Thông tin cổ phần (28/06/2013)

Thị giá (đồng)	6,400
SL CP niêm yết (triệu CP)	77.18
Vốn hoá TT (tỷ đồng)	494
KLGD bq 10 ngày (CP)	4,732,200
Cao nhất 52 tuần	12,400
Thấp nhất 52 tuần	4,500
Ngày GD đầu tiên	05/10/2011

#### Chỉ số cơ bản

EPS 2012 (đồng/CP)	729
BV 2012 (đồng/CP)	15,537
P/E	8.9
P/B	0.42
Beta	1.9

#### Diễn biến giao dịch



(Nguồn: DAS tổng hợp)

#### Thực hiện:

BAN PHÂN TÍCH 2

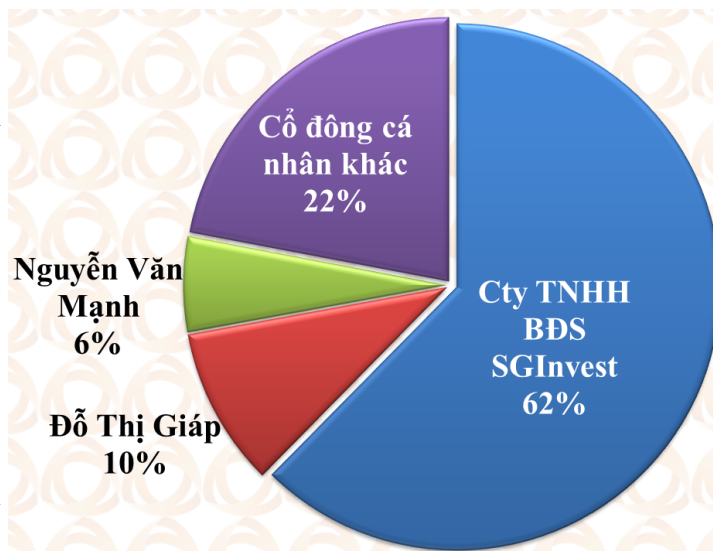
Điện thoại: +84 8 3821.8666 Ext: 261

#### THÔNG TIN NỔI BẬT

- ★ CTCP Tập đoàn FLC (FLC - HNX) là đơn vị hoạt động theo mô hình công ty mẹ với nhiều công ty con, công ty liên doanh liên kết; kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó tập trung vào các lĩnh vực chính là: Phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, khai thác và chế biến khoáng sản và thương mại dịch vụ...
- ★ Trao đổi với DAS, ông Doãn Văn Phương (tv.HĐQT, TGD FLC) cho biết lợi nhuận quý 2/2013 ước đạt 26 tỷ đồng LNTT hợp nhất, **lũy kế 6 tháng đạt 27.6 tỷ đồng, hoàn thành 24% kế hoạch năm**. Năm 2012, FLC đạt doanh thu 1,562 tỷ đồng (tăng 11.5 lần so với năm 2011), LNST 2012 đạt 36.3 tỷ đồng (tăng 289% so với năm 2011), EPS 2012 đạt 729 đ/cp. HĐQT của FLC cũng vừa quyết định tạm ứng 5% cổ tức 2013 bằng tiền mặt, ngày GDKHQ 10/7/2013.
- ★ Dự kiến trong quý 3/2013, FLC sẽ hoàn thành việc chuyển niêm yết từ sàn HNX sang sàn HOSE và đã được cơ quan này tiếp nhận hồ sơ xin chuyển sàn. Một đơn vị liên doanh liên kết của FLC là CTCP Liên doanh đầu tư Quốc tế FLC (vốn điều lệ 260 tỷ đồng) cũng vừa được Trung tâm lưu ký cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán và cấp mã chứng khoán (KLF).
- ★ Đại hội đồng cổ đông của FLC cũng đã thông qua phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 với giá phát hành 10,000 đ/cp. Ông Phương cũng cho biết: kế hoạch nêu trên vẫn đang được xúc tiến và sẽ thực hiện ngay khi điều kiện thị trường thuận lợi. Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành trên sẽ được đầu tư cho 2 dự án chính là: Dự án Nhà máy sản xuất bao bì carton (300 tỷ đồng) và dự án Hồ Cẩm Quỳ (471.8 tỷ đồng). **Ban lãnh đạo FLC đang đàm phán với đối tác chiến lược của Singapore, và mức giá bán cho đối tác chiến lược sẽ không thấp hơn 15,000 đ/cp.**
- ★ Chủ tịch HĐQT FLC Trịnh Văn Quyết vừa đăng ký mua 10 triệu cổ phiếu FLC (12.96% vốn cổ phần) dự kiến từ ngày 21/6 đến 20/7/2013 theo phương thức khớp lệnh - thỏa thuận nhằm bổ sung danh mục đầu tư. Được biết ông Quyết không nắm giữ cổ phiếu nào trước giao dịch. Đồng thời, bà Đỗ Thị Giáp, mẹ ông Quyết cũng vừa đăng ký bán ra toàn bộ 7.5 triệu cổ phiếu đang sở hữu từ 26/6 đến 23/7/2013. Cty TNHH BDS SGInvest, nắm 62% vốn FLC (ông Quyết sở hữu 98% vốn cổ phần công ty này), cũng đăng ký thoái toàn bộ vốn khỏi FLC.
- ★ Sau 4 năm hoạt động, FLC đạt được sự tăng trưởng “thần kỳ” về quy mô vốn và tài sản khi vốn điều lệ tăng gần 43 lần (từ 18 tỷ đồng năm 2008 lên 771.8 tỷ năm 2012, dự kiến sẽ tăng lên 1,544 tỷ đồng trong năm 2013), Tổng tài sản cũng tăng 112 lần (từ mức 19 tỷ đồng năm 2009 lên 2,124 tỷ đồng năm 2012).

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính đến ngày 28/2/2013 (theo danh sách của VSD), chủ tịch HĐQT Trịnh Văn Quyết không nắm giữ cổ phiếu FLC nào, tuy Cty TNHH BĐS SGInvest (**đơn vị mà ông Quyết là chủ sở hữu nắm 98% vốn cổ phần - theo DTCK**) đang là cổ đông lớn nhất của FLC khi nắm giữ hơn 48.1 triệu cổ phiếu (62.4%). Bà Đỗ Thị Giáp, mẹ của ông Quyết cũng đang nắm hơn 7.5 triệu cổ phiếu (9.75% vốn cổ phần). Như vậy, ông Quyết đang trực tiếp và gián tiếp sở hữu hơn 72% vốn cổ phần của FLC. Theo thông tin mới nhất, ngày 27/6/2013, SGInvest đã bán hết toàn bộ 48.1 triệu cổ phiếu đang nắm giữ. Ngày 28/6/2013, cổ đông lớn Nguyễn Văn Mạnh cũng công bố đã bán gần 2 triệu cổ phiếu và không còn là cổ đông lớn (3.28%).



(Nguồn: DAS tổng hợp)

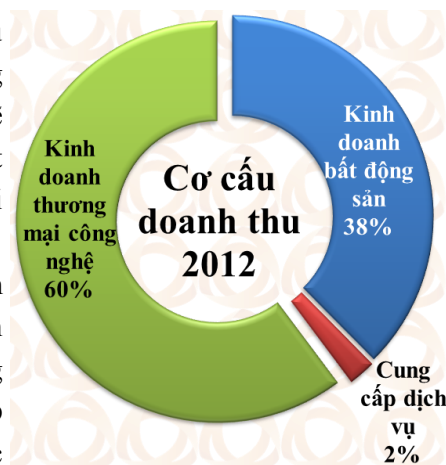
## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2012

đvt: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2011	2012	Y on Y	Q1/2012	Q1/2013	Q on Q
Doanh thu thuần	136	1,554	1041%	34	212.3	524%
Lợi nhuận gộp	10	43	318%	2	3.6	89%
Lợi nhuận tài chính	28	21	-24%	4	1.9	57%
Lợi nhuận trước thuế	18	39	117%	0.54	1.6	195%
Lợi nhuận sau thuế	13	36	189%	0.27	1.3	383%
EPS (đồng/cp)	732	729	0%	12	16.6	38%
ROA	2.8%	1.7%	-38%	0.05%	0.06%	42%
ROE	5.6%	3.0%	-46%	0.12%	0.11%	-11%
ROS	9.1%	2.3%	-75%	0.78%	0.60%	-23%

★ Doanh thu thuần của FLC năm 2012 đạt 1,554 tỷ đồng, tăng gấp 10 lần doanh thu năm 2011, chủ yếu đến từ các lĩnh vực hoạt động sau:

- ✓ **Lĩnh vực kinh doanh bất động sản:** Doanh thu chủ yếu đến từ dự án tòa nhà FLC Landmark Tower với 587 tỷ đồng từ tiền bán căn hộ và dịch vụ quản lý, tiền cho thuê, chuyển nhượng diện tích sàn văn phòng tại công trình trên (38% Tổng doanh thu). Phần doanh thu còn lại chưa thực hiện sẽ được chuyển sang hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2013. Mảng hoạt động này chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu Lợi nhuận gộp của FLC khi đóng góp gần 34 tỷ đồng (~67% Lợi nhuận gộp).
- ✓ **Lĩnh vực kinh doanh thương mại công nghệ:** hoạt động chính là kinh phân phối mặt hàng vật liệu xây dựng và thép không gỉ tại thị trường miền Bắc. Ngoài ra FLC còn cung ứng các thiết bị công nghệ cao như hệ thống chuyển mạch dự phòng, hệ thống modem vệ tinh, thiết bị đo kiểm, cáp quang... ứng dụng trong lĩnh vực hàng không và viễn thông. Các đối tác chính của FLC trong lĩnh vực này là VIETTEL, VNPT, Cty quản lý bay Miền Nam, Cty quản lý bay Miền Trung. Doanh thu từ mảng hoạt động này



(Nguồn: DAS tổng hợp)

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2012

trong năm 2012 đạt hơn 940 tỷ đồng (60% Tổng doanh thu), tăng hơn gấp 7 lần so với năm 2011. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp từ mảng hoạt động này lại khá khiêm tốn khi chỉ đạt hơn 2.5 tỷ đồng (5% Lợi nhuận gộp)

★ **Lĩnh vực cung cấp dịch vụ:** bao gồm các dịch vụ tư vấn bất động sản, tư vấn đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản... Doanh thu đến từ mảng này trong năm 2012 tuy chỉ đạt hơn 34 tỷ đồng (2.2% Tổng doanh thu) nhưng lại đóng góp đến 14.2 tỷ đồng vào Lợi nhuận gộp (28%). Ngoài ra, trong năm 2012, FLC cũng đã được cấp phép đưa người lao động đi làm việc tại nước ngoài và được thành lập Trường Cao đẳng nghề FLC.

★ **Hoạt động tài chính cũng đóng góp khá lớn vào kết quả HĐKD của FLC** khi đóng góp hơn 21 tỷ đồng vào lợi nhuận thuần, cụ thể: Lãi từ chuyển nhượng cổ phần trong công ty con đạt hơn 60.6 tỷ đồng, trong đó thương vụ chuyển nhượng hơn 14 triệu cổ phiếu (54.6% vốn cổ phần) của FLC Global mang lại khoảng lãi hơn 51 tỷ đồng. Tuy nhiên, thương vụ chuyển nhượng 100% vốn góp tại CTCP Chứng khoán FLC lại đem về khoản lỗ 56 tỷ đồng.

★ **ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 của FLC cũng đã thông qua phương án dùng 29.9 tỷ đồng từ nguồn LNST 36.3 tỷ đồng để bù đắp khoản lỗ lũy kế cho các công ty con của FLC.**



## CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 6T/2013

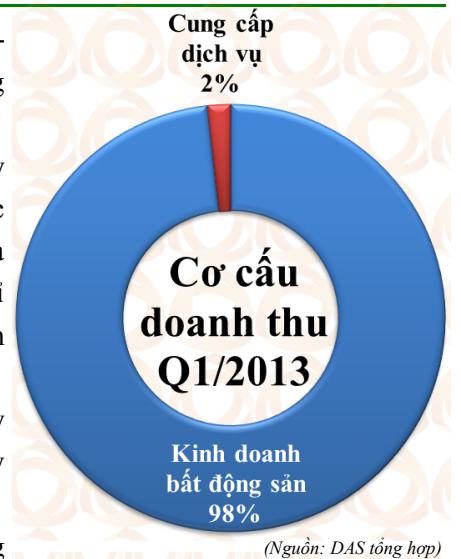
★ Kết thúc quý I/2013, FLC đạt 212 tỷ đồng doanh thu (gấp 5 lần năm 2011 - hoàn thành 12% kế hoạch năm 2013), lợi nhuận sau thuế đạt 1.3 tỷ đồng (gấp 4 lần năm 2011 - hoàn thành 1.4% kế hoạch năm 2013), cụ thể

✓ **Doanh thu bán hàng đạt 208.7 tỷ đồng** (tăng gấp 6.7 lần so cùng kỳ năm 2011 - chiếm 98% Tổng doanh thu), chủ yếu đến từ việc tiếp tục hạch toán doanh thu từ các căn hộ của dự án FLC Landmark Tower và mảng kinh doanh vật liệu xây dựng. Tuy nhiên mảng hoạt động này chỉ mang lại gần **2 tỷ đồng lợi nhuận gộp** (55% Lợi nhuận gộp) do giá vốn hàng bán cũng tăng lên mức xấp xỉ doanh thu thực hiện.

✓ **Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ đạt 3.7 tỷ đồng** (tăng 20% so cùng kỳ năm 2011 - chiếm 2% Tổng doanh thu) nhưng lại đóng góp đến 1.63 tỷ đồng vào lợi nhuận gộp (45% Lợi nhuận gộp).

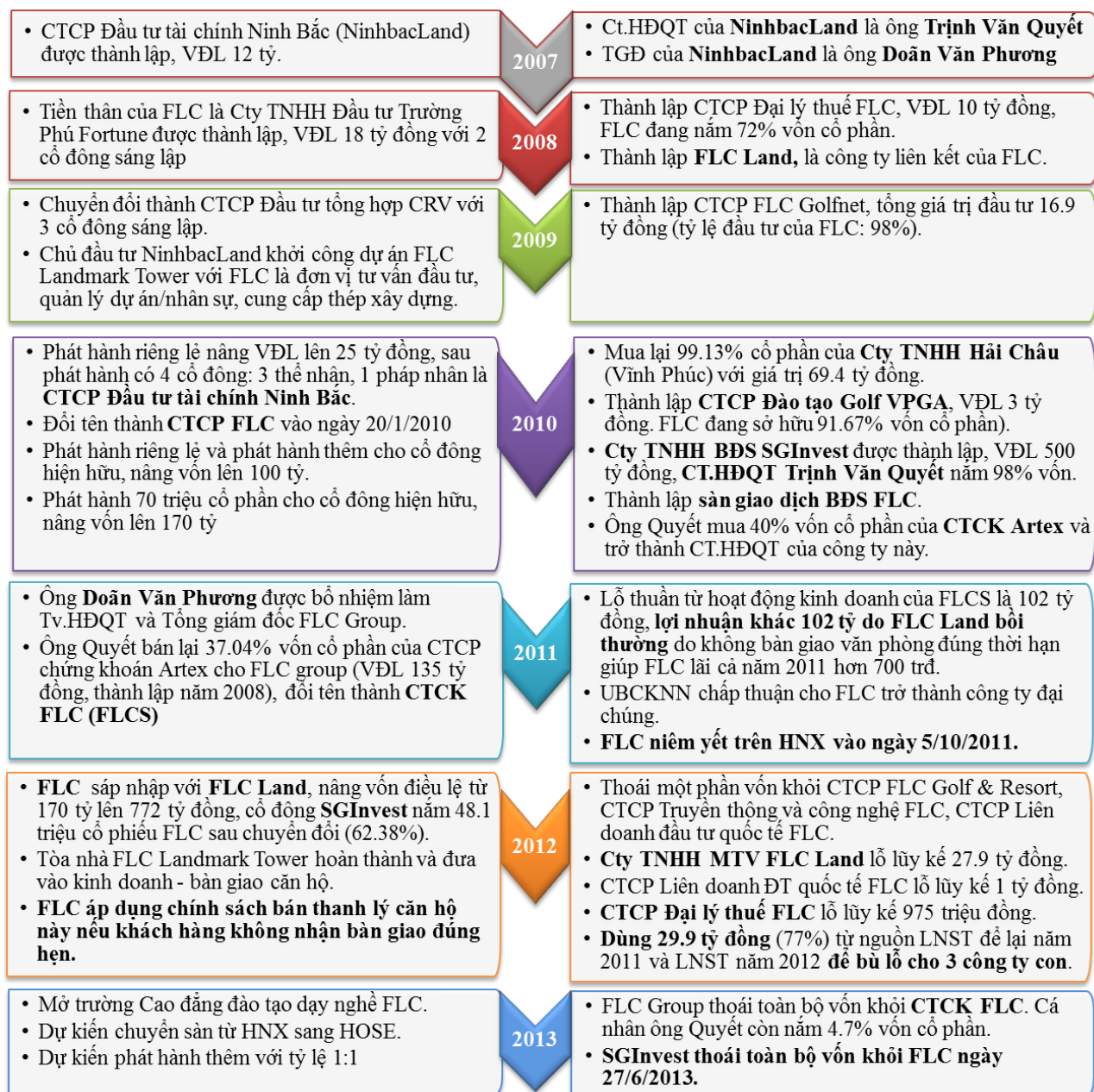
★ **Theo ông Doãn Văn Phương (TGD FLC), lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2013 ước đạt khoảng 26.7 tỷ đồng, hoàn thành 24% kế hoạch năm, chủ yếu vẫn đến từ doanh thu căn hộ của dự án FLC Landmark Tower.** Như vậy, chỉ trong 3 tháng quý II/2013, FLC đã đạt được 25.4 tỷ đồng LNST (70% LNST của cả năm 2012).

★ Được biết, từ tháng 8/2012, FLC bắt đầu chính sách bán thanh lý công khai căn hộ tại dự án FLC Landmark Tower nếu khách hàng không đến nhận bàn giao căn hộ trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo. Khoản tiền bán được căn hộ, FLC sẽ nhận lại 30% giá trị còn lại của căn hộ, còn lại 70% sẽ hoàn trả lại khách hàng.



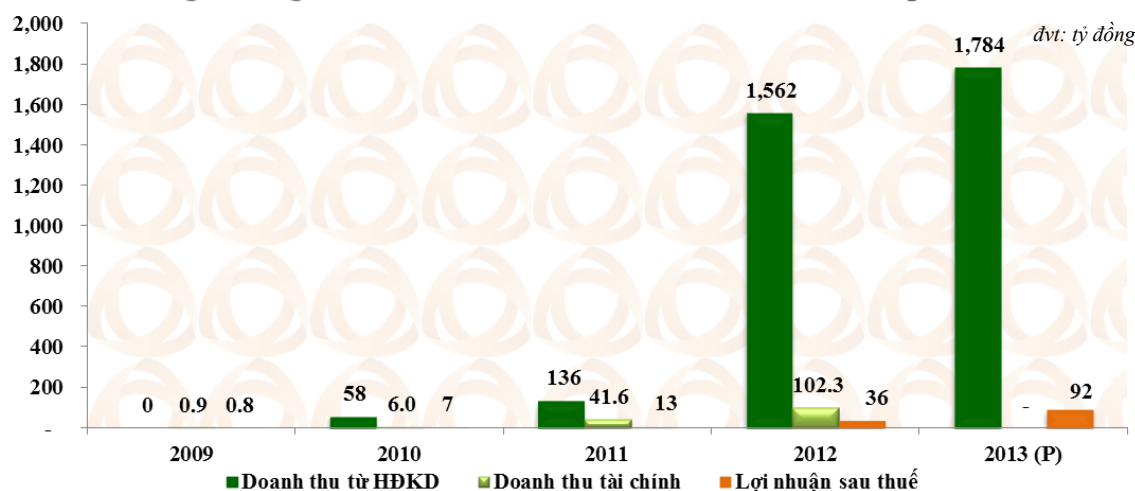


## CÁC CỘT MỐC VÀ SỰ KIỆN QUAN TRỌNG CỦA DOANH NGHIỆP



(Nguồn: DAS tổng hợp)

### Tăng trưởng Doanh thu - Doanh thu tài chính - LNST qua các năm

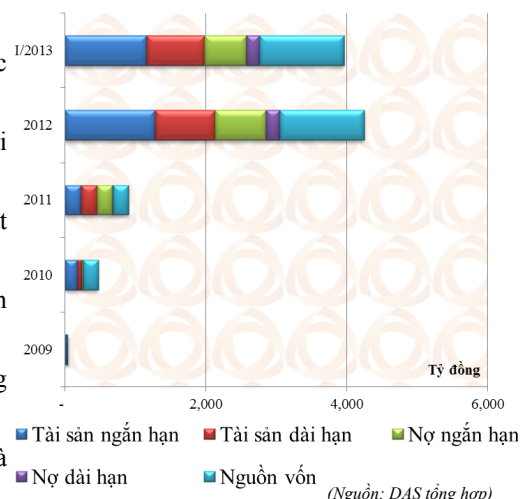


## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

★ Từ khi niêm yết trên sàn HNX ngày 5/10/2011 cho đến hết quý I/2013, Tổng tài sản của FLC đã tăng gấp 4 lần, trong đó:

- ✓ **Tài sản ngắn hạn tăng 5 lần** (Tiền và tương đương tiền tăng 24 lần lên mức 15.5 tỷ đồng, các khoản phải thu ngắn hạn tăng 6 lần lên mức 443 tỷ đồng).
- ✓ **Tài sản dài hạn tăng 3.7** (Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 77 lần, tài sản dài hạn khác tăng 76 lần).
- ✓ **Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 5.4 lần**, trong đó thặng dư vốn cổ phần đạt 413.7 tỷ đồng (34% Vốn chủ sở hữu)
- ✓ **Nợ ngắn hạn tăng 165%** lên mức 594 tỷ đồng (trong đó vay nợ ngắn hạn hơn 183 tỷ đồng).
- ✓ **Vay nợ dài hạn tăng 66 lần**, từ mức 1.5 tỷ năm 2011 lên mức 100 tỷ đồng cuối quý I/2013.
- ✓ **Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn** của FLC tính đến hết quý I/2013 là gần 845 tỷ đồng (42.6% Tổng tài sản).

**Tổng quan tình hình tăng trưởng của FLC**



★ **Tổng quan về hoạt động của FLC:** Bảng tổng hợp dòng lưu chuyển tiền tệ của FLC bên dưới cho thấy từ khi phát hành thành công nâng vốn điều lệ lên 170 tỷ đồng năm 2010 đến nay, **doanh nghiệp liên tục thực hiện hoạt động đầu tư - thanh lý - mua bán** công ty con, công ty liên doanh liên kết, mua lại vốn góp, cổ phần của các đơn vị khác. Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh cốt lõi chủ yếu duy trì nhờ sự gia tăng của các khoản phải trả (404 tỷ của CTCP Tập đoàn Thành Nam và 28 tỷ với Cty TNHH ĐT & PT Đại Dương)

★ Đáng chú ý, **trong năm 2012, FLC có khoản ủy thác đầu tư hơn 707 tỷ đồng** (hơn 33% tổng tài sản, hơn 90% vốn điều lệ) cho các công ty con và các đơn vị khác, trong đó chiếm tỷ trọng lớn nhất là với Cty TNHH BĐS SGInvest (641 tỷ đồng ~ 83% vốn điều lệ) và 63 tỷ đồng với Cty TNHH Đầu tư và phát triển Đại Dương.

★ **Đặc biệt, trong năm 2012, FLC đã chi ra gần 213 tỷ đồng để mua sắm tài sản cố định.** Khoản chi này được ghi nhận vào khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, tập trung vào 3 dự án chính là Dự án Tòa nhà FLC Landmark Tower (133.7 tỷ đồng), Dự án Bãi đỗ xe thông minh (47.2 tỷ đồng), Dự án Biệt thự Mỹ Đình 2 (31.6 tỷ đồng). Giá trị khoản mục Bất động sản đầu tư của FLC cũng tăng gần 374 tỷ đồng, được ghi nhận là giá trị của tòa nhà FLC Landmark Tower theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/5/2012. Các phí này đều chỉ mới xuất hiện trên bảng cân đối kế toán của FLC trong năm 2012, sau khi thực hiện sáp nhập với FLC Land.

(Nguồn: DAS tổng hợp)

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUA CÁC NĂM					
	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Quý I/2013
<b>Dòng tiền HĐ Kinh doanh</b>	<b>-18,820,128,301</b>	<b>15,964,825,397</b>	<b>24,682,569,804</b>	<b>207,876,019,593</b>	<b>-32,622,920,724</b>
trong đó: lãi vay đã trả	0	-124,243,055	1,788,000,000	30,250,823,485	-5,284,981,867
<b>Biến động khoản phải thu</b>	<b>-18,650,000,000</b>	<b>4,630,959,296</b>	<b>-51,684,947,814</b>	<b>-469,695,921,024</b>	<b>119,692,308,915</b>
<b>Biến động khoản phải trả</b>	<b>-92,096,119</b>	<b>1,922,613,584</b>	<b>69,057,928,646</b>	<b>683,683,175,181</b>	<b>-143,396,128,535</b>
<b>Biến động hàng tồn kho</b>	<b>0</b>	<b>-33,093,427</b>	<b>-1,694,648,642</b>	<b>-163,818,910</b>	<b>-4,855,651,202</b>
<b>Dòng tiền HĐ Đầu tư</b>	<b>935,000,000</b>	<b>-203,541,369,110</b>	<b>-164,145,441,138</b>	<b>-404,616,289,843</b>	<b>-22,373,815,144</b>
Tiền chi mua sắm XD TSCĐ	0	-9,818,606,670	-15,259,088,901	-212,883,063,932	-602,719,865
Tiền chi mua lại công cụ nợ của đơn vị khác	0	-148,020,480,000	0	-1,033,153,617,133	-49,560,000,000
Tiền thu bán công cụ nợ của đơn vị khác	0	0	8,080,478,000	788,865,000,000	20,100,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	0	-46,864,674,094	-159,253,802,685	-269,606,474,360	0
Tiền thu từ bán khoản ĐT tại đơn vị khác	0	0	0	280,360,000,000	100,000
Lãi tiền gửi và cổ tức nhận được	935,000,000	1,162,391,654	2,286,972,448	40,921,865,582	7,588,904,721
<b>Dòng tiền HĐ Tài chính</b>	<b>18,000,000,000</b>	<b>191,817,586,344</b>	<b>135,741,113,490</b>	<b>202,697,380,102</b>	<b>63,908,711,810</b>
trong đó: Tiền thu từ phát hành CP	18,000,000,000	194,000,000,000	-	275,700,000,000.00	-
trong đó: Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	0	908,886,510	135,741,113,490	694,934,751,423	93,635,995,812
trong đó: Tiền vay đã trả	0	-3,091,300,166	0	-756,066,211,321	-29,727,284,002
trong đó: Cổ tức, LN đã trả cho CSH	0	-	0	-11,871,160,000	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần</b>	<b>114,871,699</b>	<b>4,241,042,631</b>	<b>-3,721,757,844</b>	<b>5,957,109,852</b>	<b>8,911,975,942</b>

★ Các khoản phải thu khách hàng trong năm 2012 cũng tăng đột biến với hai khoản thu chiếm tỷ trọng lớn nhất là của CTCP Thép Sài Gòn (156 tỷ đồng) và Cty TNHH Inox Thành Nam (226 tỷ đồng). Trong quý I/2013, FLC đã hạch toán thu được 122 tỷ đồng từ khoản phải này và ghi nhận vào doanh thu trong kỳ.

## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Nguồn: DAS tổng hợp)

### ★ Các chỉ số đánh giá khả năng thanh

toán của FLC vẫn ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ phát sinh. Chỉ số này tăng mạnh trong năm 2012 nhờ sự gia tăng mạnh của tài sản ngắn hạn (tăng 5.6 lần), cụ thể là các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng gấp 5 lần, các khoản phải thu ngắn hạn cũng tăng gấp 7.4 lần. Trong khi nợ ngắn hạn chỉ tăng 4 lần, với khoản phải trả người bán tăng hơn 7 lần.

Các chỉ số tài chính	đvt	2010	2011	2012	Q1/2013
<b>Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán hiện hành	Lần	11.49	1.02	1.75	1.95
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	11.46	1.01	1.75	1.93
<b>Các chỉ tiêu về hoạt động</b>					
Vòng quay khoản phải thu	Vòng	1.9	1.9	2.9	0.5
Kỳ thu tiền bình quân	Ngày	191.0	194.0	125.7	187.8
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	48.4	61.5	683.5	29.5
Số ngày vòng quay HTK	Ngày	7.4	5.9	0.5	3.0
<b>Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ/TTS	Lần	0.07	0.50	0.43	0.39
Hệ số Nợ/VCSH	Lần	0.07	1.02	0.77	0.65

### ★ Các chỉ số về hiệu quả hoạt động

cho thấy một năm 2012 đột biến trong hoạt động kinh doanh của FLC khi vòng quay hàng tồn kho tăng lên 683 vòng với số ngày vòng quay hàng tồn

<b>Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
ROA	%	2.9%	2.8%	1.7%	0.1%
ROE	%	3.1%	5.6%	3.0%	0.1%
Lợi nhuận HĐKD/Tổng DT	%	18.4%	12.9%	2.3%	0.5%

kho chỉ nửa ngày. Nguyên nhân chính là do doanh thu và giá vốn hàng bán trong kỳ tăng đột biến (doanh thu tăng 11.5 lần, giá vốn hàng bán tăng 12 lần so với năm 2011) trong khi hàng tồn kho chỉ tăng nhẹ 8%.

★ **Các chỉ số về cơ cấu Nguồn vốn** cho thấy FLC hoạch định chiến lược tài chính theo hướng tập trung vào nguồn vốn tự có thông qua phát hành cổ phiếu tăng vốn. Tính đến hết quý I/2013, các khoản vay nợ ngắn hạn và dài hạn chỉ chiếm tỷ trọng 37% Nợ phải trả (14% Tổng nguồn vốn), giúp FLC tiết giảm đáng kể các khoản chi phí lãi vay. Ngoài ra, việc FLC có khoản phải trả người bán lên đến 307 tỷ đồng vào cuối quý I/2013 (457 tỷ đồng cuối năm 2012 ~ 50% Nợ phải trả) cho thấy doanh nghiệp đang chiếm dụng một lượng vốn lớn của các đơn vị đối tác, trong đó chiếm tỷ trọng lớn nhất là khoản phải trả cho CTCP Tập đoàn Thành Nam.

★ **Các chỉ số về khả năng sinh lời** cho thấy mặc dù có sự tăng trưởng mạnh về doanh thu và lợi nhuận nhưng hiệu quả sinh lời của FLC lại giảm qua các năm, nguyên nhân chủ yếu là do FLC liên tục phát hành thêm cổ phiếu để nâng vốn điều lệ, từ đó pha loãng tỷ lệ thu nhập/vốn cổ phần qua các năm.

## TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2013

**Về chiến lược kinh doanh và kế hoạch 2013:** Dự án FLC Landmark Tower tiếp tục sẽ là nguồn doanh thu và lợi nhuận chính của FLC trong năm 2013 khi số tiền khách hàng chưa thanh toán đợt cuối tiền mua căn hộ trong năm 2012 và diện tích sàn văn phòng khi chuyển nhượng sẽ ghi nhận vào năm 2013. Đây cũng là năm mà các gói giải pháp hỗ trợ thị trường bất động sản của Chính phủ sẽ được triển khai đồng bộ, trong đó có chính sách ưu đãi về thuế TNDN và thuế VAT, từ đó sẽ làm gia tăng lợi nhuận cho FLC.

Ngoài ra, FLC sẽ phát hành thêm với tỷ lệ 1:1 để huy động hơn gần 772 tỷ đồng trong năm 2013 để đầu tư vào Dự án Nhà máy sản xuất bao bì carton (300 tỷ đồng) và dự án Hồ Cẩm Quý (471 tỷ đồng), chi tiết như sau:

- ✓ Dự án Nhà máy sản xuất bao bì carton sau khi hoàn thành và bắt đầu hoạt động từ tháng 7/2014 dự kiến sẽ đóng góp bình quân 55-60 tỷ đồng/năm vào lợi nhuận sau thuế của FLC.
- ✓ Góp vốn vào CTCP FLC Golf & Resort để đầu tư Dự án khu sân Golf - Resort - Khách sạn 5 sao - Vui chơi giải trí cao cấp Hồ Cẩm Quý tại huyện Ba Vì (Hà Nội) với tổng giá trị đầu tư hơn 3,640 tỷ đồng. Dự án này dự kiến sẽ mang lại LNST 29.2 tỷ đồng (năm 2013), 68 tỷ đồng (năm 2014) và 97.2 tỷ đồng (năm 2015) theo nhận định của FLC.

**Về kế hoạch quản trị:** FLC chủ trương tiếp tục tham gia góp vốn, đầu tư và đẩy mạnh hợp tác, liên kết với các đơn vị khác, đồng thời tăng cường mở rộng quan hệ và tranh thủ sự ủng hộ, giúp đỡ của các cơ quan nhà nước từ trung ương đến địa phương đối với các dự án đầu tư kinh doanh của FLC. Minh chứng kết quả cụ thể cho chiến lược này là việc **Phó chủ tịch Quốc hội Ưng Chu Lưu đã đến tham dự và cắt băng khánh thành** khối văn phòng của tòa nhà FLC Landmark Tower vào ngày 31/1/2012, góp phần gia tăng danh tiếng và uy tín của FLC tại thị trường BĐS Hà Nội.

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ QUAN ĐIỂM ĐẦU TƯ



Giá cổ phiếu FLC hiện đang có xu hướng tích lũy quanh vùng 6.5 tại Fibonacci Retracement 23.6% (25/2/2013–26/6/2013) sau khi đường MA10 cắt đường MA từ trên xuống, báo hiệu một xu hướng giảm giá trong ngắn hạn. Giá cổ phiếu này cũng đã xuyên thủng đường Bottom Line của Bollinger Bands vào ngày 26/6/2013.

Theo quan điểm của chúng tôi, khối lượng giao dịch gia tăng đột biến trong 10 phiên gần đây **lên mức cao nhất từ khi bắt đầu niêm yết** đi kèm biến động mạnh về giá là hai yếu tố mà nhà đầu tư nên cân nhắc thận trọng trước khi đi đến các quyết định đầu tư.

## TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁO CÁO

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, hiện là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam, và đang đi đầu trong một số dịch vụ tài chính có công nghệ cao. DAS hiện là cổ đông lớn của nhiều công ty, và là chủ sở hữu của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Đông Á. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: Môi giới, Tự doanh, Bảo lãnh phát hành, Tư vấn tài chính và Tư vấn đầu tư, Lưu ký chứng khoán

### Hệ thống chi nhánh

#### Trụ sở chính:

Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (848) 38218.666

Fax: (848) 38218.713

#### Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: 181 Nguyễn Lương Bằng, Quận Đống Đa, Hà Nội.

Điện thoại: (844) 3944.5178

Fax: (844) 3944.5178

#### Chi nhánh Chợ Lớn:

Địa chỉ: 110C Ngô Quyền, Phường 8, Quận 5, TP.HCM

Điện thoại: (848) 3853.9623

Fax: (848) 3853.9624

#### Chi nhánh Vũng Tàu:

Địa chỉ: 26-28 Phạm Hồng Thái, P7, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (064) 3584.898

Fax: (064) 3584.899

#### Phòng giao dịch Quận 10:

Địa chỉ: Lầu 2, Số 17 Hồ Bá Kiện, P15, Quận 10. HCM

Điện thoại: (84.8) 3979.7639

Fax: (84.8) 3979.7696

### KHUYẾN CÁO

Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.

Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.