

---

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CHẤP THUẬN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. 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 010268313 chuyển từ ĐKKD số 0103042725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần 09 ngày 13 tháng 05 năm 2011)

### ĐĂNG KÝ NIÊM CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký niêm yết số: ..... do Giám đốc Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp ngày . . . tháng . . . năm . . .)

**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**1. Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC**

- ❖ Trụ sở: Biệt thự A38, phố Hoàng Ngân, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- ❖ Văn phòng giao dịch: P903 - Tầng 9, Tòa nhà Daeha, số 360 Kim Mã, Quận Ba Đình, Hà Nội

**2. Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn**

- ❖ Hội sở Công ty Chứng khoán Sài Gòn  
Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, quận 1, TP HCM
- ❖ CN Công ty Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội  
Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

**Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên: Trịnh Thị Phương Thảo  
Số điện thoại: (04) 3556 2666

Chức vụ: Trợ lý Tổng giám đốc  
Fax: (04) 3556 2999

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC



(Giấy chứng nhận ĐKKD số 010268313 chuyển từ ĐKKD số 0103042725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần 09 ngày 13 tháng 05 năm 2011)

### **ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <b>Tên cổ phần:</b>                         | Cổ phần Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC |
| <b>Loại cổ phần:</b>                        | Cổ phần phổ thông                    |
| <b>Mệnh giá:</b>                            | 10.000 đồng/cổ phần                  |
| <b>Tổng số cổ phần đang lưu hành:</b>       | 17.000.000 (Mười bảy triệu) cổ phiếu |
| <b>Tổng số lượng đăng ký niêm yết:</b>      | 10.000.000 (Mười triệu) cổ phiếu     |
| <b>Tổng giá trị đăng ký niêm yết:</b>       | 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng   |
| <b>Tổng số lượng chưa đăng ký niêm yết:</b> | 7.000.000 (Bảy triệu) cổ phiếu       |
| <b>Tổng giá trị chưa đăng ký niêm yết:</b>  | 70.000.000.000 (Bảy mươi tỷ) đồng    |

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

❖ **Công ty TNHH Deloitte Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 12A Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại: (04) 62883568 Fax: (04) 62885678

❖ **Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán, Kế toán và Tư vấn Thuế AAT**

Địa chỉ: P.2407 Nhà 34T – Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính, Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại: (04) 2221 0082 Fax: (04) 2221 0084

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Số 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
ĐT: (08) 3824 2897 Fax: (08) 3824 2997  
Email: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

**Chi nhánh Nguyễn Công Trứ**

Địa chỉ: 92-94-96-98 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (08) 3821 8567 Fax: (08) 3821 3867

**Chi nhánh Vũng Tàu**

Địa chỉ: Số 4 Lê Lợi, TP Vũng Tàu

ĐT: (064) 352 1906 Fax: (064) 352 1907

**Chi nhánh Nha Trang**

Địa chỉ: 50 Lê Thanh Phương, TP Nha Trang

ĐT: (058) 381 6969 Fax: (058) 381 6968

**Chi nhánh Hà Nội**

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

ĐT: (04) 3936 6321 Fax: (04) 3936 6311

**Chi nhánh Trần Bình Trọng**

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng – Hoàn Kiếm – Hà Nội

ĐT: (04) 3942 6718 Fax: (04) 3942 6719

**Chi nhánh Hải Phòng**

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng - quận Hồng Bàng - Hải Phòng

ĐT: (031) 356 9123 Fax: (031) 356 9130

**Chi nhánh Quảng Ninh**

Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Đại Hải, 156B Lê Thánh Tông, Quảng Ninh

ĐT: (033) 381 5678 Fax: (033) 381 5680

## MỤC LỤC

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....   | 5  |
| 1.   | Rủi ro về kinh tế .....   | 5  |
| 2.   | Rủi ro về pháp luật .....   | 6  |
| 3.   | Rủi ro đặc thù.....   | 6  |
| 4.   | Rủi ro biến động giá cổ phiếu .....   | 8  |
| 5.   | Rủi ro khác .....   | 9  |
| II.  | NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....  | 10 |
| 1.   | Tổ chức đăng ký niêm yết: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC .....  | 10 |
| 2.   | Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn.....  | 10 |
| III. | CÁC KHÁI NIỆM .....   | 11 |
| IV.  | TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....  | 12 |
| 1.   | Giới thiệu chung về tổ chức đăng ký niêm yết.....   | 12 |
| 2.   | Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....   | 16 |
| 3.   | Cơ cấu tổ chức Công ty.....   | 16 |
| 4.   | Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....  | 17 |
| 5.   | Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông.....  | 22 |
| 6.   | Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết..... | 24 |
| 7.   | Hoạt động kinh doanh .....  | 26 |
| 8.   | Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....   | 40 |
| 9.   | Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....  | 40 |
| 10.  | Chính sách đối với người lao động.....  | 43 |
| 11.  | Chính sách cổ tức .....   | 45 |
| 12.  | Tình hình hoạt động tài chính .....   | 45 |
| 13.  | Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng .....  | 57 |
| 14.  | Tài sản.....  | 65 |
| 15.  | Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo .....   | 65 |
| 16.  | Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....  | 74 |
| 17.  | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của DN .....  | 75 |
| 18.  | Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng tới giá cả chứng khoán đăng ký niêm yết.....  | 75 |
| V.   | CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....  | 76 |
| 1.   | Loại chứng khoán .....  | 76 |
| 2.   | Mệnh giá cổ phần.....   | 76 |
| 3.   | Tổng số chứng khoán đăng ký niêm yết.....   | 76 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 4.   | Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Công ty ..... | 76 |
| 5.   | Phương pháp tính giá .....  | 77 |
| 6.   | Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....                                      | 79 |
| 7.   | Các loại thuế có liên quan .....  | 79 |
| VI.  | CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....   | 81 |
| 1.   | Tổ chức tư vấn niêm yết .....   | 81 |
| 2.   | Tổ chức kiểm toán .....   | 81 |
| VII. | PHỤ LỤC.....  | 82 |

## **I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Trong năm 2009, tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 5,32%, chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2009 so với năm 2008 tăng 6,88%. Hậu quả của cuộc khủng hoảng năm 2008 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế, làm giảm mạnh sức cầu đối với nhiều ngành nghề. Tuy nhiên với những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô hợp lý của Chính phủ, nền kinh tế Việt Nam đang dần vượt qua những khó khăn. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều quốc gia có kinh tế tăng trưởng âm, việc kinh tế Việt Nam đạt được tốc độ tăng trưởng dương tương đối cao trong 2009 là một thành công đáng nhìn nhận.

Sang năm 2010, Việt Nam được đánh giá là một trong những nước sớm vượt qua giai đoạn khó khăn và phục hồi nhanh sau khủng hoảng tài chính toàn cầu. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2010 ước tính tăng 6,78% so với năm 2009. Tuy nhiên năm 2010 bộc lộ chu kỳ lạm phát tăng cao, cụ thể lạm phát năm 2010 đã đạt đến mức 2 con số là 11,75% bằng 1,7 lần so với năm 2009 (6,88%).

Bước sang năm 2011, Ngân hàng Nhà nước có nhiều chính sách quản lý tiền tệ như điều hành tỷ giá, cụ thể điều chỉnh thu hẹp biên độ giao dịch tỷ giá từ +3% xuống +-1% vào tháng 2/2011. Chỉ thị 01/CT-NHNN ngày 1/3/2011 giới hạn tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất với mức dư nợ tối đa đến 30/6/2011 là 22% và đến ngày 31/12/2011 là 16% làm giảm nguồn vốn cho vay bất động sản. Bên cạnh đó, mức lãi suất thực cho vay đang ở mức rất cao khoảng 25%/năm. Năm 2011, biến động giá cả cũng tăng cao, giá xăng dầu, điện, nguyên vật liệu xây dựng đồng loạt tăng trong 6 tháng đầu năm. Chỉ tính 5 tháng đầu năm 2011 lạm phát đã đạt mức 11,53% (Nguồn: Tổng cục thống kê) và dự báo sẽ lên đến 15% cả năm 2011 (Nguồn: Báo cáo Phiên họp thường kỳ Chính phủ tháng 6/2011).

Với diễn biến hiện tại của các yếu tố vĩ mô như trên, các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn và đặc biệt các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc huy động vốn để triển khai dự án cũng như bán sản phẩm. Trong điều kiện khó huy động vốn từ thị trường và khách hàng thì việc sử dụng vốn vay ngân hàng cao sẽ chịu ảnh hưởng bởi sự biến động của lãi suất, đặc biệt khi lãi suất tăng cao như hiện nay sẽ làm giảm hiệu quả đầu tư, gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Thông thường, những diễn biến chung của nền kinh tế luôn ảnh hưởng đến sự phát triển của các thành phần kinh tế. Khi nền kinh tế trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát tốt, sức cầu tăng mạnh là động lực thúc đẩy các doanh nghiệp, ngược lại khi kinh tế suy thoái sẽ, lãi suất, lạm phát tăng cao... là lực cản không nhỏ tác động đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

## **2. Rủi ro về pháp luật**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự chi phối của pháp luật và các chính sách của Nhà nước, cụ thể như sau:

- ❖ Chính sách ưu đãi đầu tư;
- ❖ Luật Lao động, luật Dân sự và các hướng dẫn thi hành luật;
- ❖ Các Luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của các Công ty trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản gồm: Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản...;

Ngoài các văn bản luật chuyên ngành như trên, Công ty còn chịu sự chi phối của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật thuế và các Nghị định, Thông tư hướng khác.

Các văn bản luật đang trong quá trình hoàn thiện nên dễ xảy ra sự chồng chéo, không rõ ràng, sự thay đổi về mặt chính sách sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

## **3. Rủi ro đặc thù**

### **3.1 Rủi ro nhân sự**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn đầu tư và tư vấn 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 Việt Nam còn rất hạn chế, thậm chí còn chưa đào tạo bài bản. 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.

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

Năm 2009 được đánh giá là năm kinh doanh có hiệu quả của các doanh nghiệp bất động sản. Với đặc thù là tỷ lệ vốn vay chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu vốn, các doanh nghiệp này được ưu đãi khá nhiều trong năm 2009 về lãi suất và thuế. Tuy nhiên, sang năm 2010 khi các ưu đãi của Chính phủ cắt giảm, cùng với mức lãi suất tăng cao, các chi phí nguyên vật liệu như xi măng, sắt thép, gạch, đá, xăng dầu... biến động theo chiều hướng tăng đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **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**

Đây 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 thi 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 về cạnh tranh**

Với sự hấp dẫn của ngành kinh doanh bất động sản, 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 dẫn 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 như: VINACONEX, HUD,... 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 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 trong quá trình đầu tư xây dựng**

Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án bất động sản, việc đầu tư xây dựng là một khâu quan trọng nhằm đảm bảo chất lượng công trình, giữ uy tín cho các chủ đầu tư. Đồng thời giúp các doanh nghiệp cân bằng giữa chi phí cho dự án và mức lợi nhuận kỳ vọng. Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC rất chú trọng phát triển khâu đầu tư xây dựng này. Rủi ro chính trong giai đoạn này chủ yếu là do yếu tố giá nguyên vật liệu, chi phí nhân công, việc thanh toán công nợ và đặc biệt là rủi ro lãi suất biến động khi nguồn huy động vốn từ khách hàng và thị trường gặp khó khăn như hiện nay. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC định hướng tập trung chủ yếu là đấu thầu thực hiện dự án thông qua các đơn vị có uy tín trên thị trường, đồng thời sử dụng nguồn nguyên vật liệu xây dựng do Công ty có đầu mối nhập do vậy sẽ đồng thời giảm thiểu được rủi ro và tiết kiệm được giá thành đầu tư cho các dự án của tập đoàn, vừa tăng hiệu quả lợi nhuận vừa tạo tính chủ động trong hoạt động cho công ty.

### **Rủi ro về 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. Chủ đầu tư



của các dự án xây dựng phải trường vốn cho quá trình xây dựng và thi công. 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 Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con chủ trương đầu tư các dự án có hiệu quả kinh tế cao, phù hợp với nhu cầu thị trường. 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 đầu tư chủ yếu hiện nay được công ty lựa chọn là tư vấn 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, làm cho mảng thị trường này có nguy cơ “đóng băng” và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có thể mạnh về khai thác các dự án và sự hỗ trợ tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc, đây là một lợi thế lớn cho Công ty so với doanh nghiệp cùng ngành.

### **3.3 Rủi ro trong hoạt động đầu tư tài chính**

Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Hải Châu với số tiền góp vốn đến thời điểm 30/06/2011 là 93.341 triệu đồng (tương đương 99,13% vốn điều lệ). Ngoài ra, Công ty còn đầu tư vào Công ty Cổ phần FLC GolfNet với số tiền góp vốn là 16.900 triệu đồng với giá trị theo mệnh giá là 4.900 triệu đồng (tương đương 98% vốn điều lệ) và Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VP GA 2.750 triệu đồng với giá trị theo mệnh giá là 2.750 triệu đồng (tương đương 91,67% vốn điều lệ), đầu tư 7.200 triệu đồng vào Công ty Cổ phần Đại lý Thuế FLC (tương đương 72% vốn điều lệ) và đầu tư 80.000 triệu đồng vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex (chiếm 37,04% vốn điều lệ). Do vậy rủi ro đầu tư của Công ty có thể xảy ra nếu như hoạt động của các Công ty này không hiệu quả, thua lỗ v.v... Ngoài ra, Công ty đang tạm thời dùng nguồn vốn nhàn rỗi để cho vay ngắn hạn (chiếm 39,5% tổng tài sản tại thời điểm 30/06/2011). Mặc dù các công ty góp vốn đầu tư hiện tại được đánh giá là hoạt động tương đối hiệu quả, các khoản cho vay đem lại thu nhập tương đối ổn định. Tuy nhiên những rủi ro trong hoạt động của các công ty góp vốn đầu tư cũng như các đối tượng cho vay cũng có thể sẽ ảnh hưởng tới tính hiệu quả của các khoản đầu tư của Công ty.

## **4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu**

Giá của một loại cổ phiếu tại từng thời điểm được xác định bởi cung cầu trên thị trường, mối quan hệ cung cầu này lại phụ thuộc vào nhiều yếu tố mang tính kinh tế lẫn tâm lý của nhà đầu tư. Thực hiện việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán đồng nghĩa với việc giá cổ phiếu của Công ty sẽ chịu sự tác động của nhiều yếu tố như: kết quả hoạt động kinh doanh, tâm

lý nhà đầu tư, tình hình kinh tế, điều kiện thị trường sự hiểu biết của nhà đầu tư đối với công ty và thị trường chứng khoán ... Bên cạnh đó, trong lần này Công ty thực hiện đăng ký niêm yết 10 triệu cổ phần trên tổng số 17 triệu cổ phần đã phát hành trên HNX, trong thời gian tới khi Công ty niêm yết bổ sung 7 triệu cổ phần, nguồn cung cổ phiếu sẽ tăng lên, do vậy có thể ảnh hưởng đến sự biến động giá cổ phiếu nếu nguồn cung vượt quá cầu.

## **5. 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.

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

### **1. Tổ chức đăng ký niêm yết: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC**

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Ông Trịnh Văn Quyết  | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT        |
| Ông Doãn Văn Phương  | Chức vụ: Tổng Giám đốc        |
| Ông Dương Minh Thông | Chức vụ: Giám đốc tài chính   |
| 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 phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### **2. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn**

Đại diện: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà  
Chức vụ: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn

*Giấy ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn số 07/2006/UQ-SSI ngày 22 tháng 02 năm 2006.*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội 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 trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

|                 |   |
|-----------------|---|
| ❖ Công ty:      | Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC              |
| ❖ Tổ chức ĐKNY: | Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC              |
| ❖ FLC:          | Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC              |
| ❖ Ninh Bắc:     | Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc |
| ❖ Hải Châu:     | Công ty TNHH Hải Châu                     |
| ❖ CRV:          | Công ty cổ phần Đầu tư Tổng hợp CRV       |
| ❖ SSI:          | Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn       |
| ❖ ĐHĐCĐ:        | Đại hội đồng cổ đông                      |
| ❖ HĐQT:         | Hội đồng Quản trị                         |
| ❖ BKS:          | Ban Kiểm soát                             |
| ❖ Điều lệ:      | Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC      |
| ❖ CNĐKKD:       | Chứng nhận đăng ký kinh doanh             |
| ❖ CMND:         | Chứng minh nhân dân                       |
| ❖ CBCNV:        | Cán bộ công nhân viên                     |
| ❖ VDL:          | Vốn điều lệ                               |
| ❖ ĐKKD:         | Đăng ký kinh doanh                        |
| ❖ BĐS:          | Bất động sản                              |

## **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**

### **1. Giới thiệu chung về tổ chức đăng ký niêm yết**

- ❖ Tên gọi Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- ❖ Tên giao dịch đối ngoại: FLC Group Joint Stock Company
- ❖ Tên viết tắt: FLC., JSC



- ❖ Logo: **FLC GROUP**
- ❖ Địa chỉ trụ sở chính: Biệt thự A38, phố Hoàng Ngân, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội
- ❖ Địa chỉ văn phòng giao dịch : P903 - Tầng 9, tòa nhà Daeha, số 360 Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
- ❖ Điện thoại: (04) 3556 2666 Fax: (04) 3556 2999
- ❖ Email: info@flc.vn
- ❖ Mã số thuế: 0102683813
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: Giấy chứng nhận ĐKKD số 010268313 chuyển từ ĐKKD số 0103042725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 13 tháng 05 năm 2011).
- ❖ Vốn điều lệ đăng ký: 170.000.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi tỷ đồng)
- ❖ Vốn điều lệ thực góp: 170.000.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi tỷ đồng)
- ❖ Quá trình tăng vốn điều lệ:

**Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty**

| Thời gian  | Vốn điều lệ<br>đăng ký<br>(tỷ đồng) | Vốn thực<br>góp<br>(tỷ đồng) | Giá trị tăng<br>(tỷ đồng) | Hình thức phát hành   | Căn cứ phát hành  |
|------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---|---|
| 14/01/2010 | 25                                  | 25                           | 7                         | Phát hành cho đối tác chiến lược  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 2 năm 2010 ngày 14/01/2010</li> <li>- Báo cáo tổng kết đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 25 tỷ đồng ngày 06/02/2010</li> <li>- 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.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103042725 ngày 20/01/2010</li> </ul>      |
| 08/02/2010 | 100                                 | 100                          | 75                        | Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược và phát hành cho cổ đông hiện hữu | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 3 năm 2010 ngày 08/02/2010.</li> <li>- Báo cáo tổng kết đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ ngày 28/03/2010.</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102683813 ngày 02/04/2010.</li> </ul>   |
| 01/10/2010 | 170                                 | 170                          | 70                        | Phát hành cho cổ đông hiện hữu  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 29/NQ/ĐHĐCĐ-2010 ngày 26/08/2010</li> <li>- Nghị quyết HĐQT số 36/QĐ/HĐQT-2010 ngày 09/08/2010</li> <li>- 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.</li> <li>- Danh sách cổ đông chốt phân bổ quyền mua</li> <li>- Danh sách cổ đông chốt sau khi kết thúc đợt phát hành</li> </ul> |

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

Quá trình tăng vốn của Công ty như sau:

- ❖ 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 Hà Nội cấp ngày 17/03/2008. 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 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.

#### **Phạm vi lĩnh vực hoạt động của Công ty**

- ❖ Dịch vụ quản lý bất động sản;
- ❖ Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- ❖ Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- ❖ Dịch vụ đấu giá bất động sản;

- ❖ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Giao thông, công nghiệp, thủy lợi, điện, hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- ❖ Chuẩn bị mặt bằng;
- ❖ Phá dỡ các công trình xây dựng;
- ❖ Xây dựng nhà các loại;
- ❖ Hoàn thiện công trình xây dựng;
- ❖ Cho thuê ô tô;
- ❖ Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- ❖ Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng;
- ❖ 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);
- ❖ Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- ❖ Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- ❖ Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- ❖ Lập trình máy vi tính;
- ❖ Tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
- ❖ Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan;
- ❖ Dịch vụ quảng cáo;
- ❖ Kinh doanh bất động sản;
- ❖ Bán buôn, bán lẻ xe ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
- ❖ Bán buôn xe có động cơ: Ô tô chở khách loại trên 12 chỗ ngồi, ô tô vận tải;
- ❖ Bán buôn sắt, thép;
- ❖ Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- ❖ Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thiết bị thu phát sóng);
- ❖ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- ❖ Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện);
- ❖ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
- ❖ Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi);
- ❖ Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- ❖ Tư vấn đầu tư, tư vấn quản trị doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- ❖ Dịch vụ khách sạn (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- ❖ Dịch vụ nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- ❖ Dịch vụ nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- ❖ Khai thác và thu gom than cứng;
- ❖ Khai thác và thu gom than non;



- ❖ Khai thác quặng sắt;
- ❖ Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (trừ quặng Nhà nước cấm);
- ❖ Khai thác quặng kim loại quý hiếm (trừ quặng Nhà nước cấm);
- ❖ Sản xuất than cốc;
- ❖ Sản xuất sản phẩm dầu mỏ tinh chế;
- ❖ Sản xuất sản phẩm chịu lửa

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

Tiền thân Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là Công ty TNHH Đầu tư Trường phú Fortune được thành lập năm 2008. Công ty TNHH Đầu tư Trường phú Fortune được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102033961 cấp 17/03/2008 với số vốn ban đầu là 18.000.000.000 đồng.

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 57/NQ/ĐHĐCĐ-2010 ngày 22 tháng 11 năm 2010, Công ty Cổ phần FLC được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là sự kết hợp hiệu quả của các đối tác mạnh, đầy tiềm năng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và tài chính, ngân hàng. Các đối tác mạnh của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc, Công ty TNHH Hải Châu tỉnh Vĩnh Phúc.

Với hoạt động ban đầu là sàn giao dịch bất động sản, tư vấn đầu tư, và tư vấn tài chính doanh nghiệp, FLC đang bắt đầu triển khai hoạt động đầu tư vào bất động sản. Đầu năm 2010, sàn giao dịch bất động sản FLC ra đời, khẳng định quyết tâm của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Định hướng chiến lược phát triển của FLC là trở thành một công ty mạnh và năng động, lấy hoạt động sản bất động sản, tư vấn đầu tư và tư vấn tài chính doanh nghiệp, đầu tư và kinh doanh bất động sản làm trọng điểm. 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.

## 3. Cơ cấu tổ chức Công ty

### Trụ sở chính của Công ty

Địa chỉ: Biệt thự A38, phố Hoàng Ngân, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3556 2666

Fax: (04) 3556 2999

### Văn phòng giao dịch

Địa chỉ: P903 - Tầng 9, tòa nhà Daeha, số 360 Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

### Các Công ty con

#### ❖ Công ty Cổ phần FLC GolfNet

Địa chỉ: Lô X3, tổ 14, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: (04) 3787 1622

Vốn điều lệ đăng ký: 5.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 5.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của FLC: 4.900.000.000 đồng, tương đương 98%

❖ **Công ty TNHH Hải Châu**

Địa chỉ: Số 402, Đường Mê Linh, phường Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc.

Điện thoại: (016) 6638 9999

Vốn điều lệ đăng ký: 70.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 70.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của FLC: 69.391.000.000 đồng tương đương 99,13%

❖ **Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VPGA**

Địa chỉ: B28-BT5, Khu đô thị Mỹ Đình 2, Xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

Vốn điều lệ đăng ký: 3.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 3.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của FLC: 2.750.000.000 đồng tương đương 91,67%

❖ **Công ty Cổ phần Đại lý thuế FLC**

Địa chỉ: Tầng 3, Biệt thự A38, Hoàng Ngân, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Vốn điều lệ đăng ký: 10.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 10.000.000.000 đồng

Vốn thực góp của FLC: 7.200.000.000 đồng tương đương 72%

**Công ty liên kết**

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán FLC**

Địa chỉ: Tầng 2 - Tòa nhà CEO - Lô HH2-1 – Mễ Trì Hạ - Từ Liêm - Hà Nội

Vốn điều lệ đăng ký: 135.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 135.000.000.000 đồng

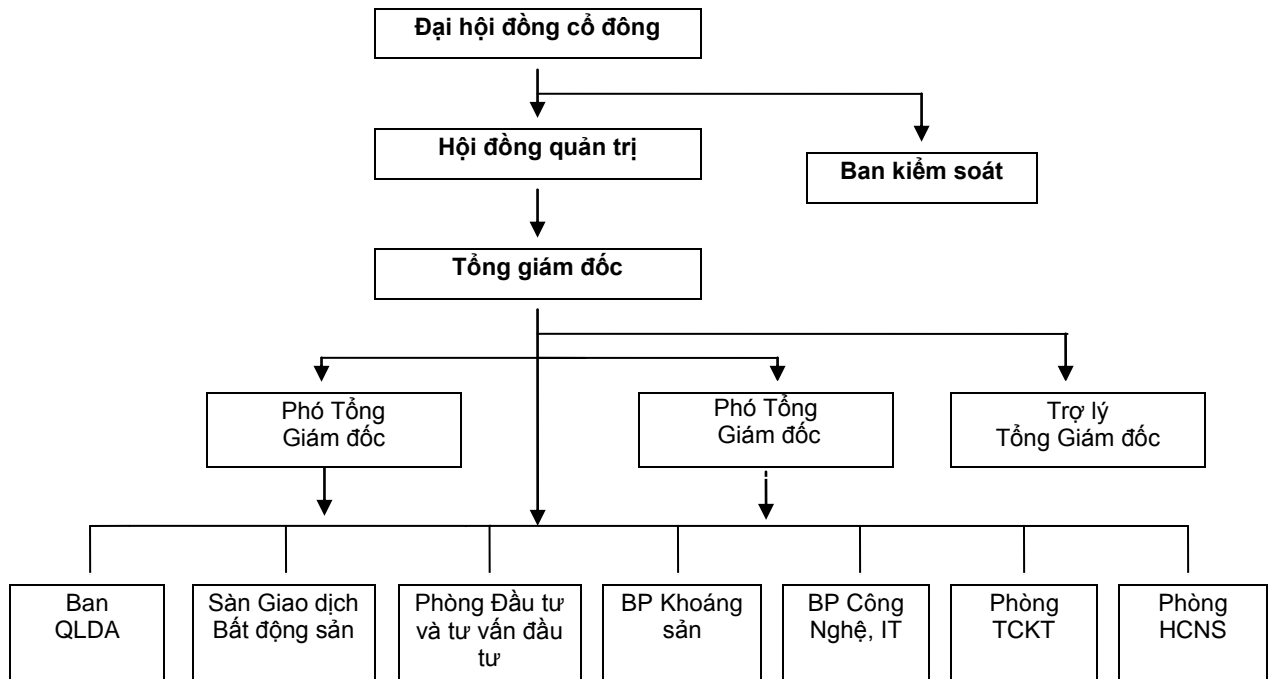
Vốn thực góp của FLC: 50.000.000.000 đồng tương đương 37,04%

#### **4. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo:

- ❖ Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/07/2006.
- ❖ Điều lệ Công ty được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2010 thông qua ngày 09/06/2010 có sửa đổi bổ sung theo Điều lệ mẫu áp dụng cho Công ty niêm yết và sửa đổi ngày 09/06/2010.

**Sơ đồ 1: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**



*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 lại 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 ĐHCĐ 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 Đại hội đồng Cổ đông. 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 Lê Đình Vinh      | Phó chủ tịch HĐQT |
| Ông Doãn Văn Phương   | Thành viên HĐQT   |
| Ông Nguyễn Thanh Bình | Thành viên HĐQT   |
| Ông Trịnh Hồng Quý    | Thành viên HĐQT   |

### **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và các phó Tổng giám đốc, do HĐQT 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:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Doãn Văn Phương   | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Thanh Bình | Phó Tổng Giám đốc |

Bà Trần Ngọc Ánh

Phó Tổng Giám đốc

**Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng Cổ đông 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 |
| Bà Nguyễn Thị Bạch Diệp | Thành viên |
| Ông Lê Anh Đức          | Thành viên |

**Các phòng nghiệp vụ**

❖ **Ban quản lý dự án**

- Ban quản lý dự án thực hiện các nhiệm vụ tham mưu cho Ban giám đốc về các công trình, dự án đồng thời theo dõi, báo cáo, kiến nghị kịp thời về tiến độ, chất lượng công trình trong quá trình triển khai. Ban quản lý dự án cũng đảm nhận nhiệm vụ thực hiện công tác đấu thầu và quản lý và tư vấn các dự án xây dựng theo đúng chế độ, chính sách của nhà nước. Thêm vào đó, công tác kỹ thuật sản xuất, kỹ thuật an toàn và vệ sinh lao động, công tác khoa học, công nghệ và ISO và nghiên cứu ứng dụng các tiến bộ về KHKT là do Ban quản lý dự án thực hiện
- Ngoài ra, Ban quản lý tiếp cận thị trường, làm hồ sơ đấu thầu; xây dựng các định mức, đơn giá khoán nội bộ, lập phương án kinh tế các công trình; theo dõi, quản lý hợp đồng kinh tế; quản lý cung ứng vật tư phục vụ thi công trong lĩnh vực xây dựng của Công ty và thẩm định, phê duyệt các hồ sơ biện pháp thi công, hồ sơ tạm ứng, thanh toán của các công trình, các dự án trong lĩnh vực xây dựng cho các đơn vị trực thuộc theo phân cấp của Công ty.
- Ban quản lý dự án trực tiếp tham gia công tác sản xuất kinh doanh thông qua việc nghiên cứu, đề xuất việc giao kế hoạch hàng năm và kiểm tra các đơn vị trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, phát hiện và đề xuất hướng giải quyết nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch của các đơn vị và của Công ty và phối hợp với các phòng ban xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá tiền lương của Công ty.

❖ **Sàn giao dịch bất động sản**

- Sàn giao dịch BĐS có chức năng giao dịch, tư vấn và hỗ trợ về BĐS cho các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch trên thị trường BĐS.
- Sàn giao dịch bất động sản FLC nhằm mục đích thực hiện các giao dịch bất động sản có liên quan đến kinh doanh bất động sản như: Mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bán bất động sản giữa tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản với tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ khác liên quan đến kinh doanh bất động sản.
- Sàn giao dịch BĐS là nơi liên kết các cơ quan Nhà nước, Quỹ đầu tư tài chính, Ngân hàng giúp cho người dân vay vốn, góp vốn một cách dễ dàng và nhanh chóng hơn.
- Mặt khác Sàn giao dịch BĐS sẽ giúp cho Nhà nước đánh giá đúng sự biến động vĩ mô trên thị trường BĐS, góp phần định giá và đưa ra các chính sách quản lý, điều tiết thị trường, các dữ liệu trên Sàn giao dịch BĐS của Chính phủ.

❖ **Phòng Đầu tư và tư vấn đầu tư**

- Là phòng chuyên môn tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc công ty trong các lĩnh vực:
- Quản lý nguồn vốn đầu tư của công ty,
- Thẩm định việc sử dụng vốn trong các dự án đầu tư xây dựng cơ bản, góp vốn, thu hồi vốn, mua bán chứng khoán, công trái, tăng vòng quay, tăng tích lũy vốn của công ty, Tham mưu đảm bảo chủ động cân đối vốn trong đầu tư vốn của công ty cho các công trình, các nhu cầu vốn trong kinh doanh.
- Xây dựng chiến lược phát triển tài chính của công ty,
- Theo dõi, kiểm tra thực hiện quy chế đầu tư và quản lý vốn của công ty tại các doanh nghiệp khác
- Theo dõi, đánh giá hoạt động của các công ty có vốn góp của công ty, các liên doanh với nước ngoài..., giúp Lãnh đạo Tổng công ty nắm bắt kịp thời tình hình, xu hướng hoạt động của các doanh nghiệp trên,
- Đề xuất người đại diện phần vốn công ty tại các doanh nghiệp khác,
- Đề xuất và có biện pháp thu đủ kịp thời cổ tức, lợi nhuận được phân phối các nguồn vốn đầu tư của công ty
- Thực hiện các công việc do Lãnh đạo công ty giao phó.

❖ **Bộ phận Khoáng sản**

- Nghiên cứu Tổng hợp tài liệu địa chất khoáng sản các vùng trên cơ sở đó lựa chọn đối tượng khoáng sản có triển vọng, đề xuất cho công ty xem xét khả năng đầu tư phát triển mỏ.
- Khảo sát thực tế để khẳng định tính đúng đắn của các tài liệu thu thập ở các khu vực đã lựa chọn.
- Tổng hợp tài liệu, lập hồ sơ xin thăm dò khai thác khoáng sản theo các quy định của pháp luật trình các cơ quan có liên quan phê duyệt khi có chỉ đạo của lãnh đạo công ty.
- Tham gia, Giám sát lập đề án thăm dò khoáng sản cùng với các đơn vị mà công ty ký hợp đồng.
- Giám sát công tác thi công thăm dò khoáng sản.
- Tư vấn công tác khảo sát, thăm dò, đánh giá chất lượng các mỏ đã thăm dò có giấy phép khai thác khoáng sản để lãnh đạo công ty xem xét định hướng đầu tư..
- Tổ chức thực hiện các hoạt động sản xuất dịch vụ địa chất, khoáng sản và dịch vụ khác theo qui định của pháp luật.
- Quan hệ chặt chẽ với các đơn vị trong ngành địa chất, các địa phương để nắm bắt thông tin về tài nguyên khoáng sản và khả năng đầu tư phát triển mỏ.
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC phân công.

❖ **Phòng Công nghệ, IT**

- Tìm kiếm, thực hiện các công việc kinh doanh dự án, chuyển giao các hệ thống, thiết bị công nghệ
- Quản lý hệ thống mạng vi tính trên toàn Công ty, đảm bảo hoạt động liên tục, thông tin xuyên suốt, an toàn.
- Quản lý website công ty và tập đoàn.
- Xây dựng hệ thống thông tin và an toàn mạng cho toàn bộ Công ty.

- Tạo lập phần mềm và quản lý dữ liệu, tổ chức việc phân quyền truy cập sử dụng, sao lưu đảm bảo an toàn và bảo mật số liệu, dữ liệu trên hệ thống mạng của công ty.
- Đề xuất nâng cấp, mua mới các thiết bị vi tính, mạng vi tính phục vụ công tác tại các phòng ban thuộc công ty.
- Hiệu chỉnh, nâng cấp các phần mềm sử dụng tại công ty đảm bảo hiệu quả kinh tế.
- Tổ chức ứng dụng và quản lý các giải pháp truyền thông trên toàn hệ thống Công ty.
- Triển khai và giám sát việc khai thác, sử dụng thông tin trên mạng Internet phục vụ hoạt động kinh doanh hiệu quả
- Tham mưu, đề xuất Ban Giám đốc các chính sách phát triển ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ yêu cầu quản lý và phát triển kinh doanh của Công ty.
- ❖ **Phòng Tài chính – kế toán** là phòng chuyên môn thuộc Bộ máy điều hành Công ty, có chức năng giúp Tổng Giám đốc:
  - Công tác 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 về 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 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, thể thức thanh toán, giá cả...; tham gia xem xét hồ sơ đấu thầu, dự toán xây lắp, dịch vụ theo phân công của Tổng Giám đốc.
  - Công tác kế toán – thống kê:
    - Nghiên cứu soạn thảo thể 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, thể 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.

❖ **Phòng hành chính nhân sự**

- Bộ phận hành chính
  - Nghiên cứu và nắm vững qui 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 một số 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 vào sổ 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 khách đến liên hệ công tác, CBCNV Công ty.
- Bộ phận 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 ủy nhiệm của BGD 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 BGD.

**5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông**

**Bảng 2: Danh sách Cổ đông nắm trên 5% vốn Cổ phần (thời điểm 31/05/2011)**

| TT               | Danh sách  | Cổ phần          | Địa chỉ  | GCNĐKKD/<br>CMND | Giá trị (đồng)        | % VDL<br>thực<br>góp |
|------------------|--|------------------|--|------------------|-----------------------|----------------------|
| 1                | Công ty Cổ phần<br>Đầu tư tài chính<br>Ninh Bắc                            | 5.200.000        | Khu A, thôn Phú Mỹ, xã<br>Mỹ Đình, huyện Từ<br>Liêm, Hà Nội                          | 0103109320       | 52.000.000.000        | 30,59                |
|                  | Đại diện:<br>Doãn Văn<br>Phương  |                  | Phòng 706-CT3B khu<br>đô thị mới Mỹ Đình II,<br>xã Mỹ Đình, huyện Từ<br>Liêm, Hà Nội |                  |                       |                      |
| 2                | Công ty TNHH<br>Quản lý Quỹ SSI<br>(SSIAM)<br>Đại diện:<br>Nguyễn Khắc Hải | 1.000.000        | Tầng 5, tòa nhà 1C Ngô<br>Quyền, Hoàn Kiếm, Hà<br>Nội                                | 19/UBCK-<br>GP   | 10.000.000.000        | 5,88                 |
| 3                | Trịnh Thị Thanh<br>Huyền   | 1.531.200        | Biệt thự A38, Hoàng<br>Ngân, Trung Hòa, Cầu<br>Giấy, Hà Nội                          | 012942129        | 15.312.000.000        | 9,00                 |
| 4                | Trịnh Văn Đại  | 1.000.000        | Vĩnh Thịnh - Vĩnh<br>Tường - Vĩnh Phúc   | 135589809        | 10.000.000.000        | 5,88                 |
| 5                | Nguyễn Thị Huyền<br>Trang  | 961.500          | B2 - BT3 Mỹ Đình II -<br>Từ Liêm – HN  | 012942680        | 9.615.000.000         | 5,65                 |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>9.692.700</b> |  |                  | <b>96.927.000.000</b> | <b>57</b>            |

*Nguồn: Số liệu sổ cổ đông ngày 31/05/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

**Bảng 3: Cổ đông sáng lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 9**

| TT               | Tên  | Số cổ phần<br>theo ĐKKD | Số cổ phần<br>thực góp | Số vốn thực góp       | % VDL thực<br>góp |
|------------------|--|-------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1                | Trịnh Văn Quyết  | 300.000                 | 300.000                | 3.000.000.000         | 1,76              |
| 2                | Công ty Cổ phần đầu tư<br>tài chính Ninh Bắc<br>Đại diện:<br>Doãn Văn Phương | 5.200.000               | 5.200.000              | 52.000.000.000        | 30,59             |
| 3                | Công ty TNHH Quản lý<br>Quỹ SSI (SSIAM)<br>Đại diện:<br>Nguyễn Khắc Hải      | 1.000.000               | 1.000.000              | 10.000.000.000        | 5,88              |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>6.500.000</b>        | <b>6.500.000</b>       | <b>65.000.000.000</b> | <b>38,23</b>      |

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

- ❖ Khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 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.

**Bảng 4: Cơ cấu cổ đông (thời điểm 31/05/2011)**

| TT | Cổ đông            | Số lượng cổ phần thực góp | Giá trị (đồng)         | Tỷ lệ % vốn điều lệ |
|----|--------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1  | Cổ đông trong nước | 17.000.000                | 170.000.000.000        | 100,00%             |
|    | <i>Tổ chức</i>     | <i>8.165.800</i>          | <i>81.658.000.000</i>  | <i>48,03%</i>       |
|    | <i>Cá nhân</i>     | <i>8.834.200</i>          | <i>88.342.000.000</i>  | <i>51,97%</i>       |
| 2  | Cổ đông nước ngoài | 0                         | 0                      | 0,00%               |
|    | <i>Tổ chức</i>     | <i>0</i>                  | <i>0</i>               | <i>0,00%</i>        |
|    | <i>Cá nhân</i>     | <i>0</i>                  | <i>0</i>               | <i>0,00%</i>        |
|    | <b>Tổng</b>        | <b>17.000.000</b>         | <b>170.000.000.000</b> | <b>100,00%</b>      |

*Nguồn: Số liệu sổ cổ đông ngày 31/05/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

**6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết**

- ❖ Tại thời điểm 30/06/2011, không có công ty nào nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
- ❖ Tại thời điểm 30/06/2011, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC có 4 công ty con

**Bảng 5: Danh sách công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết tại thời điểm 30/06/2011**

| TT | Tên công ty                       | Vốn điều lệ (đồng) | Số cổ phần theo ĐKKD | Giá trị nắm giữ của FLC (mệnh giá) | % Sở hữu/ kiểm soát |
|----|-----------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|
| 1  | Công ty TNHH Hải Châu             | 70.000.000.000     | -                    | 69.391.000.000                     | 99,13%              |
| 2  | Công ty Cổ phần FLC Golfnet       | 5.000.000.000      | 500.000              | 4.900.000.000                      | 98%                 |
| 3  | Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VPGA | 3.000.000.000      | 300.000              | 2.750.000.000                      | 91,67%              |
| 4  | Công ty Cổ phần Đại lý thuế FLC   | 10.000.000.000     | 1.000.000            | 7.200.000.000                      | 72%                 |

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

**Giới thiệu về các Công ty con**

- ❖ Công ty TNHH Hải Châu

Công ty TNHH Hải Châu (Hải Châu) thành lập từ năm 2003 theo giấy đăng ký kinh doanh số 2500228140 với số vốn điều lệ hiện tại là 70 tỷ đồng. Ngành, nghề kinh doanh chính của Hải Châu bao gồm: Kinh doanh dịch vụ khách sạn nhà nghỉ, kinh doanh dịch vụ ăn uống, xây dựng công trình: Dân

dụng, giao thông, thủy lợi, đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị, kinh doanh bất động sản, hoàn thiện công trình xây dựng,...

Trụ sở chính của Công ty TNHH Hải Châu tại số 402, đường Mê Linh, phường Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc. Hiện tại, doanh thu của Hải Châu chủ yếu bắt nguồn từ hoạt động xuất nhập khẩu gỗ, buôn bán vật liệu xây dựng và cho thuê một phần trụ sở làm việc.

Vào ngày 27 tháng 04 năm 2010, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đã mua lại phần vốn góp từ một thành viên góp vốn của Công ty TNHH Hải Châu là 47.894.100.000 đồng tương đương 68,42% vốn điều lệ của Hải Châu với số tiền thực trả là 71.841.000.000 đồng. Ngày 31/12/2010, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tiếp tục mua 30,7% vốn góp của Công ty TNHH Hải Châu với số tiền 21.500.000.000 đồng để đạt được mức sở hữu 99,13%. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC trở thành một trong ba thành viên góp vốn của Công ty TNHH Hải Châu. Giá trị khoản đầu tư của FLC vào Công ty TNHH Hải Châu căn cứ vào việc xác định giá trị thị trường của các tài sản và quyền sử dụng 3.861,5 m<sup>2</sup> đất mà Hải Châu sở hữu.

❖ Công ty Cổ phần FLC Golfnet

Tiền thân của Công ty Cổ phần FLC Golfnet là Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Tân Mỹ Đình được thành lập tháng 9 năm 2009 theo giấy đăng ký kinh doanh số 0104168889 với số vốn điều lệ hiện tại là 5 tỷ đồng. Tỷ lệ đầu tư của FLC vào FLC Golfnet là 98% với tổng giá trị đầu tư thực tế là 16,9 tỷ đồng được quyết định dựa trên việc xác định giá trị thị trường của các tài sản và quyền sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất của khu Liên hiệp thể thao Golfnet tại đường Tasco, khu Mỹ Đình 2, Hà Nội do FLC Golfnet làm chủ đầu tư.

Công ty Cổ phần FLC Golfnet hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực dịch vụ thể thao, giải trí và tổ chức hội nghị hội thảo. Trụ sở chính của Golfnet đặt tại thị trấn Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội. Công ty đã đưa vào hoạt động khu luyện tập Golf hiện đại với 25 làn tập, 03 máy Screen golf 3D, locker, bãi đỗ xe, 2 sân tennis và một nhà hàng Hàn Quốc nằm trong khu liên hiệp thể thao Golfnet tại khu vực Mỹ Đình.

❖ Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VPGA

Thành lập tháng 04 năm 2010 dưới tên Công ty Cổ phần Đào tạo Golf Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104563141 với mức vốn điều lệ 3.000.000.000 đồng, Công ty cung cấp dịch vụ dạy các môn thể thao như golf, tennis, bóng rổ; sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao; bán buôn dụng cụ thể dục thể thao; bán lẻ thiết bị dụng cụ thể dục thể thao tại các cửa hàng chuyên doanh; cho thuê thiết bị thể thao và vui chơi giải trí.... Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC hiện đang nắm giữ 91,67% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VPGA

❖ Công ty Cổ phần Đại lý Thuế FLC

Được thành lập ngày 12 tháng 11 năm 2008, Công ty Cổ phần Đại lý Thuế FLC hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103019468 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp với mức vốn điều lệ 10.000.000.000 đồng. Hoạt động chính của Công ty là cung cấp các dịch vụ cập nhật thông

tin về thuế, tài chính, đấu giá tài sản, tư vấn quản trị doanh nghiệp ..... Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC hiện đang nắm giữ 72% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đại lý Thuế FLC.

- ❖ Tại thời điểm 30/06/2011, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC có 1 công ty liên kết

**Bảng 6: Danh sách công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết tại thời điểm 30/06/2011**

| TT | Tên công ty                     | Vốn điều lệ (đồng) | Số cổ phần theo ĐKKD | Giá trị nắm giữ của FLC (mệnh giá) | % Sở hữu/ kiểm soát |
|----|---------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------|
| 1  | Công ty Cổ phần Chứng khoán FLC | 135.000.000.000    | 13.500.00            | 50.000.000                         | 37,04%              |

Công ty Cổ phần Chứng khoán FLC (tiền thân là Công ty CP chứng khoán Artex) được thành lập theo Giấy phép số 85/UBCK-GP do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 03/03/2008. FLCS cung cấp đầy đủ tất cả các dịch vụ tài chính chứng khoán cho các nhà đầu tư riêng lẻ cũng như các tổ chức, định chế tài chính chuyên nghiệp. Hiện tại Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang nắm giữ 37,04% vốn điều lệ của FLCS.

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1 Dịch vụ chính của FLC

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tập trung vào các ngành kinh doanh chính:

#### 7.1.1 Tư vấn bất động sản

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC thực hiện 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, Công ty còn tư vấn quản lý dự án và tư vấn quản lý bất động sản. 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.

#### 7.1.2 Tư vấn đầu tư

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. FLC cũng cung cấp các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác như: tư vấn nghiên cứu thị trường, khảo sát thực địa cho mục đích chuyển bị đầu tư, tư vấn đầu tư quản lý tài sản và tư vấn đầu tư khác.

#### 7.1.3. Sàn bất động sản

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 2 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 uỷ 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, baner quảng cáo trên website và các bài PR trên website

### **Dịch vụ tư vấn bất động sản**

Sàn giao dịch BĐS 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 BĐS 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.

Sàn giao dịch của FLC đã đi vào hoạt động từ tháng 12/2009 và đem lại doanh thu cho công ty thông qua hoạt động môi giới bất động sản và phân phối lại các sản phẩm từ các dự án bất động sản của các công ty khác. 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.

#### **7.1.4. Đầu tư và khai thác dự án bất động sản**

Tuy là một Công ty mới được thành lập từ 9/12/2009, FLC còn khá non trẻ trong ngành tư vấn đầu tư và kinh doanh bất động sản 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 đặc biệt là sự ủng hộ từ phía Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc 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.

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 và 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 thêm bước 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. Hiện tại, FLC đang là đơn vị tư vấn đầu tư, quản lý dự án, quản lý nhân sự cho dự án FLC Landmark Tower do Công ty Cổ phần đầu tư tài chính Ninh Bắc làm chủ đầu tư.

Ngoài các hoạt động tư vấn nói trên, Công ty còn linh hoạt triển khai các hoạt động khác liên quan tới việc thi công các dự án của các chủ đầu tư khi có cơ hội. Hoạt động này góp phần đem lại doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

#### **7.1.5 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 Bắc làm chủ đầu tư. Trong năm 2011, Công ty tiếp tục đẩy mạnh mảng hoạt động này bằng việc ký kết hợp đồng nguyên tắc cung cấp nguyên vật liệu xây dựng cho với trị giá hợp đồng 100 tỷ đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc.

#### **7.1.6 Kinh doanh thiết bị công nghệ**

Đây là lĩnh vực kinh doanh mới được bổ sung của Công ty, dự kiến sẽ được triển khai trong năm 2011. Công ty thực hiện 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 dần khẳng định vị thế trong lĩnh vực này.

#### **7.1.7 Khai thác khoáng sản**

Đây cũng là lĩnh vực mới được bổ sung vào ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Các dự án mỏ đang được Công ty hướng tới là mỏ kim loại (sắt), đá trắng tại Yên Bái. Dự kiến đây sẽ là mảng kinh doanh tiềm năng và đem lại lợi nhuận cao cho Công ty trong tương lai. Hiện tại các mỏ này đang trong quá trình xin phép đầu tư.

## 7.2 Sản lượng dịch vụ qua các năm

Năm 2010, doanh thu chủ yếu đến từ mảng cung cấp vật liệu xây dựng (chiếm 38%) và dịch vụ tư vấn (34%). Quý 1/2011, mảng cung cấp vật liệu xây dựng đem lại phần lớn doanh thu (chiếm 72%).

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu năm 2009 – 6 tháng đầu năm 2011**

Đơn vị: Triệu đồng

|                                  | Công ty mẹ          |            |                      |            |               |            |               |            | Hợp nhất      |            |               |            |
|----------------------------------|---------------------|------------|----------------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                  | Từ 1 /1 đến 8/12/09 |            | Từ 9/12 đến 31/12/09 |            | 2010          |            | 6tháng 2011   |            | 2010          |            | 6 tháng 2011  |            |
|                                  | Giá trị             | %          | Giá trị              | %          | Giá trị       | %          | Giá trị       | %          | Giá trị       | %          | Giá trị       | %          |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa     | 0                   | 0          | 0                    | 0          | 14.570        | 39         | 44,324        | 84         | 14.661        | 38         | 44.986        | 78         |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 0                   | 0          | 182                  | 68         | 17.540        | 47         | 1,793         | 3          | 17.556        | 46         | 2.437         | 4          |
| Doanh thu hoạt động tài chính    | 850                 | 100        | 85                   | 32         | 4.618         | 12         | 6.723         | 13         | 6.024         | 16         | 10.074        | 17         |
| Thu nhập khác                    |                     | 0          |                      | 0          | 294           | 0          | 129           | -          | 294           | 1          | 131           | -          |
| <b>Tổng</b>                      | <b>850</b>          | <b>100</b> | <b>267</b>           | <b>100</b> | <b>37.022</b> | <b>100</b> | <b>52.969</b> | <b>100</b> | <b>38.535</b> | <b>100</b> | <b>57.628</b> | <b>100</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty TNHH Đầu tư Trường phú Fortune, Báo cáo kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư CRV năm 2009, BCTC kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC năm 2010 và BCTC riêng và hợp nhất Quý 2/2011 Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Doanh thu từ các dịch vụ của Công ty được ghi nhận khi kết quả của các giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Trong năm 2009, doanh thu của Công ty đến từ hoạt động tư vấn quản lý tòa nhà và quản lý nhân sự cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc đối với Dự án Tòa nhà Landmark Tower và hoạt động đầu tư tài chính, trong đó doanh thu thuộc về Công ty cổ phần từ 9/12 đến 31/12/2009 là 267 triệu đồng.

Sang năm 2010, doanh thu của Công ty đến từ 3 hoạt động chính: (i) Doanh thu bán hàng (ii) Doanh thu từ mảng tư vấn và (iii) Doanh thu hoạt động tài chính. Các hoạt động này đã tạo doanh thu tăng đột biến. Cụ thể:

Thông qua các hợp đồng cung cấp vật liệu xây dựng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc xây dựng tòa nhà Landmark Tower, Công ty đã thu được doanh thu hơn 14,5 tỷ đồng. Các hợp đồng tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn quản lý bất động sản đem lại doanh thu hơn 13.175 triệu đồng từ 10 khách hàng. Bên cạnh đó, hoạt động môi giới bất động sản của sàn giao dịch bất động sản bắt đầu đi vào hoạt động từ tháng 3 năm 2010 và đem lại doanh thu khá tốt cho Công ty. Trong cả năm 2010, doanh thu từ hoạt động môi giới đạt 4.364 triệu đồng chiếm hơn 25% tổng doanh thu.

Hoạt động tài chính của Công ty là việc tạm thời cho vay các khoản tiền nhàn rỗi do các cổ đông đã góp đủ theo cam kết. Năm 2009, doanh thu từ hoạt động này chiếm tỷ trọng tương đối lớn do trong thời gian này, Công ty tập trung vào việc ổn định nhân sự, chưa phát sinh nhiều chi phí và còn nhiều tiền nhàn rỗi

để cho vay và thu lời. Bước sang năm 2010, khi vốn điều lệ của Công ty tăng từ 18 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng, năng lực tài chính của Công ty được củng cố. Nhờ đó, hoạt động tài chính cũng đem lại nguồn thu đáng kể cho Công ty. Căn cứ vào tình hình thực tế, để đảm bảo hiệu quả nguồn vốn huy động, Công ty vẫn thực hiện cho các cá nhân và tổ chức vay khoản tiền nhàn rỗi tạm thời, cụ thể thời điểm 30/06/2011 số dư cho Công ty Cổ phần đầu tư tài chính Ninh Bắc vay là 5,5 tỷ đồng, cho cá nhân vay là 36 tỷ đồng.

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận năm 2009 – 6 tháng đầu năm 2011**

|  | Công ty mẹ          |            |                      |            |               |            | Hợp nhất     |            |               |            |               |            |
|--|---------------------|------------|----------------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
|  | Từ 1 /1 đến 8/12/09 |            | Từ 9/12 đến 31/12/09 |            | 2010          |            | 6 tháng 2011 |            | 2010          |            | 6 tháng 2011  |            |
|  | Giá trị             | %          | Giá trị              | %          | Giá trị       | %          | Giá trị      | %          | Giá trị       | %          | Giá trị       | %          |
| Bán hàng                               | 0                   | 0          | 0                    | 0          | 892           | 5          | 1.456        | 15         | 944           | 5          | 1.592         | 10         |
| Dịch vụ cung cấp                       | 0                   | 0          | 182                  | 68         | 14.341        | 85         | 1.792        | 18         | 14.209        | 74         | 2.248         | 14         |
| Hoạt động tài chính                    | 850                 | 100        | 85                   | 32         | 1.579         | 9          | 6.394        | 66         | 5.372         | 28         | 9.513         | 60         |
| Lãi/ (lỗ) khác                         | 0                   | 0          | 0                    | 0          | 93            | 1          | 129          | 1-         | (1.269)       | (7)        | 131           | 1          |
| Lợi nhuận/ (lỗ) trong công ty liên kết | -                   | -          | -                    | -          | -             | -          | -            | -          | -             | -          | 2.483         | 16         |
| <b>Tổng</b>                            | <b>850</b>          | <b>100</b> | <b>267</b>           | <b>100</b> | <b>16.905</b> | <b>100</b> | <b>9.771</b> | <b>100</b> | <b>19.256</b> | <b>100</b> | <b>15.967</b> | <b>100</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty TNHH Đầu tư Trường phú Fortune, Báo cáo kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư CRV năm 2009,

BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC riêng và hợp nhất Quý 2/2011 Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung ứng nguyên vật liệu không cao do Công ty chỉ là đơn vị trung gian nhập và cung cấp thép xây dựng cho công trình tòa nhà FLC Landmark Tower với giá trị các đơn hàng không lớn, chủ yếu là lợi nhuận chênh lệch giá bán và giá nhập.

Lợi nhuận gộp của hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn tương đối cao do chi phí giá vốn chủ yếu là chi phí nhân viên và một số chi phí chung được phân bổ cho bộ phận.

Lợi nhuận từ hoạt động tài chính chủ yếu đến từ việc cho vay ngắn hạn trong thời hạn 1 năm khoản tiền tạm thời nhàn rỗi.

Theo báo cáo hợp nhất của Công ty năm 2010, khoản lỗ khác trị giá 1.269 triệu đồng phát sinh tại Công ty con là Công ty Cổ phần FLC Golfnet thể hiện chi phí phá dỡ, cải tạo lại mặt bằng sân tennis đang sử dụng nhưng chi phí này chưa đủ điều kiện để hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang để kết chuyển sang tài sản cố định.

Quý 2 năm 2011, lợi nhuận chủ yếu vẫn từ hoạt động tài chính, hoạt động khác và cung cấp dịch vụ. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính trong quý 2 năm 2011 tăng đột biến bằng 502% so với năm 2010 là do các khoản cho vay Công ty Cổ phần Tài chính Ninh Bắc trong năm 2010 thấp và chủ yếu cho vay từ tháng 11 năm 2010. Lợi nhuận khác đến từ hoạt động tiền gửi. Quý 2 năm 2011 phát sinh lợi nhuận khác là từ khoản lãi không kỳ hạn.

Trong năm 2011, Công ty tiến hành mua lại Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex và hoàn thành việc mua vào ngày 04 tháng 06 năm 2011, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Artex tăng lên 37,04% tại ngày 30 tháng 06 năm 2011. Trong 2 quý đầu năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh của Artex lỗ 7.676 triệu đồng. Giá trị phần lỗ của khoản đầu tư vào công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty là 2.843 triệu đồng đã được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

### **7.3 Nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào**

#### **7.3.1. Quỹ đất**

Do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất như các căn hộ, biệt thự, nhà vườn v.v.... Trong điều kiện hiện nay quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là đối với những khu đất có vị trí lợi thế thương mại. Tuy nhiên, công ty có lợi thế mạnh là doanh nghiệp am hiểu và có kinh nghiệm trong ngành bất động sản, công ty cũng tạo dựng được mối quan hệ với các doanh nghiệp và khách hàng qua hoạt động tư vấn đầu tư và môi giới bất động sản. Cùng với sự hỗ trợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc, công ty đã và đang tìm kiếm những khu đất có vị trí lợi thế thương mại cao tại các thành phố lớn cũng như các tỉnh lân cận và đang triển khai một số dự án trên cơ sở quỹ đất đã được cấp phép sử dụng.

#### **7.3.2. Các chi phí liên quan tới đền bù và giải phóng mặt bằng**

Chi phí đối với nguồn đầu vào là quỹ đất chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Nếu những khoản chi phí này cao và tốn kém 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 tăng nhưng lợi nhuận của Công ty có thể không cao do giá thành cao.

#### **7.3.3. Vật liệu xây dựng**

Hiện tại công ty đang trong giai đoạn thiết kế và nghiên cứu khả thi các dự án. Tuy nhiên có một số hợp đồng dự tính sẽ được tiến hành trong thời gian tới như dự án xây dựng khách sạn tại Vĩnh Phúc. Trong năm 2008 và năm 2009, giá nguyên vật liệu xây dựng đã tăng 40-50% so với cuối năm 2007, một số mặt hàng tăng giá mạnh lên trên 100% như gạch, ngói, cát đá. Những diễn biến nêu trên của thị trường vật liệu xây dựng có thể tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào cho các dự án của FLC, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao, làm tăng chi phí đầu vào và ảnh hưởng tới lợi nhuận của Công ty. Để hạn chế ảnh hưởng của giá vật liệu xây dựng, các hợp đồng mà Công ty ký kết với các nhà thầu xây lắp sẽ có điều khoản về biến động giá nhằm đảm bảo chi phí tối thiểu cho Công ty.



#### 7.4 Chi phí hoạt động kinh doanh

**Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh năm 2009 – 6 tháng đầu năm 2011**

Đơn vị: triệu đồng

| Chi Phí                         | Năm 2009           |            |                      |            | Công ty mẹ    |           |               |            | Hợp nhất      |           |               |            |
|---------------------------------|--------------------|------------|----------------------|------------|---------------|-----------|---------------|------------|---------------|-----------|---------------|------------|
|                                 |                    |            |                      |            | 2010          |           | 6 tháng 2011  |            | 2010          |           | 6 tháng 2011  |            |
|                                 | Từ 1/1<br>đến 8/12 |            | Từ 9/12<br>đến 31/12 |            | Giá trị       | %<br>DT   | Giá trị       | %<br>DT    | Giá trị       | %<br>DT   | Giá trị       | %<br>DT    |
| Giá vốn hàng bán                | 0                  | 0          | 0                    | 0          | 16.877        | 53        | 42.869        | 93         | 17.064        | 53        | 43.583        | 92         |
| Chi phí tài chính               | 0                  | 0          | 0                    | 0          | 3.039         | 9         | 329           | 1          | 652           | 2         | 561           | 1          |
| Chi phí quản lý<br>doanh nghiệp | 136                | 100        | 38                   | 100        | 6.345         | 20        | 4.767         | 10         | 9.940         | 31        | 8.589         | 18         |
| Chi phí khác                    | 0                  | 0          | 0                    | 0          | 201           | 1         | -             | -          | 1.563         | 5         | -             | -          |
| <b>Tổng cộng</b>                | <b>136</b>         | <b>100</b> | <b>38</b>            | <b>100</b> | <b>26.462</b> | <b>83</b> | <b>47.965</b> | <b>104</b> | <b>29.219</b> | <b>91</b> | <b>52.733</b> | <b>111</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty TNHH Đầu tư Trường phú Fortune, Báo cáo kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư CRV năm 2009, BCTC kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC năm 2010 và BCTC riêng và hợp nhất Quý 2/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Do đặc thù sản xuất kinh doanh của Công ty nên cơ cấu chi phí đơn giản chỉ tập trung vào hai khoản mục chi phí là giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp.

Giá vốn hàng bán năm 2009 mặc dù có phát sinh khi Công ty thực hiện dự án tư vấn nhưng không đáng kể nên Công ty phần bỏ vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Tổng chi phí phát sinh trong năm 2009 là 173.849.485 đồng bao gồm:

- ❖ Chi phí nhân công : 146.100.000 đồng
- ❖ Chi phí đồ dùng văn phòng : 13.350.000 đồng
- ❖ Phí và lệ phí : 3.000.000 đồng
- ❖ Chi phí bằng tiền khác : 11.399.485 đồng

Giá vốn hàng bán trong năm 2010 trị giá 13.677.619.843 đồng là giá nhập thép để cung cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc và giá vốn dịch vụ cung cấp trị giá 3.199.857.500 đồng chủ yếu là chi phí nhân công trực tiếp cho các dự án tư vấn. Ngoài ra, trong mỗi dự án còn phát sinh một phần nhỏ chi phí văn phòng phẩm, in ấn, liên lạc cũng được phân bổ vào giá vốn hàng bán.

Chi phí quản lý tăng lên do năm 2010 Công ty bắt đầu mở rộng hoạt động nên phát sinh chi phí liên quan như chi phí nhân công, đồ dùng văn phòng, khấu hao và các chi phí khác.

Quý 2 năm 2011, giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trên tổng doanh thu đạt 92%, sau đó là chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 18%, chi phí tài chính chiếm 1% tổng doanh thu. Tổng chi phí của riêng quý 2/2011 tăng mạnh bằng 280% cả năm 2010 do sang năm 2011, nhu cầu cung cấp vật liệu xây dựng cho tòa nhà FLC landmark của Công ty Cổ phần tài chính Ninh Bắc và các công trình khác tăng cao.

## **7.5 Trình độ công nghệ**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đặt quan tâm lớn 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 CNTT đồng bộ cùng một số sản phẩm phần mềm chính phục vụ công việc gồm:

- ❖ 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 các khách hàng trong Cty;
- ❖ 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...

Không thể phủ nhận, hệ thống công nghệ thông tin mà Công ty đã và đang áp dụng mang lại những hiệu quả nhất định 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.

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

Tuy là một công ty mới hoạt động nhưng Công ty đã tạo được uy tín trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của mình. Công ty sẽ thực hiện nhiều dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình dân dụng, công nghệ và 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.

## **7.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

### **7.7.1. Đối với công tác quản lý kỹ thuật**

Công ty tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới. Sau đó phổ biến, hướng dẫn các đơn vị áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành.

### **7.7.2. Về công tác giám định chất lượng**

- ❖ Công ty luôn chú trọng đến công tác giám định chất lượng ngay từ khâu thiết kế. Tất cả các dự án của Công ty đều được các tổ chức tư vấn độc lập thẩm tra hồ sơ Dự án đầu tư đến thiết kế kỹ thuật thi công trước khi CĐT tự thẩm định và phê duyệt;
- ❖ Khi thi công, tất cả các hạng mục công trình đều được các tổ chức tư vấn độc lập có uy tín cùng với lực lượng kỹ sư kỹ thuật của CĐT trực tiếp giám sát thi công 24/24 giờ;
- ❖ Công ty thực hiện nghiêm túc các quy trình kỹ thuật, đặc biệt là thuê các tổ chức tư vấn kiểm định đánh giá sự phù hợp về chất lượng, khả năng an toàn chịu lực, quan trắc biến dạng công trình trong suốt quá trình thi công và sau khi đưa công trình vào sử dụng. Vì vậy, Công ty luôn phát hiện kịp thời và xử lý triệt để các sai sót từ thiết kế đến thi công và nghiệm thu;
- ❖ Chủ trì lập phương án, mời chuyên gia thực hiện công tác giám định;

- ❖ Lập kế hoạch đầu tư trang thiết bị, kiểm tra chất lượng và quản lý sử dụng.

### **7.7.3. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

Hiện nay Công ty đang áp dụng Hệ thống Quản lý chất lượng ISO9001-2008 theo Bộ tiêu chuẩn Việt Nam.

Công ty đã xây dựng được một hệ thống nội bộ các quy trình, quy chế, quy định liên quan đến công tác quản lý kỹ thuật các công trình, vì vậy công tác quản lý chất lượng được thực hiện tốt, đúng quy trình nên sản phẩm của Công ty luôn được khách hàng đánh giá cao và đặt hàng từ rất sớm.

### **7.7.4. Công tác kiểm tra chất lượng**

Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh dự án, xây dựng công trình, nên việc kiểm tra chất lượng công trình luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, thể hiện qua quy trình sau:

- ❖ Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới, gồm:
  - Tìm kiếm chủ đầu tư (khách hàng)
  - Xác định yêu cầu của chủ đầu tư về hình thức đầu tư, quy mô dự án, bản chất và khối lượng công việc chất lượng sản phẩm và tiến độ thực hiện dự án
  - Xây dựng các mối quan hệ ban đầu.
  - Xác định rõ quyền lợi và nghĩa vụ của các bên.
  - Ký hợp đồng với các nhà thầu theo các điều khoản đã thống nhất, tuân thủ pháp luật.
  - Thực hiện nghiêm túc việc phê duyệt các tài liệu sau của nhà thầu trước khi triển khai gồm:
    - Lập biện pháp thi công trong đó nêu rõ trình tự thi công, các giải pháp công nghệ và tiến độ thi công.
    - Lập kế hoạch huy động nhân lực, máy thi công, vật tư và tài chính.
    - Lập biện pháp thi công đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường.
  - Luôn tuân thủ các điều khoản đã ký trong hợp đồng đã ký với các nhà thầu.
  - Đặt mục tiêu “Uy tín với khách hàng” lên hàng đầu
  - Sản phẩm làm ra được nghiệm thu đúng thời hạn.
  - Thước đo chất lượng sản phẩm chính là sự thoả mãn của khách hàng.
- ❖ Về mặt quản lý chất lượng công trình
  - Duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy trình qui phạm, đảm bảo chất lượng công trình.
- ❖ Về mặt nghiệm thu công trình
  - Trong quá trình thi công, công ty sẽ yêu cầu kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu.

## **7.8 Hoạt động marketing**

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác truyền thông. Hoạt động truyền thông của công ty dựa trên nền tảng vững chắc là hiểu biết thị trường và chất lượng của các sản phẩm dịch vụ công ty mang đến cho khách hàng và các đối tác. Công ty tập trung vào các yếu tố sau:

- ❖ Chất lượng sản phẩm
- ❖ Dịch vụ tận tâm và chuyên nghiệp
- ❖ Thấu hiểu nhu cầu 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 hợp đồng.
- ❖ Lập các báo cáo phân tích thị trường
- ❖ Khảo sát thị trường trước khi triển khai cung cấp dịch vụ/sản phẩm

Với mục tiêu phấn đấu trở thành một CTCP Bất động sản vững mạnh, FLC đang xây dựng cho mình kế hoạch truyền thông với mục đích để quảng bá, giới thiệu hình ảnh, thương hiệu của mình tới đối tác khách hàng, các nhà đầu tư. Trong năm 2010, Công ty đã đẩy mạnh hoạt động marketing, xây dựng thương hiệu FLC trong lĩnh vực bất động sản và đã được thị trường biết đến thông qua các dự án đầu tư lớn như FLC Landmark Tower của Ninh Bắc, dự án Mandola và Green City tại Vĩnh Phúc, dự án Khu liên hiệp thể thao và giải trí FLC Golfnet...

### **7.8.1. Khách hàng**

- ❖ Xây dựng phần mềm quản lý khách hàng.
- ❖ Tiến hành rà soát lại dữ liệu khách hàng, phân khúc thị trường, phân tích nhu cầu của từng nhóm đối tượng khách hàng nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng phục vụ, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách hàng.
- ❖ Đẩy mạnh công tác nghiên cứu thị trường nhằm đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt xây dựng những sản phẩm kết hợp hỗ trợ tài chính.

### **7.8.2. Chính sách giá**

- ❖ Xây dựng chiến lược giá cụ thể cho từng loại dịch vụ, đảm bảo tiếp tục thực hiện chính sách giá linh hoạt; duy trì mức phí dịch vụ ở mức cạnh tranh cao.
- ❖ Có chính sách giá ưu đãi dành riêng cho những khách hàng thân thuộc, có quan hệ uy tín với công ty
- ❖ Có chính sách giá cho nhóm khách hàng thuộc đối thủ cạnh tranh

### **7.8.3. Mạng lưới**

- ❖ Tham gia mạng lưới liên kết sản bất động sản
- ❖ Tham gia hiệp hội bất động sản
- ❖ Xây dựng đội ngũ cộng tác viên cho sản, cho phân phối dự án.

#### 7.8.4. Quảng bá

- ❖ Quảng bá và phát triển thương hiệu FLC tới công chúng; gắn thương hiệu FLC gắn với sự vận động của thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán.
- ❖ Xây dựng thông điệp về một doanh nghiệp năng động và chuyên nghiệp, một chủ đầu tư và một công ty đại chúng công khai, minh bạch.
- ❖ Tổ chức và tham gia các hội thảo, tọa đàm chuyên ngành.
- ❖ Tổ chức thông tin giới thiệu, quảng bá các dự án FLC triển khai.
- ❖ Quảng bá và gắn kết thương hiệu FLC với cộng đồng thông qua các hoạt động tài trợ, quảng cáo, khởi xướng các hoạt động cộng đồng của riêng FLC.
- ❖ Triển khai sâu rộng hệ thống nhận diện thương hiệu, tập trung thực hiện đồng bộ hóa các ấn phẩm văn phòng, các biểu mẫu giao dịch... theo chuẩn mực đã được ban hành nhằm tăng cường mức độ nhận biết của khách hàng đối với thương hiệu FLC.
- ❖ Xây dựng hệ thống thu thập ý kiến của khách hàng từ đó đưa ra giải pháp, chính sách chăm sóc khách hàng tốt hơn.

#### 7.9 Nhãn 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 với hai màu xanh và da cam.



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 có hình ảnh ngôi nhà lồng vào nhau. Phần trên và dưới là hình vòng cung và ở giữa là hình móc cung. 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 môi giới bất động sản mà còn là 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.

#### 7.10 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác với nhiều doanh nghiệp trong trong thời gian qua:

**Bảng 10: Các hợp đồng đã và đang thực hiện trong 2010 – 2011**

| STT                                      | Tên dịch vụ                                       | Giá trị hợp đồng (đồng) | Tình trạng hợp đồng |
|--|---|-------------------------|---------------------|
| <b>Hợp đồng đã ký kết trong năm 2010</b> |   |                         |                     |
| 1  | Hợp đồng tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp với | 137.500.000             | Đã thực hiện xong   |

| STT                                      | Tên dịch vụ   | Giá trị hợp đồng (đồng) | Tình trạng hợp đồng          |
|--|---|-------------------------|------------------------------|
| <b>Công Ty CP EUROWINDOW HOLDING</b>     |   |                         |                              |
| 2  | Hợp đồng tư vấn quản lý, quảng bá cho Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc  | 1.265.000.000           | Đã thực hiện xong            |
| 3  | Hợp đồng tư vấn, nghiên cứu hệ thống thông tin khách hàng cho Công ty CP Đầu Tư Phát triển Thương mại và Dịch Vụ DITTO  | 110.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 4  | Hợp đồng tư vấn, nghiên cứu hệ thống thông tin khách hàng cho Công ty luật TNHH SMIC  | 528.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 5  | Hợp đồng tư vấn quản lý hành chính và quản lý nhân sự cho Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc  | 528.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 6  | Hợp đồng tư vấn quy trình quản lý hành chính và quản lý nhân sự, quy chế hoạt động cho Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc   | 280.500.000             | Đã thực hiện xong            |
| 7  | Hợp đồng tư vấn trong quá trình đầu tư dự án của Công ty TNHH Du Lịch và thương mại Nụ Cười Việt  | 363.000USD              | Đã thực hiện xong            |
| 8  | Hợp đồng tư vấn quản lý hành chính và quản lý nhân sự cho Chi nhánh công ty CP liên doanh Quốc Tế Tuấn Việt   | 210.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 9  | Hợp đồng tư vấn quản lý hành chính và quản lý nhân sự cho Công ty cổ phần du lịch – thương mại An Bình Tân  | 440.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 10                                       | Hợp đồng tư vấn quản lý hành chính và quản lý nhân sự cho Công ty TNHH Sơn Phúc   | 330.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 11                                       | Hợp đồng tư vấn quản lý hành chính và quản lý nhân sự cho Công ty TNHH Tấn Thành  | 440.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 12                                       | Hợp đồng tư vấn quản lý hành chính và quản lý nhân sự cho Công ty TNHH Thiện ý  | 275.000.000             | Đã thực hiện xong            |
| 13                                       | Hợp đồng tuyển dụng nhân sự và quản lý nhân sự cho Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc   | 27.500.000 đồng/người   | Đã thực hiện xong            |
| 14                                       | Hợp đồng nguyên tắc cung cấp vật liệu xây dựng cho Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc   | 100 tỷ đồng             | Đã thực hiện được 34 tỷ đồng |
| 15                                       | Hợp đồng tư vấn quản lý doanh nghiệp, tư vấn thành lập sàn giao dịch bất động sản, hỗ trợ thay đổi đăng ký kinh doanh, nghiên cứu, phân tích thị trường bất động sản cho Công ty CP Đầu Tư Hoà Bình | 3.556.300.000 đồng      | Đã thực hiện xong            |
| <b>Hợp đồng đã ký kết trong năm 2011</b> |   |                         |                              |
| 1  | Hợp đồng cung cấp thép - Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc   | 20.694.971.000          | Đã thực hiện xong            |
| 2  | Hợp đồng cung cấp gạch - Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc   | 10.675.000.000          | Đã thực hiện được 3.4tỷ      |
| 3  | Hợp đồng cung cấp thép - Công ty CP Đầu Tư Tài Chính Ninh Bắc   | 21.446.700.000          | Đang thực hiện               |
| 4  | Hợp đồng cung cấp gạch - Công ty CP ĐTTC và Địa ốc FLC  | 2.500.000.000           | Đang thực hiện               |
| 5  | Hợp đồng cung cấp thép - Công ty CP ĐTTC và Địa ốc FLC  | 9.333.329.000           | Đang thực hiện               |

| STT | Tên dịch vụ   | Giá trị hợp đồng (đồng) | Tình trạng hợp đồng |
|-----|---|-------------------------|---------------------|
| 6   | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Công ty TNHH cơ khí Đông Hà        | 270.000.000             | Đang thực hiện      |
| 7   | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Công ty CP TM và Xây Lắp Minh Hồng | 350.000.000             | Đang thực hiện      |
| 8   | Tư vấn quản lý - Công ty CP ĐTPT TM và Du Lịch DITTO              | 350.000.000             | Đang thực hiện      |
| 9   | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty CP Công nghiệp Tàu thủy VN     | 780.000.000             | Đang thực hiện      |
| 10  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty CP KT Thiên Việt               | 350.000.000             | Đang thực hiện      |
| 11  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty CP PT Kỹ thuật Tổng hợp        | 340.000.000             | Đang thực hiện      |
| 12  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty CP TVSK Khánh Lương            | 520.000.000             | Đang thực hiện      |
| 13  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty CP XD&TM Mega                  | 450.000.000             | Đang thực hiện      |
| 14  | Tư vấn quản lý - Cty TNHH DV TM Yên Thế                           | 320.000.000             | Đang thực hiện      |
| 15  | Tư vấn quản lý - Cty TNHH Mỹ thuật DLAP                           | 370.000.000             | Đang thực hiện      |
| 16  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty TNHH SX & TM Thủy Tiến         | 470.000.000             | Đang thực hiện      |
| 17  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp - Cty TNHH SX Bắc Ninh               | 680.000.000             | Đang thực hiện      |

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

**7.11 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh 2009 – Quý 2/2011**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                       | Năm 2009         |                   | Năm 2010   |            |          | Quý 2/2011 |          |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------|------------|----------|------------|----------|
|                                | Từ 1 /1 đến 8/12 | Từ 9/12 đến 31/12 | Công ty mẹ | %Tăng giảm | Hợp nhất | Công ty mẹ | Hợp nhất |
| Tổng giá trị tài sản           | 18.714           | 18.951            | 273.844    | 1.345      | 235.835  | 232.203    | 234.244  |
| Doanh thu thuần                | 0                | 182               | 32.110     | 17.543     | 32.217   | 46.117     | 47.423   |
| Lợi nhuận hoạt động kinh doanh | 714              | 229               | 10.466     | 1.010      | 10.584   | 4.874      | 4.759    |
| Lợi nhuận khác                 | -                | -                 | 93         | -          | (1.269)  | 129        | 131      |
| Lợi nhuận trước thuế           | 714              | 229               | 10.559     | 1.020      | 9.314    | 5.003      | 2.048    |
| Lợi nhuận sau thuế             | 606              | 172               | 7.869      | 911        | 6.584    | 3.752      | 590      |
| Tỷ lệ cổ tức                   | n/a              | n/a               | n/a        |            | n/a      | n/a        | n/a      |

Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty TNHH Đầu tư Trường phú Fortune, Báo cáo kiểm toán Công ty Cổ phần Đầu tư CRV năm 2009, BCTC kiểm toán Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC năm 2010 và BCTC riêng và hợp nhất Quý 2/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Tổng giá trị tài sản năm 2010 của Công ty tăng lên đáng kể trong so với năm 2009 do Công ty bắt đầu mở rộng hoạt động kinh doanh từ nguồn vốn tự có (tăng 152 tỷ đồng) và có thêm nhiều khoản đầu tư ngắn và dài hạn khác.

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong năm 2009 tương đối thấp do phần lớn thời gian Công ty đầu tư cho việc tìm dự án, tìm đối tác, ổn định bộ máy nhân sự. Chỉ đến tháng 12 năm 2009, các dịch vụ của Công ty mới thực sự khởi động và đem lại doanh thu. Trong cả năm 2010, doanh thu thuần đạt 32 tỷ đồng là do Công ty ký kết được nhiều hợp đồng tư vấn quản lý bất động sản, quản lý nhân sự với các khách hàng và nguồn thu từ hoạt động môi giới bất động sản, xuất bán nguyên vật liệu....

Mặc dù, doanh thu thuần năm 2009 chỉ đạt 182 triệu đồng nhưng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty là 943 triệu đồng. Có được khoản lợi nhuận này là nhờ doanh thu từ hoạt động tài chính của Công ty. Công ty sử dụng số tiền nhàn rỗi để tạm thời cho vay cá nhân ngắn hạn nhằm tăng hiệu quả sử dụng vốn.

Trên cơ sở kết quả của các hoạt động kinh doanh đạt được trong năm 2010 như hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản, đầu tư ngắn hạn (cho vay khoản tiền tạm thời nhàn rỗi), lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng trưởng đáng kể đạt mức 6.584 triệu đồng.

Lợi nhuận của Quý 2/2011 chủ yếu từ việc thu lãi cho vay khoản tiền tạm thời nhàn rỗi. Quý 2 năm 2011, Công ty ghi nhận khoản lỗ trị giá 2.843 triệu đồng đầu tư vào công ty liên kết – Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex tương ứng với tỷ lệ sở hữu 37,04% trong số 7.676 triệu đồng lỗ 6 tháng đầu năm 2011.

Để tái đầu tư cho hoạt động kinh doanh, trong thời gian đầu, Công ty chưa thực hiện chia cổ tức. Mức cổ tức các năm tiếp theo sẽ do ĐHCĐ quyết định



## **8. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

### **8.1 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 cổ phần trong ngành bất động sản, FLC đã có sự chuẩn bị về con người và cơ sở vật chất để đón những cơ hội mới.
- ❖ Bộ máy của FLC 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.
- ❖ Đặc biệt FLC có cổ đông lớn là Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc, do vậy Công ty luôn nhận được sự ủng hộ quý báu về nhiều mặt từ Ninh Bắc. Các cán bộ chủ chốt của FLC cũng là những thành viên chủ chốt của Ninh Bắc với nhiều kinh nghiệm quản lý.
- ❖ Ngoài lợi thế về nguồn nhân lực, FLC 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 này thành hợp tác lâu dài.

### **8.2 Nhân tố khó khăn**

- ❖ Tình hình kinh tế vĩ mô có nhiều biến động, lạm phát nói chung và giá cả nguyên vật liệu nói riêng tăng cao làm giảm mạnh hiệu quả đầu tư.
- ❖ Thị trường bất động sản đang trong giai đoạn trầm lắng do đã trải qua thời gian dài tăng giá cao và nguồn vốn vào thị trường bị giới hạn (từ cả nguồn ứng trước của khách hàng lẫn nguồn vốn huy động từ các ngân hàng).
- ❖ Khó khăn về việc huy động vốn từ ngân hàng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản do các tác động của các chính sách tín dụng và tiền tệ thắt chặt nhằm tập trung dòng tiền cho khu vực sản xuất ... Cùng với lãi suất ở mức cao khoảng 20-21%/năm, việc huy động vốn qua hình thức phát hành cổ phiếu, trái phiếu,... cũng gặp phải rất nhiều khó khăn do thị trường chứng khoán trong năm 2010 ở giai đoạn không thuận lợi.
- ❖ FLC là doanh nghiệp mới thâm nhập vào thị trường bất động sản nên còn gặp nhiều 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. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **9.1 Vị thế công ty trong ngành**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là một công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản mới gia nhập thị trường. Tuy nhiên, nhờ có đội ngũ quản lý có nhiều kinh nghiệm trong ngành, Công ty đang từng bước 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 tốt sẵn có của các cán bộ quản lý mà còn dựa vào chính chất lượng sản phẩm dịch vụ mà FLC mang đến cho khách hàng. Với chiến lược phát triển bền vững, chuyên nghiệp và hiệu quả, FLC 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 FLC, đồng thời chuẩn bị thực hiện đầu tư những dự án nhiều tiềm năng và hiệu quả. FLC định hướng trở thành một trong những tập đoàn kinh doanh tư vấn 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. Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC có tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tương đối thấp so với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khác đang niêm yết chứng khoán trên sàn, tuy nhiên mặc dù các dự án chưa chính thức ghi nhận doanh thu nhưng công ty cũng đã có kết quả lợi nhuận năm 2010 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 FLC là một công ty mới chuyển đổi và những năm trước đây tập trung tìm kiếm tạo lập quỹ đất và dự án trong một quãng thời gian dài nên chưa có sản phẩm trực tiếp chào bán trên thị trường. Do vậy vị thế thương hiệu của công ty vẫn đang khiêm tốn so với các công ty cùng ngành niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Các đơn vị kinh doanh bất động sản được Công ty đánh giá là khá tương đồng hiện đang niêm yết trên thị trường chứng khoán là Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Ngôi nhà mơ ước với các tiêu chí sau:

- Quy mô vốn điều lệ: 2 doanh nghiệp này có mức vốn điều lệ tương đương với FLC
- Ngành nghề kinh doanh: Cùng hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với tính chất khá tương đồng như môi giới, đầu tư phát triển các dự án bất động sản. Doanh thu phần lớn từ hoạt động kinh doanh này.

Trong thời gian thời kỳ các dự án bất động sản của FLC chính thức có các sản phẩm bán lẻ ra thị trường và cổ phiếu của FLC được niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tập trung thì thương hiệu công ty sẽ được biết đến nhiều hơn và khẳng định vị thế so với các công ty cùng ngành, tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động vốn và tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược.

## **9.2 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.

- Theo 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 80m<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 100m<sup>2</sup>/người.
- Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, 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 18-20m<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 3-5m<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 đang rơi vào giai đoạn trầm lắng. 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 sản phẩm hợp lý để đáp ứng với nhu cầu của thị trường cũng như đem lại hiệu quả đầu tư tốt nhất.

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

FLC tập trung chủ yếu 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 giải trí, thể thao, khách sạn và nhà chung cư là những ưu tiên của FLC trong thời gian tới. Định hướng của FLC được đánh giá là phù hợp với định hướng của ngành, thị trường và chính sách của nhà nước dựa trên các cơ sở sau:

- ❖ Hoạt động môi giới thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản của FLC là cầu nối giữa các doanh nghiệp xây dựng và nhà đầu tư trong khi 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

<sup>(1)</sup> Nguồn: World Bank

- 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 pháp lý 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. FLC 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.
  - ❖ 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 FLC 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 như khu liên hiệp thể thao giải trí FLC Golfnet và dự án xây dựng bãi đỗ xe và cây xanh tại Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.
  - ❖ Theo quy hoạch phát triển kinh tế đồng bằng sông Hồng đến năm 2020, bao quanh Hà Nội sẽ là một chuỗi đô thị vệ tinh nằm rải rác tại ngoại thành và các tỉnh Vĩnh Phúc, Hưng Yên, Hà Tây và Bắc Ninh. Khu vực Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc sẽ trở thành một trong những khu công nghiệp, dịch vụ vệ tinh bao quanh Hà Nội. Dự án tổ hợp khách sạn, văn phòng và thương mại cao cấp Mandala Vĩnh Phúc của FLC tập trung vào mục tiêu mang tính dài hạn, hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế của nhà nước.

## 10. Chính sách đối với người lao động

### 10.1 Số lượng và cơ cấu lao động:

Số lượng người lao động trong Công ty tại thời điểm 31/05/2011 là 45 người. Cơ cấu lao động của Công ty như sau:

**Bảng 12: Cơ cấu lao động của Công ty**

| Chỉ tiêu                            | Số lượng  |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                     | Nam       | Nữ        |
| <b>Phân theo trình độ học vấn</b>   |           |           |
| 1. Trên đại học                     | 3         | 2         |
| 2. Đại học, cao đẳng                | 21        | 17        |
| 3. Trung cấp                        | 0         | 0         |
| 4. Khác (Lao động phổ thông)        | 1         | 1         |
| <b>Tổng</b>                         | <b>25</b> | <b>20</b> |
| <b>Phân theo phân công lao động</b> |           |           |
| 1. Hội đồng quản trị/Ban GD         | 6         | 1         |
| 2. Lao động quản lý                 | 3         | 3         |
| 3. Lao động trực tiếp               | 15        | 17        |

| Chỉ tiêu                            | Số lượng  |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                     | Nam       | Nữ        |
| <b>Tổng</b>                         | <b>24</b> | <b>21</b> |
| <b>Phân theo thời gian hợp đồng</b> |           |           |
| 1. Hợp đồng không xác định          | 0         | 0         |
| 2. Hợp đồng có thời hạn             | 22        | 18        |
| 3. Hợp đồng dưới thử việc           | 2         | 3         |
| <b>Tổng</b>                         | <b>24</b> | <b>21</b> |

Nhìn chung, đội ngũ cán bộ chủ chốt của Công ty đều được chú ý, tuyển chọn và đào tạo đảm bảo cho sự phát triển nguồn nhân lực lâu dài của Công ty. Công ty hiện đang sử dụng lao động với trình độ tương đối cao, hơn 90% lao động có trình độ Đại học và trên Đại học, 4% lao động có trình độ PTTH và số còn lại là lái xe và lao động phổ thông.

## 10.2 Các chính sách đối 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.

Công ty đặt văn phòng giao dịch tại vị trí trung tâm Tầng 9, tòa nhà Daeha, số 360 Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. 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 FLC 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: Theo Quy định của Luật lao động và Quy chế của FLC

### ❖ Chính sách tuyển dụng, đào tạo

- Từ khi thành lập năm 2009, FLC chỉ có 9 nhân viên. Đến nay, nhân sự của Công ty đã lên đến 45 người, tăng hơn 13 lần. Công ty dự kiến đến tháng 12 năm 2011 số lượng lao động làm việc tại FLC là 51 người. Cán bộ có trình độ đại học và trên đại học chiếm 94%, đội ngũ nhân sự của công ty hàng năm liên tục được bổ sung chủ yếu từ các trường đại học trong và ngoài nước thuộc các chuyên ngành như: Kiến trúc, xây dựng, tài chính, kế toán, quản trị kinh doanh. Nguồn nhân lực của FLC được đánh giá là được đào tạo căn bản, có tính chuyên nghiệp cao và nhiều kinh nghiệm.

- Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là 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. Các nhân viên trong hệ thống FLC được khuyến khích đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ phù hợp với chức năng công việc nhằm thực hiện tốt công việc hiện tại và chuẩn bị cho những công việc có tính trách nhiệm cao hơn.
- ❖ Chính sách lương, thưởng, phúc lợi
  - Mức lương trung bình hàng tháng là 9 triệu đồng.
  - Chế độ khen thưởng
  - 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 FLC 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 TNLĐ & bệnh nghề nghiệp. Tham gia BHTN người lao động được hưởng trợ cấp thất nghiệp, hỗ trợ học nghề, hỗ trợ tìm việc. FLC 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 FLC. Thêm vào đó, công ty có tổ chức cho CBCNV đi tham quan, nghỉ mát.

## 11. 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.

Theo nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 ngày 09/06/2010, Công ty quyết định không chia cổ tức năm 2009 do lợi nhuận chưa cao. Năm 2010, Công ty dự kiến chưa chi trả cổ tức, lợi nhuận sẽ được sử dụng tái đầu tư.

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

### 12.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### 12.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Công ty tính khấu hao TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc và theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư 203/2009/TT-BTC của Bộ Tài Chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao cụ thể của các nhóm tài sản cố định như sau:

**Bảng 13: Số năm khấu hao TSCĐ**

| TT | Nhóm TSCĐ            | Số năm khấu hao |
|----|----------------------|-----------------|
| 1  | Phương tiện vận tải  | 06 năm          |
| 2  | Thiết bị văn phòng   | 03 - 05 năm     |
| 3  | Tài sản cố định khác | 03 năm          |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010

#### 12.1.2. Mức thu nhập bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty năm 2009 là 7 triệu đồng/người/tháng và trong năm 2010 là 9 triệu/người/tháng.

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

Công ty luôn thực hiện thanh toán đúng và đầy đủ hạn các khoản nợ đến hạn.

#### 12.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

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

**Bảng 14: Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước**

Đơn vị tính: Đồng

| TT                                | Kỳ kê khai   | Số tiền       |
|-----------------------------------|--|---------------|
| <b>Thuế Giá trị gia tăng</b>      |  |               |
| 1                                 | Số thuế VAT phải nộp phát sinh trong quý 1 và 2 năm 2011                     | 4.663.205.430 |
| 2                                 | Số thuế đã khấu trừ  | 4 589 808 185 |
| 3                                 | Số thuế đã nộp   | 73 397 245    |
| <b>Thuế Thu nhập doanh nghiệp</b> |  |               |
| 1                                 | Số thuế TNDN phải nộp trong quý 1 và 2 năm 2011                              | 3.859.082.279 |
| 2                                 | Số đã nộp  | 2 653 757 437 |
| 3                                 | Số còn phải nộp<br>(Thời hạn nộp đến 30.4.2012 theo Thông tư 52/2011/TT-BTC) | 1.205.324.842 |
| <b>Thuế Thu nhập cá nhân</b>      |  |               |
| 1                                 | Số thuế còn phải nộp theo BCTC quý 2/2011                                    | 282.273.983   |
| 2                                 | Số đã nộp  | 207 391 994   |
| 3                                 | Số còn phải nộp  | 74 881 989    |

#### 12.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Tháng 09/06/2010, Đại hội đồng cổ đông thông qua việc trích lập quỹ năm 2009 như sau:

**Bảng 15: Bảng kê trích lập các quỹ 2009 và số dư đến thời điểm 30/06/2011**

| STT | Nội dung trích lập                 | Phương pháp tính       | Số tiền    | Đơn vị: đồng |            |
|-----|------------------------------------|------------------------|------------|--------------|------------|
|     |                                    |                        |            | Số dư        | Số dư      |
| 1   | Quỹ dự trữ bắt buộc                | 5% lợi nhuận sau thuế  | 38.897.459 |              | 38.897.459 |
| 2   | Quỹ phát triển sản xuất kinh doanh | 10% lợi nhuận sau thuế | 77.794.918 |              | 77.794.918 |
| 3   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi tập thể  | 10% lợi nhuận sau thuế | 77.749.918 |              | 72.394.918 |

*Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2010 và BCTC kiểm toán 2010*

Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho các quỹ năm 2010, việc trích lập các quỹ sẽ được thực hiện sau khi có nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 (dự kiến được tổ chức sau khi cổ phiếu được chính thức giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội năm 2011).

#### 12.1.6. Tổng dư nợ vay

Từ năm 2009 đến nay Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn tự có hoặc vay ngắn hạn của cá nhân để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi vay cá nhân được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính và ghi nhận đầy đủ theo quy định.

Tại ngày 31/12/2010, Công ty có một khoản vay cầm cố chứng khoán khi thực hiện các giao dịch mua bán chứng khoán trên tài khoản của Công ty mở tại Công ty Cổ phần chứng khoán Thăng Long trị giá 908 triệu đồng.

Tại ngày 30/06/2011, Công ty không có dư nợ ngắn hạn và có dư nợ dài hạn trị giá 2.000 triệu đồng với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo hợp đồng vay số 0048/HĐTD2-VIB 13/11 ngày 14/06/2011 với thời hạn vay 48 tháng và lãi suất 23%/năm. Hợp đồng vay này tài trợ cho mục đích mua phương tiện vận tải phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được đảm bảo bằng chính tài sản hình thành từ vốn vay.

#### 12.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

**Bảng 16: Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2009 – 30/06/2011**

| Khoản mục               | Công ty mẹ   |               |              | Hợp nhất      |               |
|-------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                         | 31/12/09     | 31/12/10      | 30/06/2011   | 31/12/10      | 30/06/2011    |
| Phải thu khách hàng     | -            | 10.504        | 6.078        | 10.559        | 6.399         |
| Trả trước cho người bán | 9.250        | 154           | 393          | 154           | 3.199         |
| Phải thu khác           | -            | 4.994         | -            | 6.382         | 10.850        |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>9.250</b> | <b>15.652</b> | <b>6.471</b> | <b>17.095</b> | <b>20.448</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp CRV, BCTC riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2010, BCTC riêng và hợp nhất quý 2/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*



Khoản phải thu khách hàng của Công ty chủ yếu là từ các khách hàng sử dụng dịch vụ tư vấn. Thông thường khi các hợp đồng tư vấn được ký kết, khách hàng sẽ trả trước khoảng 30% đến 50% giá trị hợp đồng. Phần giá trị hợp đồng còn lại sẽ được hạch toán vào phải thu khách hàng khi hợp đồng đã thực hiện xong và Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng.

**Bảng 17: Các khoản phải thu khách hàng tại thời điểm 31/12/2010 và 30/06/2011**

Đơn vị: triệu đồng

| Khách hàng                                   | Công ty mẹ    |              | Hợp nhất      |              |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
|  | 31/12/2010    | 30/06/2011   | 31/12/2010    | 30/06/2011   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc    | 8.555         | 5.748        | 8.555         | 5.748        |
| Công ty TNHH Luật SMIC                       | 528           | 330          | 528           | 615          |
| Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Cười Việt | 1.401         | -            | 1.401         | -            |
| Khách lẻ                                     | 20            | -            | 76            | 1            |
| Công ty Bảo Việt Hà Nội                      | -             | -            | -             | 35           |
| <b>Tổng cộng</b>                             | <b>10.504</b> | <b>6.078</b> | <b>10.560</b> | <b>6.399</b> |

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất kiểm toán năm 2010

và báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 2/2011 – Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Các khoản phải thu này chủ yếu từ việc bán thép cho Ninh Bắc, phí tư vấn quản lý cho Công ty Nụ Cười Việt và Công ty luật SMIC.

**Bảng 18: Các khoản phải thu khác theo tại thời điểm 31/12/2010 và 30/06/2011**

Đơn vị: triệu đồng

| Đối tượng                                      | Công ty mẹ   |            | Hợp nhất     |               |
|--|--------------|------------|--------------|---------------|
|  | 31/12/2010   | 30/06/2011 | 31/12/2010   | 30/06/2011    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc      | 3.475        | -          | 4.157        | 96            |
| Doãn Văn Phương                                | 600          | -          | 600          | -             |
| Công ty Chứng khoán Thăng Long                 | 919          | -          | 919          | -             |
| Trịnh Thị Thúy Nga                             | -            | -          | 472          | 653           |
| Nguyễn Văn Mạnh                                | -            | -          | 161          | -             |
| Đỗ Thị Giáp                                    | -            | -          | 72           | -             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC | -            | -          | -            | 240           |
| Cá nhân khác                                   | -            | -          | -            | 9.861         |
| <b>Tổng cộng</b>                               | <b>4.994</b> | <b>-</b>   | <b>6.382</b> | <b>10.850</b> |

Các khoản phải thu khác chủ từ lãi phải thu của Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc chiếm 66% năm 2010.

#### Chi tiết phải trả cho người bán

Năm 2009, Công ty phát sinh khoản trả trước cho người bán là 9,25 tỷ đồng. Đây là khoản tiền FLC ứng trước cho Công ty Cổ phần đầu tư tài chính Ninh Bắc theo một hợp đồng đầu tư dự án. Tuy nhiên, do sau đó dự án không được thực hiện như kế hoạch, FLC đã tiến hành thu lại khoản tiền trên trong năm 2010.

Năm 2010, các khoản phải trả cho người bán phát sinh không lớn. Thời điểm 31/3/2011, số dư phải trả cho người bán là 32.558 triệu đồng bao gồm các khoản lớn như 20.694 triệu đồng là khoản trả trước cho

hợp đồng mua thép với Công ty TNHH một thành viên Thái Hưng Hà Nội và 6.950 triệu đồng ứng trước cho Công ty CP Đầu tư tài chính Ninh Bắc cho khoản thu tiền bán căn hộ tòa nhà FLC Landmark..., cụ thể như sau:

**Bảng 19: Các khoản phải trả người bán tại thời điểm 31/12/2010 và 30/06/2011**

Đơn vị: triệu đồng

| Đối tượng   | Công ty mẹ |              | Hợp nhất     |              |
|---|------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 31/12/2010 | 30/06/2011   | 31/12/2010   | 30/06/2011   |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn                                     | 130        | -            | 130          | -            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Địa ốc FLC                             | 135        | -            | 135          | -            |
| Công ty Luật TNHH SMIC  | 215        | 1.578        | 215          | 1.578        |
| Công ty Cổ phần Đông Thành Hà Nội                                       | 78         | 1.246        | -            | 1.246        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Công nghiệp – Xí nghiệp Kết cấu thép | -          | -            | -            | 235          |
| Nhà cung cấp khác   | 186        | 110          | 958          | 407          |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>742</b> | <b>2.934</b> | <b>1.437</b> | <b>3.466</b> |

**Bảng 20: Các khoản phải trả ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2009 – 30/06/2011**

Đơn vị: triệu đồng

| Khoản mục                              | Công ty mẹ |               |              | Hợp nhất      |              |
|--|------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|  | 31/12/2009 | 31/12/2010    | 30/06/2011   | 31/12/2010    | 30/06/2011   |
| Phải trả người bán                     | -          | 742           | 2.934        | 1.437         | 3.466        |
| Người mua trả tiền trước               | -          | -             | -            | 50            | 345          |
| Thuế và các khoản phải trả Nhà nước    | 173        | 2.769         | 1.280        | 2.820         | 1.548        |
| Phải trả người lao động                | -          | 1.778         | 1.481        | 1.891         | 1.534        |
| Chi phí phải trả                       | -          | 7             | -            | 7             | -            |
| Các khoản phải trả khác, phải nộp khác | -          | 8.196         | 113          | 8.204         | 1.444        |
| <b>Tổng cộng</b>                       | <b>173</b> | <b>13.492</b> | <b>5.808</b> | <b>14.409</b> | <b>8.337</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp CRV, BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2010 và BCTC riêng và hợp nhất quý 2/2011

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Thời điểm 31/12/2010, khoản phải trả người lao động hơn 1,8 tỷ đồng, trong đó 0,8 tỷ là tiền lương và thưởng cho nhân viên của Công ty và 1 tỷ là chi phí lương phải trả cho Hợp đồng dự án “Nụ Cười Việt”. Các khoản phải trả người lao động đã được thanh toán hết cho người lao động tại thời điểm lập bản cáo bạch. Các khoản phải trả khác là 8,21 tỷ đồng là chủ yếu tiền thu về từ việc bán căn hộ FLC Landmark Tower do FLC thu hộ Ninh Bắc theo hợp đồng ủy quyền phân phối sản phẩm giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc và Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Thời điểm 30/06/2011, khoản phải trả cho người bán chủ yếu là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đông Thành Hà Nội chi phí mua gạch đỏ trị giá 1,2 tỷ đồng và tiền mua tài sản cố định từ Công ty Luật TNHH SMIC 1,5 tỷ đồng, chi phí trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Công nghiệp Kết cấu thép

xây dựng nhà kết cấu của Golfnet. Các khoản phải nộp khác 113 triệu đồng trên báo cáo công ty mẹ là khoản phải trả người lao động và đơn vị bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn của FLC. Giá trị các khoản phải trả khác trên báo cáo tài chính hợp nhất trị giá 1.444 triệu đồng bao gồm 1.050 triệu đồng là khoản Công ty Cổ phần FLC Golfnet tạm sử dụng tiền của Ninh Bắc không tính lãi vay, phần còn lại là các quỹ công đoàn, bảo hiểm và phải trả cán bộ công nhân viên của Công ty FLC và FLC Golfnet.

## 12.2 Các giao dịch có liên quan

Trong năm 2010, Công ty có phát sinh một số giao dịch với các bên liên quan là công ty con, cán bộ công nhân viên, cổ đông lớn, chi tiết các giao dịch trong năm 2010 và số dư đến thời điểm 31/12/2010 như sau:

### 12.2.1 Trên báo cáo riêng Công ty mẹ

**Bảng 21: Thuyết minh chi tiết giao dịch có liên quan trên báo cáo kiểm toán riêng công ty mẹ**

*Đơn vị tính: đồng*

| Khoản mục  | Năm 2009 | Năm 2010        |
|--|----------|-----------------|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                      |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 17.067.320.234  |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 480.000.000     |
| <b>Thuế GTGT đầu ra của hàng bán và dịch vụ cung cấp</b> |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 1.706.732.023   |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 48.000.000      |
| <b>Các khoản đã thu của khách hàng</b>                   |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 10.218.880.000  |
| <b>Đặt cọc cho khách hàng</b>                            |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 50.000.000.000  |
| <b>Thu hồi tiền đặt cọc</b>                              |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 50.000.000.000  |
| <b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>                              |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 123.054.544     |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 593.535.500     |
| <b>Thuế GTGT đầu vào của hàng hóa, dịch vụ</b>           |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 12.305.454      |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 59.353.500      |
| <b>Đã trả cho nhà cung cấp</b>                           |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | -               |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 438.240.000     |
| <b>Cho vay có tính lãi</b>                               |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 152.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 15.225.000.000  |

| Khoản mục  | Năm 2009 | Năm 2010        |
|--|----------|-----------------|
| Công ty Cổ phần FLC Golfnet                          | -        | 8.200.000.000   |
| Công ty TNHH Hải Châu                                | -        | 381.166.000     |
| <b>Thu lại gốc vay của các khoản vay có tính lãi</b> |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 31.500.000.000  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC       | -        | 15.225.000.000  |
| <b>Cho vay không tính lãi</b>                        |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 30.000.000.000  |
| <b>Thu hồi gốc vay không tính lãi</b>                |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 30.000.000.000  |
| <b>Lãi cho vay phải thu trong kỳ</b>                 |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 3.474.750.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC       | -        | 225.000.000     |
| Công ty Cổ phần FLC Golfnet                          | -        | 193.500.000     |
| <b>Lãi cho vay đã thu trong kỳ</b>                   |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC       | -        | 225.000.000     |
| <b>Vay ngắn hạn có tính lãi</b>                      |          |                 |
| Công ty TNHH Hải Châu                                | -        | 38.600.000.000  |
| <b>Vay ngắn hạn khác không tính lãi</b>              |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc (i)        | -        | 1.500.000.000   |
| Ông Doãn Văn Phương (i)                              | -        | 731.924.000     |
| <b>Hoàn trả gốc vay</b>                              |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc (i)        | -        | 1.000.000.000   |
| Ông Doãn Văn Phương (i)                              | -        | 1.331.924.000   |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                               |          |                 |
| Công ty TNHH Hải Châu                                | -        | 200.200.000     |
| <b>Đặt cọc để mua nhà (trả trước cho người bán)</b>  |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 117.445.000.000 |
| <b>Thu hồi tiền đặt cọc</b>                          |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 126.695.000.000 |
| <b>Thu hộ tiền từ khách hàng mua nhà</b>             |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 44.158.695.700  |
| <b>Hoàn trả tiền thu hộ từ khách hàng mua nhà</b>    |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc            | -        | 37.045.419.700  |
| <b>Góp vốn điều lệ</b>                               |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VP GA                   | -        | 2.750.000.000   |
| <b>Nhận vốn góp</b>                                  |          |                 |

| Khoản mục                                 | Năm 2009      | Năm 2010       |
|---|---------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc | -             | 52.000.000.000 |
| <b>Tạm ứng cho nhân viên</b>              |               |                |
| Bà Trịnh Thị Minh Huế                     | 9.000.000.000 | 4.522.580.000  |
| <b>Thu hồi tạm ứng từ nhân viên</b>       |               |                |
| Bà Trịnh Thị Minh Huế                     | -             | 11.903.830.000 |

**Bảng 22: Toàn bộ các số dư với các bên liên quan của Công ty**

| Khoản mục   | 31/12/2009    | 31/12/2010      |
|---|---------------|-----------------|
| <b>Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay)</b>             |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | -             | 120.500.000.000 |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                        |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | -             | 8.555.172.257   |
| Công ty Luật TNHH SMIC                            | -             | 528.000.000     |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                    |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | 9.250.000.000 | -               |
| <b>Các khoản phải thu khác</b>                    |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | -             | 3.474.750.000   |
| Ông Doãn Văn Phương                               | -             | 600.000.000     |
| <b>Phải thu nội bộ ngắn hạn</b>                   |               |                 |
| Công ty Cổ phần FLC Golfnet                       | -             | 8.393.500.000   |
| Công ty TNHH Hải Châu                             | -             | 381.166.000     |
| <b>Tạm ứng cho nhân viên</b>                      |               |                 |
| Bà Trịnh Thị Minh Huế (ii)                        | 9.000.000.000 | 1.618.750.000   |
| <b>Phải trả người bán</b>                         |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC    | -             | 135.359.998     |
| Công ty Luật TNHH SMIC                            | -             | 214.648.500     |
| <b>Phải trả nội bộ</b>                            |               |                 |
| Công ty TNHH Hải Châu                             | -             | 38.800.200.000  |
| <b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b> |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | -             | 7.613.276.000   |

- (i) Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc và ông Doãn Văn Phương cho Công ty Cổ phần tập đoàn FLC sử dụng tạm thời, không có lãi suất nên Công ty Cổ phần tập đoàn FLC theo dõi trên khoản mục “Phải trả phải nộp khác” mà không theo dõi trên khoản mục “Vay ngắn hạn”.
- (ii) Bổ sung giao dịch tạm ứng tiền cho bà Trịnh Thị Minh Huế trong năm 2009 và số dư tạm ứng của bà Trịnh Thị Minh Huế tại ngày 31/12/2009 (đã trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài

chính đã được kiểm toán năm 2009 nhưng chưa trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2010).

**12.2.1 Trên báo cáo hợp nhất**

**Bảng 23: Toàn bộ các giao dịch với các bên liên quan của Công ty**

| Khoản mục  | Năm 2009 | Năm 2010        |
|--|----------|-----------------|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                      |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 17.067.320.234  |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 480.000.000     |
| <b>Thuế GTGT đầu ra của hàng bán và dịch vụ cung cấp</b> |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 1.706.732.023   |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 48.000.000      |
| <b>Các khoản đã thu của khách hàng</b>                   |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 10.218.880.000  |
| <b>Đặt cọc cho khách hàng</b>                            |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 50.000.000.000  |
| <b>Thu hồi tiền đặt cọc</b>                              |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 50.000.000.000  |
| <b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>                              |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 123.054.544     |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 593.535.500     |
| <b>Thuế GTGT đầu vào của hàng hóa, dịch vụ</b>           |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 12.305.454      |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 59.353.500      |
| <b>Đã trả cho nhà cung cấp</b>                           |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | -               |
| Công ty Luật TNHH SMIC                                   | -        | 438.240.000     |
| <b>Cho vay có tính lãi</b>                               |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 158.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 15.225.000.000  |
| Bà Đỗ Thị Giáp   | -        | 1.200.000.000   |
| Ông Nguyễn Văn Mạnh                                      | -        | 2.000.000.000   |
| <b>Thu lại gốc vay của các khoản vay có tính lãi</b>     |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 31.500.000.000  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC           | -        | 15.225.000.000  |
| <b>Cho vay không tính lãi</b>                            |          |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc                | -        | 30.000.000.000  |

| Khoản mục   | Năm 2009      | Năm 2010        |
|---|---------------|-----------------|
| <b>Thu hồi gốc vay không tính lãi</b>               |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 30.000.000.000  |
| <b>Lãi cho vay phải thu trong kỳ</b>                |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 4.157.250.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC      | -             | 225.000.000     |
| Bà Đỗ Thị Giáp                                      | -             | 72.400.000      |
| Ông Nguyễn Văn Mạnh                                 | -             | 161.333.333     |
| <b>Lãi cho vay đã thu trong kỳ</b>                  |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC      | -             | 225.000.000     |
| <b>Vay ngắn hạn khác không tính lãi</b>             |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc (i)       | -             | 1.500.000.000   |
| Ông Doãn Văn Phương (i)                             | -             | 731.924.000     |
| <b>Hoàn trả gốc vay</b>                             |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc (i)       | -             | 1.000.000.000   |
| Ông Doãn Văn Phương (i)                             | -             | 1.331.924.000   |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                              |               |                 |
| Công ty TNHH Hải Châu                               | -             | 200.200.000     |
| <b>Đặt cọc để mua nhà (trả trước cho người bán)</b> |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 117.445.000.000 |
| <b>Thu hồi tiền đặt cọc</b>                         |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 126.695.000.000 |
| <b>Thu hộ tiền từ khách hàng mua nhà</b>            |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 44.158.695.700  |
| <b>Hoàn trả tiền thu hộ từ khách hàng mua nhà</b>   |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 37.045.419.700  |
| <b>Nhận vốn góp</b>                                 |               |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc           | -             | 52.000.000.000  |
| <b>Tạm ứng cho nhân viên</b>                        |               |                 |
| Bà Trịnh Thị Minh Huệ                               | 9.000.000.000 | 4.522.580.000   |
| <b>Thu hồi tạm ứng từ nhân viên</b>                 |               |                 |
| Bà Trịnh Thị Minh Huệ                               | -             | 11.903.830.000  |

**Bảng 24: Số dư với các bên liên quan của Tập đoàn**

| Khoản mục                                 | 31/12/2009 | 31/12/2010      |
|---|------------|-----------------|
| <b>Đầu tư ngắn hạn khác (cho vay)</b>     |            |                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc | -          | 127.000.000.000 |

| Khoản mục   | 31/12/2009    | 31/12/2010    |
|---|---------------|---------------|
| Bà Đỗ Thị Giáp                                    | -             | 1.200.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Mạnh                               | -             | 2.000.000.000 |
| <b>Phải thu khách hàng</b>                        |               |               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | -             | 8.555.172.257 |
| Công ty Luật TNHH SMIC                            | -             | 528.000.000   |
| <b>Trả trước cho người bán</b>                    |               |               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | 9.250.000.000 | -             |
| <b>Các khoản phải thu khác</b>                    |               |               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc (ii)    | -             | 4.157.250.000 |
| Ông Doãn Văn Phương                               | -             | 600.000.000   |
| Bà Đỗ Thị Giáp                                    | -             | 72.400.000    |
| Ông Nguyễn Văn Mạnh                               | -             | 161.333.333   |
| <b>Tạm ứng cho nhân viên</b>                      |               |               |
| Bà Trịnh Thị Minh Huế (iii)                       | 9.000.000.000 | 1.618.750.000 |
| <b>Phải trả người bán</b>                         |               |               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC    | -             | 135.359.998   |
| Công ty Luật TNHH SMIC                            | -             | 214.648.500   |
| <b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b> |               |               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc         | -             | 7.613.276.000 |

- (i) Khoản tiền Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc và ông Doãn Văn Phương cho Công ty Cổ phần tập đoàn FLC sử dụng tạm thời, không có lãi suất nên Công ty Cổ phần tập đoàn FLC theo dõi trên khoản mục “Phải trả phải nộp khác” mà không theo dõi trên khoản mục “Vay ngắn hạn”.
- (ii) Chỉnh sửa dữ liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc.
- (iii) Bổ sung thêm giao dịch tạm ứng tiền cho bà Trịnh Thị Minh Huế trong năm 2009 và số dư tạm ứng của Bà Trịnh Thị Minh Huế tại ngày 31/12/2009 (đã trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2009 nhưng chưa trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính năm 2010).

### 12.3 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2010

**Bảng 25: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2010**

| Các chỉ tiêu                           | Đơn vị tính | Công ty mẹ | Hợp nhất |
|--|-------------|------------|----------|
| <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b> |             |            |          |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn              | Lần         | 3          | 11       |
| Hệ số thanh toán nhanh                 | Lần         | 3          | 11       |



**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

|                         |   |       |      |
|-------------------------|---|-------|------|
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản   | % | 19,5% | 6,5% |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 24,2% | 7%   |

**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

|                              |     |       |       |
|------------------------------|-----|-------|-------|
| Vòng quay hàng tồn kho       | Lần | -     | 2%    |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản | %   | 11,73 | 13,66 |

**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

|   |   |       |       |
|---|---|-------|-------|
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần                | % | 24,51 | 20,44 |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu                 | % | 3,57  | 3     |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân         | % | 2,87  | 2,79  |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | % | 32,59 | 32,85 |

*Nguồn: Số liệu báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2010*

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

#### **13.1 Hội đồng quản trị**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Trịnh Văn Quyết   | Chủ tịch HĐQT     |
| Ông Lê Đình Vinh      | Phó chủ tịch HĐQT |
| Ông Doãn Văn Phương   | Thành viên HĐQT   |
| Ông Nguyễn Thanh Bình | Thành viên HĐQT   |
| Ông Trịnh Hồng Quý    | Thành viên HĐQT   |

##### **13.1.1 Ông Trịnh Văn Quyết**

|   |   |   |
|---|---|---|
| Số CMND   | : | 012843814 do CA Hà Nội cấp ngày 12/01/2006  |
| Giới tính   | : | Nam   |
| Năm sinh  | : | 27/11/1975  |
| Nơi sinh  | : | Vĩnh Phúc   |
| Quốc tịch   | : | Việt Nam  |
| Dân tộc   | : | Kinh  |
| Địa chỉ thường trú                                    | : | B10 – BT3 khu đô thị Mỹ Đình II, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội   |
| Điện thoại liên lạc                                   | : | 0916196969  |
| Trình độ văn hóa                                      | : | 12/12   |
| Trình độ chuyên môn                                   | : | Thạc sỹ   |
| Chức vụ công tác hiện nay                             | : | - Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC<br>- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC |
| Quá trình công tác                                    | : |   |
| Năm 1999 -2004  |   | Giám đốc, Công ty Tư vấn Đầu tư SMiC  |
| Năm 2004 – 7/2008                                     |   | Trưởng văn phòng, Văn phòng luật sư SMiC  |
| Tháng 7/2008 – nay                                    |   | Tổng giám đốc, Công ty Luật TNHH SMiC   |
| Tháng 1/2010 - 08/2010                                |   | Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần FLC  |
| Tháng 08/2010 - nay                                   |   | Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC   |
| Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011              | : | Sở hữu cá nhân 300.000 cổ phần<br><i>tương đương 1,76% vốn điều lệ</i>                              |
| Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan       | : | Không   |
| Hành vi vi phạm pháp luật                             | : | Không   |
| Các khoản nợ đối với Công ty                          | : | Không   |
| Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết | : | Không   |

##### **13.1.2. Ông Doãn Văn Phương**

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Số CMND | : | 013171177 cấp ngày 12/03/2009 tại CA Hà Nội |
|---------|---|---|

Giới tính : Nam  
Năm sinh : 03/09/1977  
Nơi sinh : Hoảng Hóa, Thanh Hóa  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Địa chỉ thường trú : P706 – CT3B, Đô Thị Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội  
Điện thoại liên lạc : 0912271111  
Trình độ văn hóa : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật  
Chức vụ công tác hiện nay : - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC;  
- Phó giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc

Quá trình công tác :

Từ 8/2000 – 8/2009 : Phó phòng tổng hợp Công ty Dịch vụ Vật tư Viễn thông Hà Nội - Bưu điện Hà Nội  
Từ 09/2009 – 5/2011 : Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc  
Từ 01/2010 - 08/2010 : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần FLC  
Từ 08/2010 - 05/2011 : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần FLC  
Từ 05/2011 - nay : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : Đại diện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc 5.200.000 cổ phần tương đương 30,59% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không  
Hành vi vi phạm pháp luật : Không  
Các khoản nợ đối với Công ty : Không  
Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

### **13.1.3. Ông Nguyễn Thanh Bình**

Số CMND : 012714589 Cấp ngày 01/09/2004 tại Hà Nội  
Giới tính : Nam  
Năm sinh : 23/05/1975  
Nơi sinh : Vĩnh Tường - Vĩnh Phúc  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Địa chỉ thường trú : P1008, CT5-ĐN4, Đô Thị Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội  
Điện thoại liên lạc : 0977749889  
Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư

Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Quá trình công tác :

Từ 1997 – 2000 : Kỹ sư Viễn thông chuyên trách – Cục bưu điện trung ương

Từ 2000 – 2007 : Quản lý bán hàng – Công ty Schmidt & Co (HK)Ltd

Từ 2007 – 2010 : Giám đốc- Công ty TM&DV Công nghệ cao B&T

Từ 2010 - nay : Thành viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : 0 Cổ phần  
*tương đương 0% vốn điều lệ*

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

**13.1.4. Ông Lê Đình Vinh**

Số CMND : 013244981 cấp ngày 02/02/2010 tại CA Hà Nội

Giới tính : Nam

Năm sinh : 12/04/1972

Nơi sinh : xã Ngũ Kiên, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Phòng 302 – CT 5 – ĐN1, Đô thị Mỹ Đình 2, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại liên lạc : 0915801111

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ Luật

Chức vụ công tác hiện nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Luật SMiC; Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Quá trình công tác :

Từ 1995 – 2008 : Giảng viên Trường Đại học Luật Hà Nội

Từ 2008 – 2009 : Phó trưởng ban thư ký lãnh đạo Văn phòng Bộ Tư Pháp

Từ 2009 – nay : Phó tổng giám đốc Công ty TNHH Luật SMiC

Từ 2010 - nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 04/04/2011 : 0 Cổ phần  
*tương đương 0% vốn điều lệ*

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không  
Các khoản nợ đối với Công ty : Không  
Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

**13.1.5. Ông Trịnh Hồng Quý**

Số CMND : 135530010 cấp ngày 19/3/2008 tại Vĩnh Phúc  
Giới tính : Nam  
Năm sinh : 10/10/1946  
Nơi sinh : Vĩnh Phúc  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Địa chỉ thường trú : Vĩnh Thịnh, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc  
Điện thoại liên lạc : 0986471219  
Trình độ văn hóa : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Công an  
Chức vụ công tác hiện nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC  
Quá trình công tác :

|                 |  |
|-----------------|--|
| Năm 1966 - 1980 | Công an Hoàng Liên Sơn                       |
| Năm 1980 - 1982 | Công an tỉnh Vĩnh Phúc                       |
| Năm 1982 - 1990 | Công an huyện Vĩnh Lạc                       |
| Năm 1990 - 2009 | Nghỉ hưu                                     |
| Năm 2010 - nay  | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn FLC |

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : 0 Cổ phần  
*tương đương 0% vốn điều lệ*  
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Trịnh Văn Quyết – Con trai  
Sở hữu 300.000 cổ phần  
*tương đương 1,76 % vốn điều lệ*

Hành vi vi phạm pháp luật : Không  
Các khoản nợ đối với Công ty : Không  
Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

**13.2 Ban giám đốc**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Ông Doãn Văn Phương   | Tổng Giám đốc      |
| Ông Nguyễn Thanh Bình | Phó Tổng Giám đốc  |
| Bà Trần Ngọc Ánh      | Phó Tổng Giám đốc  |
| Ông Dương Minh Thông  | Giám đốc Tài chính |

**13.2.1. Ông Doãn Văn Phương**

Như trên

**13.2.2. Ông Nguyễn Thanh Bình**

Như trên

**13.2.3. Bà Trần Ngọc Ánh**

Số CMND : 011952272 cấp ngày 24/11/2005 tại Hà Nội  
Giới tính : Nữ  
Năm sinh : 28/09/1978  
Nơi sinh : Hà Nội  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Địa chỉ thường trú : Số 30 ngách 159/18 Phố Hồng Mai-Hai Bà Trưng – Hà Nội  
Điện thoại liên lạc : 0904123111  
Trình độ văn hóa : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Thạc Sĩ kinh tế  
Chức vụ công tác hiện nay : Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn FLC.  
Quá trình công tác :  
    Từ 2001 - 2005 : Chuyên viên tư vấn thuế và tài chính - Công ty TNHH KPMG  
    Từ 2006 – 2010 : Phó Tổng Giám Đốc - Công ty TNHH Mỏ Nikel Bản Phúc  
    Từ 2010 đến nay : Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ Phần Tập Đoàn FLC  
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : 0 cổ phần  
    *Tương đương 0% vốn điều lệ*  
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không  
Hành vi vi phạm pháp luật : Không  
Các khoản nợ đối với Công ty : Không  
Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

**13.2.4. Ông Dương Minh Thông**

Số CMND : 011813864 cấp ngày 17/02/2011 tại CA Hà Nội  
Giới tính : Nam  
Năm sinh : 15/12/1976  
Nơi sinh : Lạng Sơn  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Địa chỉ thường trú : Số 18, Ngách 49/64, Phố Đức Giang, Phường Đức Giang, Long

|  |   |
|--|---|
|  | Biên, Hà Nội.   |
| Điện thoại liên lạc                                      | : 0983363359  |
| Trình độ văn hóa   | : 12/12   |
| Trình độ chuyên môn                                      | : Cử nhân   |
| Chức vụ công tác hiện nay                                | : Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng<br>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.             |
| Quá trình công tác                                       | :   |
| Năm 1999 -2002   | Kế toán tổng hợp, HTX Công nghiệp Song Long   |
| Năm 2002 – 7/2005  | Kế toán trưởng, Công ty TNHH Thương mại Hải Vân                                       |
| Tháng 7/2005 – 10/2008                                   | Giám đốc, Công ty CP ĐTPT TM&DL D.I.T.T.O   |
| Tháng 11/2008 – 12/2010                                  | Tổng giám đốc, Công ty CP Đại lý thuế FLC<br>Kế toán trưởng, Công ty CP ĐTTC Ninh Bắc |
| Tháng 12/2010 - nay                                      | Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn FLC                |
| Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày<br>31/05/2011              | : 0 cổ phần<br><i>Tương đương 0% vốn điều lệ</i>                                      |
| Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của<br>người có liên quan       | : Không   |
| Hành vi vi phạm pháp luật                                | : Không   |
| Các khoản nợ đối với Công ty                             | : Không   |
| Lợi ích có liên quan đối với tổ<br>chức đăng ký niêm yết | : Không   |

### **13.3 Ban kiểm soát**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Tiến Dũng    | Trưởng ban kiểm soát |
| Bà Nguyễn Thị Bạch Diệp | Thành viên           |
| Ông Lê Anh Đức          | Thành viên           |

#### **13.3.1 Ông Nguyễn Tiến Dũng**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Số CMND             | : 011789018 cấp ngày 09/4/1993 tại CA Hà Nội        |
| Giới tính           | : Nam   |
| Năm sinh            | : 28/9/1975   |
| Nơi sinh            | : Vĩnh Phúc   |
| Quốc tịch           | : Việt Nam  |
| Dân tộc             | : Kinh  |
| Địa chỉ thường trú  | : Số 5, TT Bình đoàn 12, Yên Nghĩa, Hà Đông, Hà Nội |
| Điện thoại liên lạc | : 0913081828  |
| Trình độ văn hóa    | : 12/12   |
| Trình độ chuyên môn | : Cử nhân Kinh tế                                   |

Chức vụ công tác hiện nay : - Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC  
- Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc.

Quá trình công tác :

Từ T9/1996 – T12/2004 Kế toán viên - Công ty thi công cơ giới 144 - Bộ Quốc Phòng

Từ T1/2005 – T9/2006: Trợ lý kế toán - Xí nghiệp 469 Tổng CTXD Trường Sơn

Từ T10/2006 – 08/2010: Kế toán trưởng ban điều hành dự án Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn

Từ 2010 - nay Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC  
Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : Sở hữu cá nhân 5.000 cổ phần  
*tương đương 0,03 % vốn điều lệ*

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

**13.3.2. Bà Nguyễn Thị Bạch Diệp**

Số CMND : 135040882 cấp ngày 18 tháng 07 năm 2006 tại Vĩnh Phúc

Giới tính : Nữ

Năm sinh : 24/06/1981

Nơi sinh : Vĩnh Phúc

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Phòng 206- A8b – Thanh Xuân Bắc- Thanh Xuân- Hà Nội

Điện thoại liên lạc : 0989996524

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Chức vụ công tác hiện nay : - Kế toán trưởng Công ty Luật TNHH SMiC;  
- Thành viên BKS Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Quá trình công tác :

Từ 07/2005 –12/2005 Kế toán Công ty CP Đầu tư tài chính Nga Việt

Từ 01/2006– 12/2006 Kế toán Công ty CP Thương mại Khánh Trang

Từ 07/2007- 08/2007 Kế toán Công ty CP Xây lắp và phát triển hạ tầng Hồng Hà

Từ 09/2007- 6/2008 Nhân viên phòng Thống kê quận Tây Hồ

Từ 07/2008- 11/2008 Kế toán Công ty TNHH VFAM - Việt Nam

Từ 12/2008- nay Kế toán trưởng Công ty Luật TNHH SMiC.

Từ 01/2010 - nay Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC



Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : 0 cổ phần  
*tương đương 0% vốn điều lệ*

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

### **13.3.3. Ông Lê Anh Đức**

Số CMND : 162385078 cấp ngày 26 tháng 01 năm 1999 tại Nam Định

Giới tính : Nam

Năm sinh : 22/3/1984

Nơi sinh : Nam Định

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Số 6, Ngõ 29, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại liên lạc : 0989190595

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Luật học

Chức vụ công tác hiện nay : - Trưởng nhóm tư vấn phòng Dự án Công ty TNHH Luật SMiC  
- Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Quá trình công tác :

Từ 06/2006 –4/2009 Chuyên viên Phòng pháp lý và tuân thủ nội bộ Công ty cổ phần Chứng khoán Gia Quyền (EPS)

Từ tháng 04/2009– nay Trưởng nhóm tư vấn Phòng Dự án Công ty Luật SMiC

Từ tháng 01/2010 - nay Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ngày 31/05/2011 : 0 cổ phần  
*tương đương 0% vốn điều lệ*

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của người có liên quan : Không

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Lợi ích có liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết : Không

## 14. Tài sản

**Bảng 26: Một số tài sản chính của Công ty**

Đơn vị: triệu đồng

| TT          | Tài sản               | Năm 2010      |              |                 |              | Quý 2 năm 2011 |              |                 |               |
|-------------|-----------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|
|             |                       | Nguyên giá    | Khấu hao     | Giá trị còn lại | % còn lại    | Nguyên giá     | Khấu hao     | Giá trị còn lại | % còn lại     |
| 1           | Nhà cửa vật kiến trúc | 9.903         | 1.241        | 8.662           | 87,5%        | 17.046         | 1.759        | 15.287          | 89,68%        |
| 2           | Phương tiện vận tải   | 2.405         | 228          | 2.177           | 90,5%        | 8.241          | 510          | 7.731           | 93,81%        |
| 3           | Máy móc thiết bị      | 1.321         | 643          | 1.320           | 99,9%        | 1.372          | 86           | 1.287           | 93,80%        |
| 4           | Thiết bị văn phòng    | 241           | 41           | 200             | 83,0%        | 292            | 99           | 192             | 65,75%        |
| 5           | Tài sản khác          | 471           | 12           | 458             | 97,2%        | 552            | 20           | 533             | 96,56%        |
| <b>Cộng</b> |                       | <b>14.341</b> | <b>1.522</b> | <b>12.818</b>   | <b>89,4%</b> | <b>27.503</b>  | <b>2.474</b> | <b>25.030</b>   | <b>91,01%</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2011 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

**Bảng 27: Tình hình đất đai tính đến thời điểm 30/06/2011**

| TT | Địa điểm  | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Thời điểm thuê | Thời hạn     | Loại hình              |
|----|---|-----------------------------|----------------|--------------|------------------------|
| 1  | Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Hải Châu tại Vĩnh Phúc (FLC sở hữu 99,13% vốn điều lệ Công ty này) | 3.831                       | 8/9/2008       | 42 năm       | Trả tiền thuê hàng năm |
| 2  | Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần FLC Golf net (FLC sở hữu 98% vốn điều lệ Công ty này)           | 5.000                       |                | Thuê dài hạn | Ký hợp đồng 5 năm/lần  |

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

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

### 15.1 Kế hoạch kinh doanh của Công ty

**Bảng 28: Kế hoạch kinh doanh 2011 – 2013**

| Chỉ tiêu                                 | 2011    |                         | 2012    |                         | 2013    |                    |
|--|---------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|--------------------|
|  | Giá trị | % tăng/giảm so với 2010 | Giá trị | % tăng/giảm so với 2011 | Giá trị | % tăng so với 2012 |
| Vốn điều lệ (tỷ đồng)                    | 250     | 47%                     | 300     | 20%                     | 400     | 33%                |
| Doanh thu thuần (tỷ đồng)                | 105     | 228,13%                 | 145     | 38%                     | 220     | 52%                |
| Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)             | 13,8    | 107%                    | 20,5    | 49%                     | 39,8    | 94%                |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 13,14%  | -7,29%                  | 14%     | 1%                      | 18%     | 4%                 |

|  |       |    |       |       |        |    |
|--|-------|----|-------|-------|--------|----|
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ bình quân | 7,81% | 2% | 7,81% | 0,00% | 11,37% | 4% |
| Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ (%)                   | 5%    |    | 6%    | 1%    | 12%    | 6% |

*Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC*

Ghi chú: Kế hoạch kinh doanh này đã được Hội đồng quản trị thông qua tại Nghị quyết Hội đồng quản trị số 62/NQ/HĐQT/FLC-2011 ngày 06/09/2011.

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

❖ Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh 6 tháng đầu năm 2011

Đến tháng 8 năm 2011, Công ty vẫn chưa triển khai được kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng do các điều kiện khách quan của thị trường chứng khoán. Thị trường chứng khoán từ đầu năm đến nay chịu ảnh hưởng và phản ánh những khó khăn, bất ổn của kinh tế vĩ mô. Việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán cũng gặp khó khăn do thị trường giảm sút, giá cổ phiếu xuống dưới mệnh giá, mặt bằng lãi suất cao. Trước diễn biến không thuận lợi của thị trường, Ban lãnh đạo Công ty nhận định việc phát hành cổ phiếu khó có thể thành công trong 3 quý đầu năm 2011. Dự kiến việc phát hành sẽ được thực hiện vào thời điểm cuối năm khi thị trường có những dấu hiệu tích cực và niềm tin cũng như năng lực tài chính của nhà đầu tư được cải thiện hơn.

Trong mảng kinh doanh vật liệu xây dựng, Công ty đã đạt được 60% so với kế hoạch doanh thu đề ra. Cụ thể, doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng đạt 44.325 triệu đồng trên kế hoạch doanh thu 64.650 triệu đồng từ cung cấp gạch và thép cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc. Tuy nhiên lợi nhuận gộp từ mảng kinh doanh này đạt được 18% so với kế hoạch do giá vốn đầu vào của vật liệu kinh doanh tăng cao cùng với việc chiết khấu giá bán cho đối tác.

Đối với hoạt động tư vấn, 6 tháng đầu năm 2011, Công ty chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận với một số hợp đồng đang thực hiện do đặc thù các hợp đồng tư vấn quản trị cho các đối tác có tính chất dài hạn và chưa đến giai đoạn nghiệm thu công việc.

Đối với hoạt động môi giới, doanh thu thực tế mới chỉ đạt 801 triệu đồng tương đương 11% so với dự kiến do tình hình thị trường bất động sản khá ảm đạm, do đó số lượng giao dịch thực hiện thành công khá thấp so với năm 2010.

Các hoạt động cung cấp thiết bị và bất động sản chưa tạo ra doanh thu trong 2 quý đầu năm nhưng dự kiến sẽ tăng trưởng trong 2 quý cuối năm 2011 khi thị trường bất động sản và tình hình kinh tế vĩ mô được cải thiện từ nay đến cuối năm và các năm sau.

Tuy nhiên, trước những tín hiệu lạc quan từ các chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước đảm bảo duy trì trần lãi suất huy động 14%/năm và đồng thuận giảm lãi suất cho vay đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường xuống 17-19%/năm từ giữa tháng 9 năm 2011. Nền kinh tế Việt Nam được kỳ vọng sẽ ổn định hơn vào quý 4/2011 khi lạm phát giảm, kinh tế tăng

trường khả quan hơn thì đầu tư bất động sản được xem là hiệu quả cao hơn và ít rủi ro hơn so với các thị trường khác như vàng, chứng khoán...

- ❖ Tiềm năng phát triển của ngành bất động sản: Theo đánh giá của các chuyên gia, nhu cầu về nhà ở của người dân còn rất lớn, xét về dài hạn, thị trường bất động sản sẽ còn phát triển mạnh.
- ❖ Chiến lược hoạt động của Công ty

Với định hướng đa dạng hóa hoạt động kinh doanh, hướng tới một Tập đoàn kinh doanh bất động sản, khoáng sản và tài chính hàng đầu, FLC đang từng bước xây dựng hình ảnh và khẳng định tên tuổi trên thị trường. Công ty đặt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2011 lần lượt là 105 tỷ và 13,8 tỷ đồng và tăng dần trong năm 2012, 2013. Kế hoạch này dựa trên cơ sở các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty đều đã đi vào ổn định và thương hiệu được ghi nhận trên thị trường bao gồm: môi giới bất động sản, tư vấn tài chính và quản lý đầu tư, kinh doanh vật liệu xây dựng và các mảng kinh doanh tiềm năng trong tương lai như khai thác mỏ, kinh doanh trong lĩnh vực công nghệ cao...

- Môi giới bất động sản: Công ty tiếp tục thực hiện việc phân phối căn hộ của tòa nhà FLC landmark và thực hiện môi giới cho các dự án khác. Trong năm 2011, Công ty dự định sẽ phân phối tiếp 72 căn hộ của tòa nhà FLC landmark theo ủy quyền của Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc, dự tính doanh thu môi giới từ 72 căn này là 75.000.000 triệu/căn x 72 căn = 5,4 tỷ đồng; Hoạt động môi giới khác dự kiến thu khoảng 1,7 tỷ đồng trong năm 2011.
- Tư vấn tài chính và quản lý dự án: Công ty thực hiện tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn quản lý dự án bất động sản, tư vấn lập các báo cáo tài chính của các dự án bất động sản... Trong năm 2011, công ty dự định sẽ tư vấn quản trị doanh nghiệp và tư vấn quản lý dự án bất động sản cho các doanh nghiệp (Chi tiết trong bảng 22 dưới đây).
- Kinh doanh bất động sản: Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty hiện nay bao gồm việc kinh doanh thương mại và đầu tư trực tiếp vào các dự án. Giai đoạn 2011-2012, doanh thu dự kiến từ hoạt động này của Công ty là từ việc kinh doanh thương mại. Hiện nay, Công ty đang thương thảo để đầu tư vào một vài sản của các tòa nhà đã có sản phẩm như Khu Chung cư cao cấp tại Lĩnh Nam, Chung cư Mandarin Garden, Dự án Golden Place và sẽ bán khi thị trường thuận lợi. Tổng doanh thu dự kiến đầu tư bất động sản trong năm 2011 khoảng 6,1 tỷ đồng. Năm 2012, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư thương mại bất động sản, mở rộng các dự án khác tại phía Tây Hà Nội. Năm 2013, dự kiến doanh thu từ mảng kinh doanh này dự kiến bao gồm cả hoạt động kinh doanh thương mại và sản phẩm đầu tư trực tiếp từ việc góp vốn ban đầu (dự án tại Xuân Phương, Mỹ Trì, Mỹ Đình Hà Nội, các dự án tại Vĩnh Phúc...).
- Hoạt động thương mại, kinh doanh vật liệu xây dựng: FLC tiếp tục thực hiện việc cung cấp vật liệu xây dựng cho tòa nhà FLC Landmark Tower và dự kiến cung cấp nguyên vật liệu cho Công ty Đầu tư Tài chính địa ốc FLC, Công ty Thương mại Vĩnh Thịnh Phát và một số dự án khác. Trong năm 2011, Công ty dự tính doanh thu từ việc cung cấp nguyên vật liệu khoảng gần 65 tỷ đồng (Chi tiết trong bảng 22 dưới đây). Trong các năm tiếp theo, FLC sẽ tiếp tục cung cấp

nguyên vật liệu cho các dự án khác như Mandola tại Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc; dự án Green City tại Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc.

- Đầu tư tài chính và lợi nhuận từ các công ty con

Hiện tại, FLC có 4 công ty con là Công ty TNHH Hải Châu (đang thực hiện dự án Green Tower tại Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc), Công ty cổ phần FLC Golfnet (chủ đầu tư dự án Khu liên hiệp thể thao và giải trí FLC Golfnet), Công ty cổ phần Đào tạo Golf VPGA, Công ty Cổ phần Đại lý Thuế FLC trong đó:

- Công ty cổ phần FLC Golfnet đang hoạt động kinh doanh sân tennis và nhà hàng Hàn Quốc. Dự án FLC Golfnet đã chính thức đi vào hoạt động từ tháng 11/2010, dự kiến sẽ đem nguồn doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty kể từ năm 2011 trở đi. Doanh thu dự kiến từ sân golf là 10 tỷ đồng/năm và lợi nhuận là 4,5 tỷ đồng/năm. Lợi nhuận từ sân tennis là 1,3 tỷ đồng/năm, tương đương 5,6 tỷ đồng cho FLC (98%).
- Công ty cổ phần TNHH Hải Châu đang có 1 tòa nhà 6 tầng cho Viettel thuê làm trụ sở văn phòng với doanh thu 990 triệu đồng/năm.
- Các hoạt động kinh doanh khác

Ngoài ra, trong thời gian tới FLC dự định sẽ đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thiết bị công nghệ cao trong ngành viễn thông, hàng không và khai thác khoáng sản. Công ty dự kiến doanh thu từ mảng kinh doanh thiết bị công nghệ năm 2011 khoảng 6,5 tỷ đồng; Hiện tại Công ty đang xin cấp phép khai thác mỏ sắt tại Yên Bái, thời hạn trong 20 năm, sản lượng 200.000 tấn/năm.

**Bảng 29: Cơ cấu doanh thu 2011 dự kiến**

Đơn vị tính: Đồng

| Cơ cấu doanh thu            | Doanh thu              | Lợi nhuận trước thuế  |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Doanh thu cung cấp VLXD     | 64.650.000.000         | 8.500.068.000         |
| Doanh thu hoạt động tư vấn  | 5.250.000.000          | 2.500.000.000         |
| Doanh thu môi giới          | 7.150.000.000          | 3.200.000.000         |
| Cung cấp thiết bị công nghệ | 6.500.000.000          | 1.000.000.000         |
| Đầu tư tài chính            | 15.415.000.000         | 1.500.000.000         |
| Bất động sản                | 6.185.300.000          | 1.800.000.000         |
| <b>Tổng Cộng</b>            | <b>105.150.300.000</b> | <b>18.500.068.000</b> |

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

**Bảng 30: Danh mục hợp đồng dự kiến thực hiện trong năm 2011**

| TT       | Tên đối tác              | Nội dung hợp đồng      | Giá trị               |
|----------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>I</b> | <b>Vật liệu xây dựng</b> |                        | <b>64.650.000.000</b> |
| 1        | Công ty CP ĐTTC Ninh Bắc | Hợp đồng cung cấp thép | 20.694.971.000        |
| 2        | Công ty CP ĐTTC Ninh Bắc | Hợp đồng cung cấp gạch | 10.675.000.000        |
| 3        | Công ty CP ĐTTC Ninh Bắc | Hợp đồng cung cấp thép | 21.446.700.000        |

|           |                                     |                              |                       |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 4         | Công ty CP ĐTTC và Địa ốc FLC       | Hợp đồng cung cấp gạch       | 2.500.000.000         |
| 5         | Công ty CP ĐTTC và Địa ốc FLC       | Hợp đồng cung cấp thép       | 9.333.329.000         |
| <b>II</b> | <b>Tư vấn</b>                       |                              | <b>5.250.000.000</b>  |
| 1         | Công ty TNHH cơ khí Đông Hà         | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 270.000.000           |
| 2         | Công ty CP TM và Xây Lắp Minh Hồng  | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 350.000.000           |
| 3         | Công ty CP ĐTPT TM và Du Lịch DITTO | Tư vấn quản lý               | 350.000.000           |
| 4         | Cty CP Công nghiệp Tàu thủy VN      | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 780.000.000           |
| 5         | Cty CP KT Thiên Việt                | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 350.000.000           |
| 6         | Cty CP PT Kỹ thương Tổng hợp        | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 340.000.000           |
| 7         | Cty CP TVSK Khánh Lương             | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 520.000.000           |
| 8         | Cty CP XD&TM Mega                   | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 450.000.000           |
| 9         | Cty TNHH DV TM Yên Thế              | Tư vấn quản lý               | 320.000.000           |
| 10        | Cty TNHH Mỹ thuật DLAP              | Tư vấn quản lý               | 370.000.000           |
| 11        | Cty TNHH SX & TM Thủy Tiên          | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 470.000.000           |
| 12        | Cty TNHH SX Bắc Ninh                | Tư vấn quản trị doanh nghiệp | 680.000.000           |
|           | <b>Tổng cộng</b>                    |                              | <b>69.900.000.000</b> |

*Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC*

Ngoài ra, trong thời gian tới FLC dự định sẽ đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thiết bị công nghệ cao trong ngành viễn thông, hàng không và khai thác khoáng sản.

**Bảng 31: Các dự án tiêu biểu do FLC/Công ty con đã và đang trong quá trình triển khai**

**Khu liên hiệp thể thao và giải trí FLC Golfnet (Do Công ty cổ phần FLC Golfnet là chủ đầu tư)**



**Thông tin của dự án**

- Tên dự án: FLC Golfnet
- Vị trí của dự án: Khu Mỹ Đình I, cạnh nhà thi đấu trong nhà, sân vận động Quốc gia, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

**Khu liên hiệp thể thao và giải trí FLC Golfnet (Do Công ty cổ phần FLC Golfnet là chủ đầu tư)**

- Diện tích đất dự án: 5.000 m<sup>2</sup>
- Tình trạng pháp lý của khu đất: Thuê dài hạn. Ký hợp đồng 5 năm một lần
- Quy mô xây dựng: 2 sân tennis, 25 đường tập golf, nhà hàng khu giải trí trong nhà, locker, bãi đỗ xe,....
- Tổng mức đầu tư: 22 tỷ đồng
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần FLC Golfnet (FLC Golfnet là công ty con của FLC, FLC chiếm 98% vốn điều lệ)
- Hình thức đầu tư: 100% vốn chủ sở hữu,.
- Thời gian xây dựng: Trong năm 2010
- Thời gian hoạt động: Từ năm 2011 đến hết 2015
- Mô tả dự án: Nhận biết được nhu cầu về giải trí và tập thể thao của những người có thu nhập cao ngày càng tăng tại Hà Nội, đặc biệt là của dân cư sống tại các khu đô thị mới khu vực Cầu Giấy, Mỹ Đình, Hội Đồng quản trị FLC đã quyết định đầu tư Dự án là khu tích hợp giải trí thể thao tại Mỹ Đình, Hà Nội. Dự án bao gồm sân tập golf, 03 phòng chơi golf 3D, công nghệ hiện đại, có giảng viên Hàn Quốc hướng dẫn cho học viên, 2 sân tennis, 1 khu vui chơi trong nhà và 1 nhà hàng F&B, locker, bãi đỗ xe...

**Tình hình thực hiện tới thời điểm hiện nay**

- Dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động tháng 10/2010. Từ năm 2011, dự kiến doanh thu sẽ ổn định khoảng 10 tỷ đồng/năm

**Hiệu quả dự án**

| STT | Nội dung                          | Tổng         |
|-----|-----------------------------------|--------------|
| 1   | Tổng mức đầu tư dự kiến           | 22 tỷ đồng   |
| 2   | Giá trị hiện tại ròng (NPV) dự án | 31,3 tỷ đồng |
| 3   | Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)     | 70 %         |
| 4   | Thời gian hoàn vốn                | 2,47 năm     |

**Khu liên hiệp khách sạn, văn phòng và trung tâm thương mại Mandola – Vĩnh Phúc (Do Công ty TNHH Hải Châu là chủ đầu tư)**

**Khu liên hiệp khách sạn, văn phòng và trung tâm thương mại Mandola – Vĩnh Phúc (Do Công ty TNHH Hải Châu là chủ đầu tư)**



#### **Thông tin của dự án**

- Tên dự án: Mandola Vĩnh Phúc
- Vị trí của dự án: Số 402 đường Mê Linh, phường Khai Quang, Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
- Diện tích đất dự án: 3.861,5 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 50%
- Quy mô xây dựng: 27 tầng (bao gồm: 02 tầng hầm, 04 tầng dịch vụ, 11 tầng văn phòng, 10 tầng khách sạn)
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 877 tỷ đồng
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hải Châu (Công ty TNHH Hải Châu là công ty con của FLC, FLC chiếm 98% vốn điều lệ)
- Hình thức đầu tư: 25% vốn chủ sở hữu, 56% vốn vay, 19% ứng trước của khách hàng.
- Thời gian xây dựng: 3 năm
- Thời gian khai thác: 47 năm
- Mô tả dự án: Dự án Mandola Vĩnh Phúc có quy mô và tổng vốn đầu tư lớn ở tỉnh Vĩnh Phúc. Nằm ở vị trí ngay đầu thành phố Vĩnh Yên, một thành phố trẻ, năng động, có tốc độ phát triển thuộc. Dự án xây dựng tổ hợp khách sạn, văn phòng và trung tâm thương mại với chiều cao 27 tầng (2 tầng hầm, 25 tầng nổi), sẽ là một trong những công trình nổi bật nhất ở tỉnh Vĩnh Phúc, đón đầu xu hướng phát triển các thành phố lân cận Hà Nội.

#### **Tình hình thực hiện tới thời điểm hiện nay**

- Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất.
- Đã có giấy phép đầu tư
- Thiết kế đã được thông qua
- Đang xin giấy phép xây dựng

#### **Kế hoạch triển khai dự kiến**

- Dự kiến khoan cọc vào Q4/2011



**Khu liên hiệp khách sạn, văn phòng và trung tâm thương mại Mandola – Vĩnh Phúc (Do Công ty TNHH Hải Châu là chủ đầu tư)**

- Hoàn thành móng: Q4/2012
- Hoàn thành xong việc xây dựng tòa nhà: Quý 1 năm 2014
- Đưa vào khai thác: quý 2/2014

**FLC Landmark Tower (Do Công ty CP Đầu Tư tài chính Ninh Bắc là chủ đầu tư)**



**Thông tin của dự án**

- Tên dự án: FLC Landmark Tower
- Vị trí của dự án: Đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội (gần khu đô thị Mỹ Đình 2)
- Diện tích đất dự án: 4,408 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng: 2.467 m<sup>2</sup>
- Quy mô xây dựng: 32 tầng bao gồm: 02 tầng hầm, 05 tầng văn phòng, dịch vụ, 25 tầng chung cư
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.180 tỷ đồng
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc
- Vai trò của FLC: FLC không tham gia góp vốn mà là nhà phân phối độc quyền các căn hộ thuộc tòa nhà FLC Landmark. Đồng thời FLC được phép khai thác và quản lý khu thương mại và dịch vụ văn phòng của FLC Landmark Tower
- Thời gian khởi công: Cuối năm 2009
- Thời gian hoàn thành: Dự kiến Quý 2/2012
- Mô tả dự án: Nằm tại vị trí chiến lược của thành phố Hà Nội, dự án sẽ mang lại nhiều tiện ích cho người dân trong khu chung cư

**Tình hình thực hiện tới thời điểm hiện nay**

- Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất
- Đã có giấy phép đầu tư
- Đã có giấy phép xây dựng
- Đã triển khai từ cuối năm 2009
- Đã xây xong phần thô

**Kế hoạch triển khai dự kiến**

- Hoàn thành và bàn giao nhà vào quý 2 năm 2012

**Khu đô thị Green City – Vĩnh Phúc****Thông tin của dự án**

- Tên dự án: Green City Vĩnh Phúc
- Vị trí của dự án: Thị trấn (phủ) Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc
- Diện tích đất dự án: 134 ha
- Mô tả dự án: Green City với quy mô diện tích 134ha, nằm án ngữ bên đường dẫn phía Đông cầu Vĩnh Thịnh, bắc qua sông Hồng vừa được Bộ Giao thông Vận tải quyết định đầu tư năm 2010 và dự kiến hoàn thành sau 36 tháng thi công. Khi hoàn thành, cầu Vĩnh Thịnh sẽ nối liền quốc lộ 32, quốc lộ 21, đường Hồ Chí Minh, cửa ngõ phía Tây Hà Nội, thị trấn Xuân Mai, thị xã Sơn Tây với quốc lộ 2, quốc lộ 2B, đường xuyên Á, sân bay quốc tế Nội Bài, thành phố Vĩnh Yên, thành phố Việt Trì và trung tâm công nghiệp mới của tỉnh Vĩnh Phúc, đồng thời kết nối các khu du lịch, nghỉ dưỡng như Suối Hai, Khoang Xanh, Ao Vua (Hà Nội), Tam Đảo, Tây Thiên (Vĩnh Phúc)...

#### Khu đô thị Green City – Vĩnh Phúc

- Green City được thiết kế với nhiều hạng mục như nhà ở liền kề, biệt thự, công viên, hồ nước, các tổ hợp thương mại, siêu thị, khu thể thao, khu nghỉ dưỡng trường học, bệnh viện...
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
- Hình thức đầu tư: Kết hợp vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, vốn ứng trước của khách hàng,
- Dự kiến cuối năm 2011, FLC sẽ hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Khi đi vào vận hành đồng bộ, Green City sẽ tạo thành một quần thể kiến trúc đô thị, văn hoá, sinh thái và cảnh quan độc đáo, vừa gần gũi với thiên nhiên, vừa tiện nghi, hiện đại, mang đến một không gian sống lý tưởng cho những cư dân tương lai.

#### Tình hình thực hiện tới thời điểm hiện nay

- Đang xin phép các cơ quan ban ngành về quy hoạch 1:500

#### Kế hoạch triển khai dự kiến

- Đưa vào khai thác: quý 2/2014

## 16. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về 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.

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC được thành lập từ năm 2009 với bộ máy tổ chức gọn nhẹ. Công ty đã đẩy mạnh đầu tư cho nhân sự để nâng cao vị thế cạnh tranh trên thị trường. Hiện nay, Công ty có sự hỗ trợ của Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc trong việc tạo lập uy tín và thương hiệu trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Bên cạnh đầu tư và triển khai các dự án bất động sản tại Hà Nội và Vĩnh Phúc (thông qua các công ty con), FLC đang thực hiện các dịch vụ như tư vấn tài chính, quản lý dự án trong lĩnh vực bất động sản; dịch vụ môi giới bất động sản; đầu tư kinh doanh thương mại bất động sản; kinh doanh vật liệu xây dựng (cung cấp cho dự án của Ninh Bắc và các Công ty con...); và định hướng mở rộng sang kinh doanh thương mại thiết bị công nghệ cho các ngành viễn thông, hàng không... và khai thác khoáng sản trong thời gian tới.

Hiện tại, hầu hết các hoạt động kinh doanh và dịch vụ bất động sản đều thuộc các dự án của nội bộ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc và Công ty con của FLC. Kế hoạch kinh doanh của Công ty xây dựng phần lớn dựa trên những mảng đầu tư và dịch vụ bất động sản; hoạt động kinh doanh thương mại. Hai lĩnh vực mới kinh doanh thiết bị công nghệ và khai thác mỏ vừa được Đại hội đồng cổ đông đồng ý bổ sung ngành nghề hoạt động trong năm 2010. Công ty đặt kế hoạch doanh thu năm 2011 là 105 tỷ đồng tăng 228,13% so với năm 2010 và lợi nhuận sau thuế dự kiến 13,8 tỷ đồng tăng 107% so với năm 2010. Năm 2012, Công ty dự kiến tăng trưởng doanh thu 38%, lợi nhuận sau thuế dự kiến tăng

49% và kỳ vọng sẽ tăng mạnh vào năm 2013 lên mức 220 tỷ đồng doanh thu và 39,8 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên, kế hoạch này có thể bị ảnh hưởng bởi những biến động của thị trường bất động sản cũng như tiến độ thực hiện các dự án của Công ty và sẽ là thách thức lớn với lãnh đạo FLC.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có tính khả thi nếu các dự đoán 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.

**Lưu ý: Những nhận xét trên chỉ mang tính tham khảo mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán.**

## **17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của DN**

Không có

## **18. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng tới giá cả chứng khoán đăng ký niêm yết**

Không có

## V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

### 1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

### 2. Mệnh giá cổ phần

10.000 (mười nghìn) đồng/1 cổ phần

### 3. Tổng số chứng khoán đăng ký niêm yết

- Tổng số lượng chứng khoán đăng ký niêm yết: 10.000.000 cổ phần
- Số cổ phần chưa đăng ký niêm yết: 7.000.000 cổ phần (là số cổ phần trong đợt phát hành từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng). Hội đồng quản trị sẽ thực hiện niêm yết bổ sung 7.000.000 cổ phần trong thời gian sớm nhất

### 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Công ty

**Bảng 32: Danh sách cổ đông chủ chốt và cổ đông lớn bị hạn chế chuyển nhượng (HCCN)**

| TT                       | Họ tên               | Chức vụ            | Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng từ ngày niêm yết |                         |
|--------------------------|----------------------|--------------------|---|-------------------------|
|                          |                      |                    | Trong 6 tháng đầu                                 | Trong 6 tháng tiếp theo |
| <b>Hội đồng Quản trị</b> |                      |                    |   |                         |
| 1                        | Trịnh Văn Quyết      | Chủ tịch HĐQT      | 300.000   | 150.000                 |
| 2                        | Lê Đình Vinh         | Phó chủ tịch HĐQT  | -   | -                       |
| 3                        | Nguyễn Thanh Bình    | Thành viên HĐQT    | -   | -                       |
| 4                        | Doãn Văn Phương      | Thành viên HĐQT    | -   | -                       |
| 5                        | Trịnh Hồng Quý       | Thành viên HĐQT    | -   | -                       |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> |                      |                    |   |                         |
| 6                        | Doãn Văn Phương      | Tổng Giám đốc      | -   | -                       |
| 7                        | Trần Ngọc Ánh        | Phó Tổng Giám đốc  | -   | -                       |
| 8                        | Dương Minh Thông     | Giám đốc Tài chính | -   | -                       |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                      |                    |   |                         |
| 9                        | Nguyễn Tiến Dũng     | Trưởng BKS         | 5.000   | 2.500                   |
| 10                       | Nguyễn Thị Bạch Diệp | Thành viên BKS     | -   | -                       |
| 11                       | Lê Anh Đức           | Thành viên BKS     | -   | -                       |
| <b>Cổ đông lớn</b>       |                      |                    |   |                         |

| TT | Họ tên   | Chức vụ     | Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng từ ngày niêm yết |                         |
|----|--|-------------|---|-------------------------|
|    |  |             | Trong 6 tháng đầu                                 | Trong 6 tháng tiếp theo |
| 12 | Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc<br>Đại diện: Doãn Văn Phương | Cổ đông lớn | 5.200.000   | 2.600.000               |

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

Theo Tiết d, Điểm 1, Điều 9, Nghị định 14/2007/NĐ-CP ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán: “Cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ”.

**Bảng 33: Danh sách cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng**

| TT               | Họ và tên  | Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng |
|------------------|--|----------------------------------|
| 1                | Trịnh Văn Quyết  | 300.000                          |
| 2                | Công ty cổ phần đầu tư tài chính Ninh Bắc<br>Đại diện: Doãn Văn Phương | 5.200.000                        |
| 3                | Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI (SSIAM)<br>Đại diện: Nguyễn Khắc Hải      | 1.000.000                        |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>6.500.000</b>                 |

*Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC*

Khoản 5, Điều 84, Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 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 tháng 12 năm 2009. Như vậy, số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập là 6.500.000 cổ phần và hạn chế chuyển nhượng đến 9/12/2012.

## 5. Phương pháp tính giá

### 5.1 Phương pháp giá trị sổ sách

Tại thời điểm 31/12/2010, giá trị sổ sách của 1 cổ phần (Mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phần) tính theo số liệu của BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}} \\ &= \frac{219.520.996.753}{17.000.000} \\ &= \mathbf{12.912 \text{ đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

Tại thời điểm 30/06/2011, giá trị sổ sách của 1 cổ phần (Mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phần) tính theo số liệu của BCTC Quý 2/2011 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}} \\ &= \frac{220.070.534.636}{17.000.000} \\ &= \mathbf{12.945 \text{ đồng/cổ phần}} \end{aligned}$$

Bình quân giá cổ phiếu theo phương pháp giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2010 và thời điểm 30/06/2011 là 12.928 đồng/cổ phần, làm tròn **13.000 đồng/cổ phần**.

## **5.2 Phương pháp hệ số giá trên giá trị sổ sách (P/B) năm 2010**

Giá trị của cổ phiếu FLC được xác định theo phương pháp hệ số so sánh dựa trên nguyên lý cơ bản là giá trị của hai công ty trong cùng ngành, có hoạt động kinh doanh và quy mô hoạt động tương tự nhau sẽ tương đương nhau. Giá trị Công ty sẽ được xác định dựa trên hệ số so sánh P/B.

Chỉ số P/B được dự tính dựa trên:

- Giá giao dịch cổ phiếu của Doanh nghiệp so sánh tại thời điểm 17/6/2011
- Số liệu tài chính của FLC và Doanh nghiệp so sánh tại thời điểm 31/3/2011

### **Lựa chọn công ty so sánh**

Việc lựa chọn công ty so sánh với công ty định giá có thể thực hiện dựa trên nhiều tiêu chí khác nhau thí dụ như quy mô công ty, ngành nghề kinh doanh, tốc độ tăng trưởng, các hệ số sinh lời, ... Trong trường hợp cụ thể của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, chúng tôi tiến hành lựa chọn 2 Doanh nghiệp đã niêm yết cổ phiếu đó là Công ty cổ phần Đầu tư Ngôi nhà mơ ước và Công ty cổ phần Nhà Việt Nam là doanh nghiệp so sánh với các tiêu chí sau:

- Quy mô vốn điều lệ: 2 doanh nghiệp này có mức vốn điều lệ tương đương với FLC
- Ngành nghề kinh doanh: Cùng hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với tính chất khá tương đồng như môi giới, đầu tư phát triển các dự án bất động sản. Doanh thu phần lớn từ hoạt động kinh doanh này.

| Công ty                                | Mã CK | Giá trị vốn chủ sở hữu theo sổ sách 30/06/2011 (ngàn đồng) | Số lượng cổ phiếu lưu hành | Giá trị sổ sách/cổ phiếu 31/06/2011 | Giá giao dịch 26/08/11 | P/B          |
|--|-------|--|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|
| Công ty cổ phần đầu tư Ngôi nhà mơ ước | DRH   | 194.112.469  | 17.518.126                 | 11.081                              | 4.600                  | 0.415        |
| Công ty cổ phần Nhà Việt Nam           | NVN   | 203.731.043  | 10.656.800                 | 19.117                              | 12.800                 | 0.669        |
| <b>Bình quân</b>                       |       |  |                            |                                     |                        | <b>0.542</b> |
| <b>Thời điểm 30/06/2011</b>            |       |  |                            |                                     |                        |              |
| <b>Giá cổ phiếu FLC</b>                |       |  |                            | <b>= 12.945 x 0.542 = 7.016</b>     |                        |              |

*Nguồn: Báo cáo tài chính thời điểm 30/06/2011 và thông tin giao dịch của Doanh nghiệp so sánh*

**Tổng kết:**

| Phương pháp                      | Giá/cổ phiếu (đồng) |
|----------------------------------|---------------------|
| Theo phương pháp giá trị sổ sách | 13.000              |
| Phương pháp so sánh P/B          | 7.016               |

Tổng hợp 2 phương pháp, giá cổ phiếu FLC nằm trong khoảng 7.000 đồng 13.000 đồng. Hội đồng quản trị Công ty sẽ xem xét, quyết định và công bố giá khởi điểm trước phiên chào sàn theo đúng quy định của pháp luật.

Việc đánh giá cổ phiếu FLC trên nhằm mục đích tham khảo cho nhà đầu tư mà không bao hàm việc cam kết giá trị cổ phiếu. Việc đánh giá này phản ánh quan điểm tại thời điểm đánh giá, giá thực tế cổ phiếu FLC sẽ do thị trường quyết định sau khi cổ phiếu của FLC được chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.

Các pháp nhân và thể nhân nước ngoài có thể mua cổ phần của Công ty theo đúng quy định về tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài trong một tổ chức niêm yết. Cụ thể tỷ lệ nắm giữ tối đa là 49% tổng số cổ phiếu của Công ty theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 15/4/2009.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0% vốn điều lệ (0 cổ phần).

**7. Các loại thuế có liên quan**

❖ Thuế Thu nhập doanh nghiệp

Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất là 25%

Năm 2009, theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009 Công ty được giảm 30% trên phần thuế



TNDN quý 4/2009 do chính sách kích cầu của Chính phủ theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP.

Theo Thông tư số 39/2010/TT-BTC ngày 22/03/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện quyết định số 12/2010/QĐ-TTG ngày 12/02/2010 của Thủ tướng chính phủ về việc gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nhằm tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế năm 2010, Công ty được gia hạn nộp thuế tối đa không quá 3 tháng kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế, đối với các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính hàng quý trong năm 2010.

❖ 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 căn cứ trên mức vốn điều lệ đăng ký là 170 tỷ đồng.

❖ Thuế chuyển nhượng chứng khoán

Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán dưới một trong hai hình thức:

- 20% trên phần thu nhập tính thuế
- 0,1% giá chuyển nhượng

## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**

### **1. Tổ chức tư vấn niêm yết**

❖ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)**

**Trụ sở chính**

Số 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (08) 3824 2897

Fax: (08) 3824 7430

Email: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

**Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội**

1C Ngô Quyền – Hoàn Kiếm, Hà Nội

ĐT: (04) 3936 6321

Fax: (04) 3936 6311

### **2. Tổ chức kiểm toán**

❖ **CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 12A, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

ĐT: (04) 62883568

Fax: (04) 62885678

❖ **CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ AAT**

Địa chỉ: P.2407, Nhà 34T, Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính, Cầu Giấy, Hà Nội.

ĐT: (04) 2221 0082

Fax: (04) 2221 0084

## **VII. PHỤ LỤC**

**Phụ lục 1:** Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

**Phụ lục 2:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty

**Phụ lục 3:** Báo cáo kiểm toán 2009 và năm 2010

**Phụ lục 4:** Nghị quyết họp ĐHCĐ thông qua việc đăng ký niêm yết.

**Phụ lục 5:** Tài liệu khác

### **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN**