

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/04/2014)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số . . ./ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày . . . tháng . . . năm . . .)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: www.flc.vn từ ngày / /

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC Địa chỉ: Tầng 5 tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội Điện thoại: (84-4) 3771 1111 Fax: (84-4) 3724 5888 Website: http://www.flc.vn
--	---

TỔ CHỨC TƯ VẤN

	CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM Địa chỉ: Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội Điện thoại: (04) 3936 6426 Fax: (04) 39360262 Website: http://www.vCBS.com.vn
--	--

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Doãn Văn Phương – Tổng Giám đốc

Số điện thoại: 04.3771 1111

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/04/2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
Mệnh giá:	10.000 đồng
Giá bán:	từ 10.000 đồng đến 11.000 đồng một cổ phần
Tổng số lượng chào bán	
cho cổ đông hiện hữu:	154.360.000 cổ phần
Tổng giá trị chào bán:	1.543.600.000.000 đồng

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Tên công ty:	CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THĂNG LONG
Địa chỉ:	Sàn KTTM và DV khu nhà ở CBCS CSTT-CAHN, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại:	(84-4) 44500668 Fax: (84-4) 44500669

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tên công ty:	CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
Trụ sở:	Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại:	(84-4) 3936 6426 Fax: (84-4) 39360262

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
1. Rủi ro kinh tế.....	1
2. Rủi ro luật pháp.....	2
3. Rủi ro đặc thù.....	2
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	4
5. Rủi ro pha loãng.....	5
6. Rủi ro về quản trị công ty	6
7. Rủi ro khác.....	7
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	8
1. Tổ chức phát hành.....	8
2. Tổ chức tư vấn.....	8
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	9
1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành.....	10
2. Ngành nghề kinh doanh chính	10
3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
4. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	15
5. Cơ cấu tổ chức công ty.....	18
6. 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.....	24
7. Danh sách sở hữu công ty con và liên kết	26
8. Hoạt động kinh doanh.....	27
9. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất..	40
10. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo	40
11. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành	41
12. Chính sách lao động	44
13. Tình hình tài chính.....	47
14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	52
15. Tài sản.....	74
16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	75
17. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	78
18. Thời gian dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	78
19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của doanh nghiệp.....	79
20. Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng, liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	79

IV. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	80
V. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	85
1. Mục đích chào bán.....	85
2. Phương án khả thi	85
VI. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	106
VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	107
VIII. PHỤ LỤC.....	107

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**1. Rủi ro kinh tế**

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

Rủi ro tăng trưởng và lạm phát: Trong bối cảnh kinh tế thế giới những năm qua có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô. Năm 2013, GDP tăng trưởng 5,42% so với năm 2012. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là 5,5% nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi. Tỷ lệ lạm phát cả năm 2013 chỉ ở mức 6,04%, thấp hơn mức 6,84% của năm 2012. Sự ổn định được thể hiện khá rõ qua diễn biến lạm phát theo cùng kỳ (yoy), chủ yếu đi ngang và dao động quanh vùng 6%-7%. Đây là mức hợp lý, khẳng định tính đúng đắn, kịp thời, hiệu quả của các biện pháp, giải pháp được Chính phủ ban hành.

Rủi ro lãi suất: Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, v.v... Những điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Sau 5 lần điều chỉnh mức trần lãi suất huy động cho kỳ hạn dưới 12 tháng từ mức 14%/năm xuống 8%/năm trong năm 2012, trong năm 2013, NHNN đã giảm trần lãi suất huy động các kỳ hạn dưới 6 tháng xuống 7%/năm đồng thời bỏ trần lãi suất với các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên. Ngoài ra, một số lãi suất điều hành cũng được giảm xuống mức 7%/năm cho lãi suất tái cấp vốn và 5%/năm cho lãi suất tái chiết khấu. Theo đó, mặt bằng lãi suất duy trì sự ổn định và có xu hướng giảm so với các năm trước, tạm thời giải quyết áp lực về chi phí sử dụng vốn cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, để tạo điều kiện các doanh nghiệp hoạt động ổn định, lãi suất cho vay cũng cần phải được giữ ở mức như hiện nay trong dài hạn.

Hiện nay, mặc dù thị trường bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi nhưng chưa rõ nét. Giao dịch bất động sản đã tích cực hơn nhưng chưa hoàn toàn phục hồi. Là một tập đoàn kinh tế đa ngành, đa lĩnh vực các hoạt động chính bao gồm kinh doanh bất động sản, công nghệ, cung cấp dịch vụ, đầu tư tài chính nên ngoài việc bị tác động bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô nói chung, Công ty còn chịu ảnh hưởng từ tình hình thị trường bất động sản.

2. Rủi ro luật pháp

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

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

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

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 đầu tư, tư vấn và môi giới bất động sản. Do đó, nhân sự cao cấp và có trình độ chuyên môn giỏi là vấn đề quyết định sự thành bại của Công ty. Tuy nhiên, nguồn nhân sự này ở doanh nghiệp còn hạn chế, phần lớn nhân sự cao cấp di chuyển nhiều giữa các tổ chức lớn. Ý thức được rủi ro này, Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì một đội ngũ nhân sự ổn định. Ngoài ra, việc thành lập Trường Cao đẳng nghề FLC cũng hỗ trợ thêm cho công tác đào tạo chuyên sâu nguồn nhân lực cần thiết cho sự phát triển của Công ty.

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

Diễn biến chung của cả nền kinh tế cũng như của thị trường bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của Tập đoàn. Kể

từ đầu năm 2014 đến nay, thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự phục hồi mặc dù bước đầu đã có những chuyển biến tích cực với các chính sách ưu đãi từ Chính phủ. Do đó, các kết quả kinh doanh liên quan đến lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn sẽ phần nào bị ảnh hưởng.

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.

3.2.3. Rủi ro cạnh tranh

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

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và các dịch vụ kèm theo. Đặc biệt khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn. Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO 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.

3.2.4. Rủi ro thị trường

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

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

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

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

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

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ

mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

Trong trường hợp không bán hết số cổ phần dự định chào bán, Hội đồng quản trị sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn từ các nguồn vay khác để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án theo mục đích phát hành cổ phiếu.

5. Rủi ro pha loãng

Pha loãng cổ phiếu là kết quả của việc phát hành thêm cổ phiếu phổ thông của một doanh nghiệp. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra ảnh hưởng:

- Giá trị giao dịch của mỗi cổ phiếu sẽ được điều chỉnh căn cứ vào giá phát hành đợt cổ phiếu mới;
- Phần trăm sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện thời có thể giảm xuống;
- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể suy giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn;
- Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) có thể giảm do số lượng cổ phiếu tăng.

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

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

Trong đó:

PR (t-1) là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền

PR là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.

I1: Tỷ lệ vốn tăng

Việc phát hành một lượng lớn cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu (154,36 triệu cổ phiếu) tạo ra một lượng cung lớn trên thị trường và có thể vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống.

Ngoài ra, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt

phát hành cho mục đích tăng vốn lưu động sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó, EPS được tính như sau:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

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

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

Ngoài đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu lần này, trong năm 2014, Công ty đã phát hành 800 tỷ trái phiếu chuyển đổi có khả năng chuyển đổi toàn bộ trái phiếu sau 1 năm phát hành và còn dự định phát hành các đợt cổ phiếu đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02//NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014 như sau:

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 4% so với vốn điều lệ hiện thời;
- Phát hành 60.000.000 cổ phiếu theo hình thức phát hành riêng lẻ.

Khi các đợt phát hành này khi được thực hiện cũng sẽ gây ra việc pha loãng như đã phân tích ở trên.

6. Rủi ro về quản trị công ty

Việc kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực và tăng quy mô vốn một cách nhanh chóng có thể sẽ gây ra rủi ro về quản trị công ty. Rủi ro này bao gồm:

- Rủi ro về quản trị nguồn vốn và tài sản;
- Rủi ro về quản trị nguồn nhân lực;
- Rủi ro về vận hành quy trình, hệ thống;
- Rủi ro về xây dựng văn hóa doanh nghiệp và trách nhiệm cộng đồng.

Khi quy mô công ty tăng nhanh dẫn tới việc phải điều chỉnh bộ máy quản lý phù hợp để hạn chế tối thiểu các rủi ro nêu trên. Trên thực tế, từ năm 2010 đến nay quy mô Công ty tăng khá nhanh, tổng tài sản của Công ty tăng gần 10 lần. Tuy nhiên, FLC đã luôn chủ động điều tiết để giảm thiểu các rủi ro về quản trị doanh nghiệp, hoàn thành tốt công tác quản lý Công ty. Tập đoàn FLC đã đạt được sự tăng trưởng ổn định, hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu đề ra và duy trì ổn định sản xuất kinh doanh.

7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty. Ngoài ra, sự thay đổi của chính sách tiền tệ, cơ chế thanh toán, lãi vay, phí và các điều kiện ràng buộc của ngân hàng, kho bạc Nhà nước cũng tạo nên các rủi ro bất khả kháng cho doanh nghiệp.

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

1. Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Ông Trịnh Văn Quyết Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Doãn Văn Phương Chức vụ: Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Thiện Phú Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Tiến Dũng Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

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

2. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS)

Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Quang Đông

Chức vụ: Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Tổ chức tư vấn, VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
- Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Báo cáo tài chính Công ty mẹ	Là báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Báo cáo tài chính hợp nhất	Là báo cáo được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty cổ phần tập đoàn FLC và các Công ty con, công ty liên kết
- BCTC	Báo cáo tài chính
- Giấy chứng nhận ĐKKD	Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh
- BĐS	Bất động sản
- BHXH	Bảo hiểm xã hội
- BHYT	Bảo hiểm y tế
- CBCNV	Cán bộ công nhân viên
- CTCP	Công ty Cổ phần
- DT	Doanh thu
- DTT	Doanh thu thuần
- ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
- GDP	Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm nội địa
- HĐQT	Hội đồng quản trị
- HMLK	Hao mòn lũy kế
- LNST	Lợi nhuận sau thuế
- NHNN	Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- TMCP	Thương mại cổ phần
- TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ	Tài sản cố định
- UBND	Ủy ban nhân dân
- UBCKNN	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- VCSH	Vốn chủ sở hữu

VÀ ĐẶC ĐIỂM

M CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

- Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Tên tiếng Anh: FLC Group
- Tên viết tắt: FLC
- Địa chỉ giao dịch: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3771 1111
- Fax: (84-4) 3724 5888
- Website: www.flc.vn
- Logo:

Vững niềm tin, bền ý chí
- Giấy chứng nhận ĐKKD: 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/04/2014.
- Vốn điều lệ: 1.543.600.000.000 đồng
(Một nghìn năm trăm bốn mươi ba tỷ sáu trăm triệu đồng)

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy chứng nhận ĐKKD 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 25/04/2014, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

27	Sản xuất máy móc và thiết bị văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính)	2817
28	Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón	0891
29	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
30	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4543
31	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh	4759
32	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Cung cấp các ứng dụng viễn thông chuyên dụng như theo dõi hoạt động vệ tinh, đo xa và các trạm rada; Cung cấp truy cập Internet thông qua các mạng kết nối giữa khách hàng và ISP nhưng không do ISP sở hữu và vận hành, như truy cập Internet quay số (dial-up); cung cấp dịch vụ viễn thông qua các kết nối viễn thông hiện có như VOIP (điện thoại Internet); (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)	6190
33	Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học	2670
34	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	2640
35	Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp	2821
36	Khai thác quặng kim loại quý hiếm	0730
37	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác Chi tiết: Thăm dò quặng theo phương pháp thông lệ và lấy mẫu quặng, quan sát địa chất tại nơi thăm dò	0990
38	Xây dựng nhà các loại	4100
39	Phá dỡ	4311
40	Chuẩn bị mặt bằng	4312
41	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
42	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (không bao gồm xuất khẩu lao động và giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)	7810
43	Cung ứng lao động tạm thời (không bao gồm xuất khẩu lao động và giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)	7820
44	Cung ứng và quản lý nguồn lao động (không bao gồm xuất khẩu lao động và giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)	7830
45	Giáo dục nghề nghiệp (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)	8532

46	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Xây dựng công trình: Giao thông, công nghiệp, thủy lợi, điện, hạ tầng kỹ thuật đô thị	4290
47	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	1629
48	Sản xuất giấy nhẵn, bìa nhẵn, bao bì từ giấy và bìa	1702
49	Sản xuất sản phẩm từ plastic	2220
50	Sản xuất sản phẩm từ dầu mỏ tinh chế	1920
51	Sản xuất than cốc	1910
52	Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt	0722
53	Khai thác quặng sắt	0710
54	Khai thác và thu gom than cứng	0510
55	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Dịch vụ khách sạn, nhà nghỉ, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke)	5510
56	Bán buôn, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
57	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm	4651
58	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	4662
59	Sản xuất bao bì bằng gỗ	1623
60	Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu	1709
61	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
62	Khai thác và thu gom than non	0520
63	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Dịch vụ nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke)	5610
64	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán)	6619
65	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	4652
66	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Ô tô chở khách loại trên 12 chỗ ngồi, ô tô vận tải	4511
67	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
68	Quảng cáo	7310
69	Lập trình máy vi tính	6201

70	Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống)	4512
71	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan	6311
72	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính	6202
73	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
74	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)	4610
75	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
76	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Cho thuê ô tô (trừ ô tô chuyên dụng)	7110
77	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật); Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản	6820
78	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Lập dự án, quản lý dự án các công trình: giao thông, dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, điện (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực về quản lý dự án xây dựng theo quy định pháp luật)	7110
79	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
80	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh	8299
81	Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

3. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC được ra đời từ năm 2001, với trên 13 năm xây dựng và phát triển, Công ty lần lượt được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp với các tên gọi khác nhau mà tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune có số vốn điều lệ là 18.000.000.000 đồng được góp bởi 2 thành

viên góp vốn theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102033961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 17/03/2008.

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 57/NQ/ĐHĐCĐ-201 vào ngày 22/11/2010, Công ty cổ phần FLC được đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn FLC với định hướng là một doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó tập trung vào các lĩnh vực chính gồm phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, khai thác và chế biến khoáng sản, thương mại dịch vụ, đào tạo nghề.

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

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

4. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ra đời từ năm 2001. Với trên 13 năm xây dựng và phát triển, Công ty lần lượt được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp và với các tên gọi khác nhau. Tiền thân của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune hoạt động theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102033961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 17/03/2008 với vốn điều lệ là 18 tỷ đồng được góp bởi 2 thành viên góp vốn.

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

vốn của Công ty được chuyển đổi thực hiện chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông khác.

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 02 năm 2010 ngày 14/01/2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp CRV (tên cũ của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC) quyết định thông qua phương án phát hành riêng lẻ cho cổ đông có năng lực tài chính và có khả năng đem lại lợi ích cho Công ty trong tương lai để tăng vốn điều lệ lên 25 tỷ đồng. Đến thời điểm 06/02/2010, vốn điều lệ của Công ty đã góp đủ 25 tỷ đồng. Sau đợt phát hành, số lượng cổ đông của Công ty là 04 cổ đông, trong đó có 03 thể nhân và 01 pháp nhân là Công ty cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc.

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

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

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

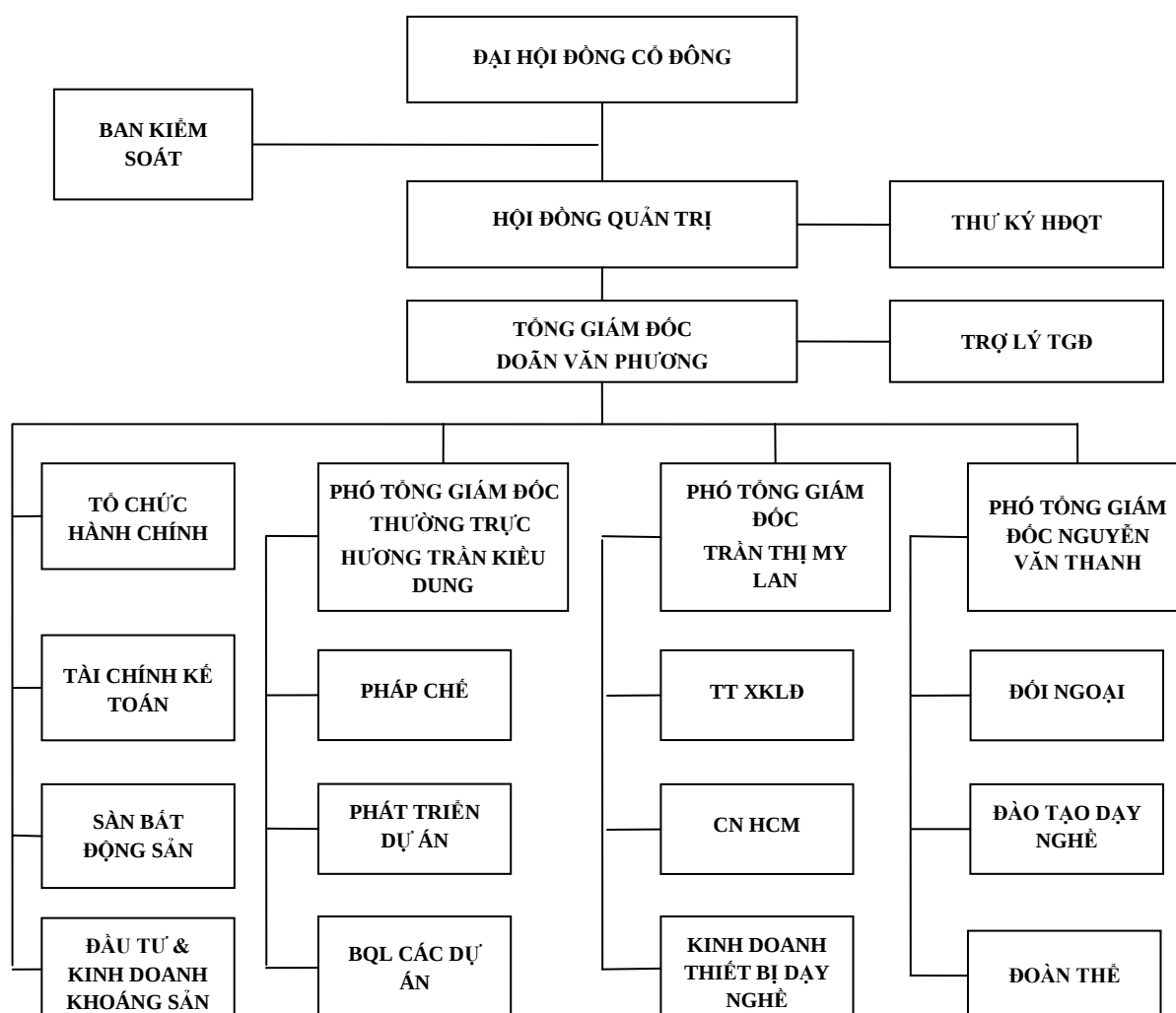
Ngày 15/02/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần CTCP FLC Land và phương án đã được UBCKNN chấp thuận phát hành riêng lẻ để hoán đổi cổ phần tại Công văn số 1964/UBCK-QLPH ngày 04/06/2012. Ngày 04/06/2012, vốn điều lệ của FLC đạt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

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

Thời gian	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Vốn thực góp (tỷ đồng)	Giá trị tăng (tỷ đồng)	Hình thức phát hành	Căn cứ phát hành
14/01/2010	25	25	7	Phát hành cho đối tác chiến lược	- Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 2 năm 2010 ngày 14/01/2010. - Báo cáo tổng kết đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 25 tỷ đồng ngày 06/02/2010. - Danh sách cổ đông nộp tiền cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 25 tỷ đồng và danh sách cổ đông sau đợt phát hành.
08/02/2010	100	100	75	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược và phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ phiên bất thường lần 3 năm 2010 ngày 08/02/2010. - Báo cáo tổng kết đợt phát hành tăng vốn điều lệ lên 100 tỷ ngày 28/03/2010.
01/10/2010	170	170	70	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 29/NQ/ĐHĐCĐ-2010 ngày 26/08/2010 - Nghị quyết HĐQT số 36/QĐ/HĐQT-2010 ngày 09/08/2010 - Nghị quyết HĐQT số 46/NQ/HĐQT/FLC-2010 ngày 01/10/2010 thông qua phương án phát hành 781.350 cổ phần chưa phân phối hết.
04/06/2012	771,8	771,8	601,8	Phát hành riêng lẻ để hoán đổi cổ phần với CTCP FLC Land	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 ngày 15/02/2012. - Công văn số 1964/UBCK-QLPH ngày 04/06/2012 của UBCKNN về việc nhận đủ hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ của CTCP Tập đoàn FLC.
04/04/2014	1.543,6	1.543,6	771,8	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2013 ngày 25/4/2013 - Công văn gửi UBCKNN ngày 8/4/2014 của FLC báo cáo kết quả phát hành thành công 100%.

5. Cơ cấu tổ chức công ty

Hình 1: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Đại hội đồng Cổ đông

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

Hội đồng Quản trị

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

Cơ cấu Hội đồng Quản trị hiện tại như sau:

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

Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc, do 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
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

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

Cơ cấu Ban Kiểm soát hiện tại như sau:

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

Các phòng nghiệp vụ**Ban Tổ chức – Hành chính****- Bộ phận hành chính**

- ✓ Nghiên cứu và nắm vững quy định pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, đảm bảo cho hoạt động của Công ty luôn phù hợp pháp luật;
- ✓ Phục vụ hành chính, phục vụ mặt hậu cần cho công việc sản xuất, kinh doanh;

- ✓ Phục vụ tốt nhất các điều kiện pháp lý hành chính, hậu cần, an sinh để công việc kinh doanh của công ty được thông suốt;
 - ✓ Tiếp nhận các loại công văn đi và đến; phân loại và phân phối công văn cho các bộ phận, tra cứu, cung cấp tài liệu hồ sơ theo yêu cầu;
 - ✓ Chuyển giao công văn tài liệu, báo chí, báo cáo đến các bộ phận liên quan;
 - ✓ Sắp xếp hồ sơ, tài liệu để lưu trữ vào sổ sách, theo dõi luân chuyển hồ sơ;
 - ✓ Theo dõi, giám sát, kiểm tra việc quản lý và sử dụng các loại tài sản Công ty của các bộ phận;
 - ✓ Kiểm tra giấy tờ, hướng dẫn người, phương tiện ra vào cổng, trông giữ xe cho người đến liên hệ công tác, CBCNV Công ty.
- **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 Ban Giám đốc truyền đạt các chỉ đạo, chỉ thị đến các bộ phận, tổ chức phối hợp điều khiển các bộ phận thực hiện theo đúng nội dung chỉ đạo, chỉ thị của Ban Tổng Giám đốc.

Ban Tài chính – Kế toán là phòng chuyên môn thuộc Bộ máy điều hành Công ty, có chức năng giúp Tổng Giám đốc.

- **Bộ phận Tài chính**
- ✓ Định kỳ báo cáo Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, các cơ quan chức năng quản lý Nhà nước về kết quả thực hiện kế hoạch tài chính được giao;
 - ✓ Chỉ đạo các đơn vị trực thuộc xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm, giao chỉ tiêu tài chính cho các đơn vị trực thuộc và trực tiếp kiểm tra, đơn đốc quá trình thực hiện;
 - ✓ Bảo toàn, phát triển và khai thác sử dụng hiệu quả các nguồn vốn và tài sản của công ty, thu xếp tài chính cho các đề án phát triển kinh doanh của Công ty;

- ✓ Xây dựng các phương án vay tín dụng, hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết vốn, thực hiện các cam kết khi vay vốn;
 - ✓ Tổ chức quản lý tài chính đối với các đề án đầu tư của Công ty kể cả các đề án hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết;
 - ✓ Xây dựng quy chế hoạt động tài chính, tín dụng, giá cả và hạch toán kinh tế của Công ty, của các đơn vị trực thuộc. Hướng dẫn việc thực hiện quy chế, quy định về tài chính theo pháp luật hiện hành;
 - ✓ Tổng hợp, lập báo cáo định kỳ về tài chính, tình hình trích lập và sử dụng các quỹ tập trung của Công ty và các đơn vị trực thuộc, đề xuất các biện pháp để tăng cường quản lý công tác tài chính của Công ty;
 - ✓ Phối hợp chuẩn bị, đàm phán ký kết và thực hiện hợp đồng với đối tác, chịu trách nhiệm rà soát lần cuối các điều khoản liên quan đến tài chính – kế toán như: cam kết thực hiện hợp đồng, điều khoản bảo lãnh thanh toán, thể thức thanh toán, giá cả...; tham gia xe, xét hồ sơ đấu thầu, dự toán xây lắp, dịch vụ theo phân công của Tổng Giám đốc.
- **Bộ phận Kế toán**
- ✓ Nghiên cứu soạn thảo 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.

Ban Pháp chế là đơn vị chuyên môn của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc để quản lý, điều hành Tập đoàn trong lĩnh vực áp

dụng và thực thi pháp luật cũng như các quy định nội bộ của Tập đoàn; hỗ trợ các đơn vị, bộ phận khác của Tập đoàn trong phạm vi chuyên môn.

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

Phòng Đầu tư Kinh doanh 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 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 quy 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 của Công ty phân công.

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

- Xây dựng kế hoạch, định hướng sản xuất kinh doanh hàng năm, hàng quý, hàng tháng cũng như theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch để kịp thời đề

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

Sàn giao dịch bất động sản

- Sàn giao dịch BĐS có chức năng giao dịch, hỗ trợ và tư vấn về BĐS cho các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch trên thị trường BĐS;
- Sàn giao dịch BĐS FLC nhằm mục đích thực hiện các giao dịch BĐS có liên quan đến kinh doanh bất động sản như: Mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua 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.

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, đấu thầu và tư vấn các dự án xây dựng theo đúng tiến 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 khoa học kỹ thuật 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

đổi, 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 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.

Chi nhánh Hồ Chí Minh: Chi nhánh là đơn vị trực thuộc, hoạt động theo ủy quyền của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.

- Xúc tiến thương mại và phát triển thị trường của Công ty tại khu vực phía Nam;
- Đại diện Công ty trong các quan hệ giao dịch với cơ quan chính quyền, đơn vị, doanh nghiệp khi có ủy quyền của Công ty.

Trung tâm Đào tạo và Cung ứng nhân lực quốc tế

- Khai thác đơn hàng ngoại, tuyển chọn, đào tạo và cung ứng lao động Việt Nam đi làm việc có thời hạn tại nước ngoài;
- Khai thác các đơn hàng xuất khẩu lao động tại thị trường các nước;
- Thực hiện công tác tạo nguồn tại các địa phương, tiếp nhận hồ sơ đăng ký, tổ chức thi tuyển, kiểm tra tay nghề;
- Đào tạo định hướng, bồi dưỡng các kiến thức cần thiết cho người lao động phù hợp với từng yêu cầu của thị trường lao động ngoài nước;
- Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục cần thiết đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài.

6. 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 1: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần thời điểm 18/04/2014(*)

Tên cá nhân	Số CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	% nắm giữ
Trịnh Văn Quyết	012843814	Lô B30, BT6, Khu đô thị Mỹ Đình II, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, TP Hà Nội.	15.526.000	10,06%

(*) Tại thời điểm ngày 18/04/2014, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm tăng vốn điều lệ lên 1.543.600.000.000 đồng và báo cáo UBCKNN, tuy nhiên đến ngày 25/04/2014 Công ty mới nhận giấy đăng ký kinh doanh mới.

Nguồn: CTCP Tập đoàn FLC

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập

TT	Tên	Số cổ phần theo ĐKKD	% sở hữu
1	Công ty TNHH Quản lý Quỹ SSI (SSIAM)	999.600	0,65%
2	Trịnh Văn Quyết	15.526.000	10,06%
3	Nguyễn Thanh Bình	10.300	0,01%
4	Doãn Văn Phương	110.000	0,07%
5	Lê Đình Vinh	25.000	0,02%
Tổng cộng		16.670.900	10,81%

Nguồn: Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102683813 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần 16 ngày 25/04/2014

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. Đến nay đã hết thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, do đó các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã được bãi bỏ.

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 18/04/2014

	Đối tượng	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu %
I.	Cổ đông nội bộ	15.782.100	10,22
1.	Hội đồng Quản trị	15.646.300	10,14
2.	Ban Giám đốc	130.800	0,08

3.	Ban Kiểm soát	5.000	0,003
4.	Kế toán trưởng	0	0
II.	Cổ phiếu quỹ	0	0
III.	Cổ đông khác	138.577.900	89,78
1.	Trong nước	136.193.900	88,24
1.1.	Cá nhân	135.914.250	88,05
1.2.	Tổ chức	279.650	0,19
	Trong đó: Nhà nước	0	0
2.	Nước ngoài	2.384.000	1,54
2.1.	Cá nhân	297.360	0,19
2.2.	Tổ chức	2.086.640	1,35
	Tổng cộng	1.543.600	100

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 18/04/2014 – CTCP Tập đoàn FLC

7. Danh sách sở hữu công ty con và liên kết

Tại thời điểm 31/12/2013, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC có 02 công ty con.

Bảng 4: Danh sách sở hữu công ty con của Công ty tại thời điểm 31/12/2013

TT	Công ty	Vốn điều lệ (đồng)	Giá trị nắm giữ của FLC (đồng)	% Sở hữu/ kiểm soát
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	510.000.000.000	510.000.000.000	100%
2	CTCP Truyền thông và Công nghệ FLC	50.000.000.000	45.000.000.000	90%

Tại thời điểm 31/3/2014, Công ty vẫn sở hữu 02 công ty con với các thông tin chi tiết không thay đổi như bảng 4.

Tại thời điểm 31/12/2013, Công ty có 03 công ty liên kết.

Bảng 5: Danh sách công ty liên kết tại của Công ty thời điểm 31/12/2013

TT	Công ty	Vốn điều lệ (đồng)	Giá trị nắm giữ của FLC (đồng)	% Sở hữu
1	CTCP Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF(*)	260.000.000.000	54.600.000.000	21 %
2	CTCP FLC Golf & Resort	160. 000.000.000	79. 000.000.000	49,38%
3	CTCP Đầu tư Địa ốc ALASKA	1.000.000.000.000	297.000.000.000	29,7%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2013 - CTCP Tập đoàn FLC

(*) Đổi tên từ CTCP Liên doanh Đầu tư Quốc tế FLC

Đến thời điểm 31/03/2014, Công ty có sự thay đổi về công ty liên kết như sau:

Bảng 6: Danh sách công ty liên kết tại của Công ty thời điểm 31/03/2014

TT	Công ty	Vốn điều lệ (đồng)	Giá trị nắm giữ của FLC (đồng)	% Sở hữu
1	CTCP FLC Golf & Resort	160.000.000.000	79. 008.000.000	49,38%
2	CTCP Đầu tư Địa ốc Alaska	1.000.000.000.000	297.000.000.000	29,7%
3	CTCP Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	800.000.000.000	398.000.000.000	49,75 %

Nguồn: BCTC Quý 1 năm 2014 - CTCP Tập đoàn FLC

8. Hoạt động kinh doanh

8.1. Sản phẩm, dịch vụ chính của FLC

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC rất đa dạng, tuy nhiên tập trung chủ yếu vào các ngành kinh doanh sau:

8.1.1. Đầu tư kinh doanh bất động sản

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản của FLC bao gồm xây dựng và khai thác các dự án khu đô thị, nhà ở, dự án nghỉ dưỡng và giải trí, dự án hạ tầng khu công nghiệp... Tuy thời gian hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản mới được 5 năm nhưng Công ty đã tận dụng khai thác triệt để các thế mạnh

của mình bao gồm: đội ngũ lãnh đạo dày dặn kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật - kinh doanh đã làm việc tại các Công ty Bất động sản và các cổ đông sáng lập của Công ty. Với những lợi thế này, chỉ trong một thời gian ngắn, Công ty đã nhanh chóng thâm nhập vào thị trường bất động sản, trở thành chủ đầu tư của rất nhiều dự án lớn.

Bên cạnh đó, Công ty xác định tập trung vào hoạt động tư vấn đầu tư và quản lý dự án giúp các đơn vị khác là nền tảng để công ty thâm nhập sâu hơn vào thị trường kinh doanh bất động sản. Công ty cũng tập trung hợp tác với các Tập đoàn, Tổng Công ty lớn trong và ngoài nước nhằm nâng cao 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, Công ty TNHH MTV FLC Land là đơn vị tư vấn đầu tư, quản lý dự án, quản lý nhân sự cho hầu hết các dự án lớn của Tập đoàn. 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.

8.1.2. 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...và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác như: tư vấn lập dự án, định giá và đánh giá dự án cho mục đích đầu tư của nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài ra, FLC cũng cung cấp các dịch vụ tư vấn chuẩn bị đầu tư dự án, tư vấn và hỗ trợ triển khai dự án, tư vấn và thu xếp vốn, tư vấn nghiên cứu thị trường, khảo sát thực địa cho mục đích chuyển bị đầu tư, tư vấn đầu tư quản lý tài sản và tư vấn đầu tư khác.

8.1.3. 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 ủy thác bán hàng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc, nhận ký gửi của các công ty thành viên hệ thống và các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản khác, nhận ký gửi bán bất động sản từ cá nhân và khách hàng có nhu cầu mua, thuê khác.

Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

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

Dịch vụ quảng cáo bất động sản

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

Dịch vụ tư vấn bất động sản

Sàn giao dịch bất động sản FLC cung cấp các dịch vụ tư vấn bất động sản với các nội dung như: Tư vấn pháp lý về dự án đầu tư, tư vấn nội dung hợp đồng giao dịch bất động sản, tư vấn thủ tục làm sổ đỏ và sang tên sổ đỏ. Ngoài ra, sàn

giao dịch còn cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính tín dụng, tư vấn hồ sơ xin cấp phép xây dựng, dịch vụ tổng thầu quản lý xây dựng và cung cấp các văn bản pháp luật cho khách hàng.

Các dịch vụ tương lai

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 của FLC với các công ty trong ngành, sàn giao dịch của FLC đang trở thành cầu nối giữa các nhà đầu tư và chủ đầu tư các dự án. FLC dự kiến sẽ khởi công dự án FLC Garden City tại Đại Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội và dự án Khu nhà ở cho cán bộ, công nhân viên Bộ Tư pháp tại số 10 phố Phan Văn Trường, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội từ ngay đầu quý 3/2014 và tăng cường đầu tư cho Sàn Giao dịch bất động sản để chuẩn bị cho việc bán hàng các dự án ngay trong năm 2014.

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

8.1.5. Kinh doanh thiết bị công nghệ

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

8.1.6. Khai thác khoáng sản

Hiện nay, FLC đang triển khai thăm dò khai thác cát, sỏi, đất sét tại tỉnh Thái Nguyên, thăm dò khai thác đá vôi làm vật liệu xây dựng, thăm dò quặng sắt tại huyện Văn Chấn tỉnh Yên Bái, thăm dò khảo sát mỏ đá vôi tại tỉnh Hòa Bình...

8.1.7. Đào tạo nghề và xuất khẩu lao động

Trường Cao đẳng nghề FLC được thành lập theo quyết định 1696/QĐ-BLĐTBXH và được đầu tư bài bản bởi tập đoàn FLC, một doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề và có thương hiệu trên thị trường. Trường có quy mô lớn, ngành nghề đào tạo đa dạng, chất lượng đào tạo tầm cỡ quốc tế. Năm 2013, Trường đã bắt đầu tuyển sinh các hệ đào tạo, cả chính quy, ngắn hạn và hợp tác đào tạo quốc tế với nhiều ngành nghề ở các hệ sơ cấp, trung cấp và cao đẳng.

Về xuất khẩu lao động, trong năm 2013, Trung tâm Đào tạo và Cung ứng nhân lực quốc tế FLC đã đưa được gần 200 người lao động đi làm việc ở nước ngoài, trong đó có các thị trường quan trọng như Nhật Bản, Nga, Đài Loan, Malaysia... Trung tâm cũng đã tổ chức thành công mô hình đào tạo trực tiếp cho người lao động để tạo nguồn cho hoạt động xuất khẩu lao động ngay tại Hà Nội, thiết lập thành công nhiều quan hệ hợp tác quan trọng tại các thị trường trọng điểm và hiệu quả như Châu Âu, Trung Đông và Úc, làm tiền đề cho việc mở rộng hoạt động xuất khẩu lao động trong năm 2014.

Cũng trong năm 2013, Trường mầm non FLC thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV FLC Land đã được thành lập và đi vào hoạt động, phục vụ nhu cầu học tập cho trẻ em trong khu vực và con em của cán bộ công nhân viên trong Tập đoàn.

8.2. Sản lượng dịch vụ qua các năm

Doanh thu của FLC chủ yếu đến từ mảng bán vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ - chiếm trên 90%. Việc tăng vốn trong các năm gần đây đồng thời với việc tái cấu trúc các hoạt động, với tiềm lực tài chính từ thặng dư vốn cổ phần đã tạo điều kiện cho Công ty mở rộng hoạt động thương mại, đủ tiềm lực thực hiện những đơn hàng có giá trị lớn, từ đó dẫn đến doanh thu tăng trưởng một cách nhanh chóng.

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu và thu nhập năm 2012, 2013 và Quý 1 năm 2014*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ						Báo cáo tài chính hợp nhất					
	2012		2013		Q1/2014		2012		2013		Q1/2014	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
DTT bán hàng	914.815	92	1.349.029	92	316.814	92	1.519.912	91	1.692.262	94	332.267	85
DTT cung cấp DV	3.893	0	20.505	1	9.064	3	34.285	2	51.751	3	28.029	7
DT hoạt động tài chính	74.932	8	98.169	7	19.248	5	102.253	6	60.103	3	28.088	7
Thu nhập khác	34	0	79	0	60	0	11.558	1	62	0	4.582	1
Tổng cộng	993.674	100	1.467.782	100	345.186	100	1.668.008	100	1.804.179	100	392.966	100

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

Ngoài ra, doanh thu của FLC còn đến từ bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ (như dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn cấu trúc doanh nghiệp). Trong đó năm 2012, doanh thu bất động sản đột biến tăng mạnh. Đây là doanh thu ghi nhận từ việc hoàn thiện, bàn giao chính thức các căn hộ thuộc dự án FLC Landmark Tower trong năm 2012 (579 tỷ đồng, tương đương 37,2% tổng doanh thu hợp nhất) của Công ty TNHH MTV FLC Land. Trong năm 2013 và quý I năm 2014, do các dự án khác còn đang trong quá trình thực hiện và chưa có sản phẩm bán hàng nên doanh thu bất động sản chỉ dao động xung quanh khoảng 2% - 6% doanh thu thuần của FLC. Năm 2013, doanh thu từ bất động sản chỉ từ hoạt động bán những căn hộ còn lại tại tòa nhà FLC Landmark Tower, đạt 100.840.486.873 đồng (chiếm 6% tổng doanh thu). Doanh thu bán hàng khác chiếm 91% tổng doanh thu bán hàng, trong đó bao gồm: doanh thu kinh doanh thương mại hàng hóa (thép không gỉ, điều hòa, hàng điện tử kỹ thuật...) đạt 1.591.421.872.855 đồng. Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, tư vấn đầu tư và các dịch vụ khác đạt 51.750.617.30 đồng (chiếm 3% tổng doanh thu).

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2012 chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng phần vốn góp của FLC Group tại 3 công ty con là CTCP Đại lý thuế FLC, CT TNHH Hải Châu, CTCP Đào tạo Golf VPGA cho các nhà đầu tư khác (lãi chuyển nhượng cổ phần đạt 60,6 tỷ đồng và tiền lãi ủy thác đầu tư vốn trong kỳ đạt 37,9 tỷ đồng). Năm 2013, doanh thu hoạt động tài chính hợp nhất chủ yếu ghi nhận từ lợi tức ủy thác đầu tư đạt gần 60 tỷ đồng.

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận năm 2012, 2013 và Quý 1 năm 2014

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ						Báo cáo tài chính hợp nhất					
	2012		2013		Q1/2014		2012		2013		Q1/2014	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
Bán hàng	11.101	55	9.947	55	2.305	11	28.738	43	138.862	79	(2.527)	-5
Dịch vụ cung cấp	2.276	11	10.600	11	5.467	25	14.216	21	6.977	4	24.433	46
HD tài chính	7.074	35	89.668	35	14.093	64	21.062	32	32.280	18	23.338	44
Lãi/(Lỗ) khác	-211	-1	(209)	-1	52	0	175	0	(747)	0	4.519	8
Lợi nhuận/lỗ trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	2.126	3	(2.671)	-2	3.652	7
Tổng	20.240	100	110.006	100	21.917	100	66.316	100	174.701	100	53.414	100

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

8.3. Nguyên liệu và các yếu tố đầu vào

8.3.1. Quỹ đất

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh riêng của Công ty, các yếu tố đầu vào chính của FLC là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch, cơ sở hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất như căn hộ, biệt thự, nhà vườn v.v... Với tình hình phát triển kinh tế và dân số hiện nay, điều kiện quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là các lô đất có vị trí lợi thế thương mại cao. Do vậy, dựa trên lợi thế am hiểu và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Công ty đã chú trọng tạo ra mối quan hệ tốt với các doanh nghiệp và khách hàng thông qua hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản. Công ty đã và đang đẩy mạnh việc phân tích, tìm kiếm các khu đất có vị trí thương mại cao tại các thành phố lớn và các tỉnh lân cận, đồng thời tích cực triển khai một số dự án trên cơ sở quỹ đất đã được cấp phép sử dụng và xây dựng. Trong thời gian qua, thông qua hoạt động

chuyển nhượng dự án Công ty đã tích lũy được quỹ đất khá lớn tại các địa bàn, khu vực khác nhau để triển khai đón đầu khi thị trường phục hồi trở lại như dự án khu đô thị Đại Mỗ, dự án cao ốc FLC Complex 36 Phạm Hùng...

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

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

8.3.3. Vật liệu xây dựng

Sự hồi phục của nền kinh tế nói chung và sự ấm dần lên của thị trường bất động sản nói riêng hứa hẹn nhu cầu đối với vật liệu xây dựng sẽ có xu hướng gia tăng do nhu cầu từ các dự án bất động sản đang lớn dần lên. Để hạn chế ảnh hưởng của các biến động giá vật liệu xây dựng, các hợp đồng mà Công ty đã ký kết với các nhà thầu xây lắp thường có điều khoản quy định về biến động giá nhằm đảm bảo việc quản lý chi phí đầu vào cho Công ty.

8.4. Chi phí hoạt động kinh doanh

Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013 và Quý 1/2014

Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính Công ty mẹ						Báo cáo tài chính hợp nhất					
	2012		2013		Q1/2014		2012		2013		Q1/2014	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
Giá vốn hàng bán	905.331	92	1.348.987	97	318.106	95	1.511.243	93	1.598.173	96	338.391	96
Chi phí tài chính	67.858	7	8.501	1	5.155	2	81.191	5	27.823	2	4.749	1
Chi phí bán hàng	841	0	4.099	0	1.194	0	1.063	0	3.580	0	1.212	0
Chi phí quản lý	12.907	1	25.681	2	11.959	4	26.628	2	34.071	2	8.383	2

Chi phí khác	245	0	288	0	8	0	11.384	1	810	0	63	0
Tổng cộng	987.182	1001.387.556	100336.422	1001.631.508	100	1.664.458	100	352.798	100			

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

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

Giá vốn hàng bán trong giai đoạn từ 2012 đến nay chủ yếu là giá nhập thép và vật liệu xây dựng để cung cấp cho các đơn vị khác. Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn, chi phí chủ yếu là chi phí nhân công trực tiếp. Ngoài ra, các chi phí khác phát sinh chiếm tỷ trọng không đáng kể bao gồm chi phí văn phòng phẩm, in ấn, liên lạc cũng được phân bổ vào giá vốn hàng bán.

Cấu thành chủ yếu chi phí tài chính của Công ty bao gồm chi phí lãi vay, chi phí ủy thác đầu tư và các chi phí tài chính khác. Chi phí tài chính của Công ty trong cùng giai đoạn có dấu hiệu giảm dần cả về giá trị và tỷ trọng. Chi phí tài chính năm 2012 khá cao là do Công ty tiến hành chuyển nhượng lại toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần chứng khoán FLC để thu hồi vốn cho những hoạt động khác có lợi nhuận cao hơn. Đến năm 2013, chi phí tài chính đã giảm chỉ còn 8.5 tỷ.

Chi phí quản lý có xu hướng tăng dần từ năm 2012 đến nay. Năm 2012 Công ty chuyển trụ sở làm việc và bắt đầu mở rộng hoạt động nên phát sinh thêm các chi phí liên quan như chi phí nhân công, đồ dùng văn phòng, khấu hao và các chi phí khác. Chi phí quản lý năm 2013 biến động tăng so với năm 2012 do Trường cao đẳng nghề FLC đi vào hoạt động và phát sinh thêm các chi phí tương ứng.

8.5. Trình độ công nghệ

CTCP Tập đoàn FLC đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhằm nâng cao công tác quản lý cũng như hiệu quả công việc. Cụ thể, Công ty đã đầu tư hệ thống công nghệ thông tin đồng bộ cùng một số sản phẩm phần mềm chính phục vụ công việc bao 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 quản bá của sàn;
- Phần mềm quản lý khách hàng CRM quản lý hệ thống các khách hàng trong Công ty;

- Hệ thống phần mềm dùng trong quản trị hành chính nhân sự như báo cáo công việc; quản lý nhân sự, lịch công tác cán bộ v.v...

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

8.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới

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

Bên cạnh các dự án đầu tư trong nước, Công ty bắt đầu mở rộng phạm vi hoạt động ra khu vực, điển hình là chuyến khảo sát tìm kiếm cơ hội đầu tư tại Myanmar với kết quả là việc chính thức ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với Tập đoàn KLC của Myanmar để cùng nhau thành lập doanh nghiệp liên doanh triển khai dự án nhà ở thương mại tại một số tuyến phố trung tâm của Yangon. Tập đoàn cũng đang nghiên cứu hướng đầu tư sang một số lĩnh vực kinh doanh tiềm năng khác như đầu tư xây dựng nhà máy cán thép, xuất nhập khẩu hàng hóa sang Myanmar. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng đã tổ chức nhiều chuyến khảo sát tại các thị trường có tiềm năng trong khu vực như Brunei, Singapore, Đài Loan, Malaysia và một số nước Châu Âu như Đức, Ireland... nhằm tìm kiếm cơ hội kinh doanh.

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

kiểm định chất lượng dạy nghề, xuất khẩu lao động và phân phối tại Việt Nam các mặt hàng công nghiệp chế tạo vốn là thế mạnh của châu Âu. Cũng trong năm 2013, Trường mầm non FLC bắt đầu đi vào hoạt động với mục đích phục vụ nhu cầu học tập của trẻ em trong khu vực và con em cán bộ công nhân viên trong Tập đoàn.

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

Bảng 10: Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	BCTC Công ty mẹ			BCTC Hợp nhất		
	2012	2013	Q1/2014	2012	2013	Q1/2014
Tỷ suất lợi nhuận gộp	1%	2%	2%	3%	8%	6%
Lợi nhuận trước thuế	6.492	80.226	8.764	38.626	137.050	43.820
Lợi nhuận sau thuế	4.830	80.226	8.596	36.312	99.170	39.434
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1%	6%	3%	2%	6%	11%
Hệ số ROA	0%	5%	0%	2%	5%	2%
Hệ số ROE	0%	7%	0%	3%	8%	2%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

8.8. Hoạt động Marketing

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

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

- Chất lượng sản phẩm;
- Dịch vụ tận tâm và chuyên nghiệp;
- Thấu hiểu nhu cầu của khách hàng;
- Tạo dựng giá trị gia tăng và tích lũy cho khách hàng;
- Hợp tác chặt chẽ với các đối tác tạo ra mạng lưới dịch vụ hoàn hảo;

- Duy trì mối quan hệ tốt với khách hàng sẵn có, cung cấp dịch vụ sau bán hàng cho các khách hàng đã hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng;
- Chuẩn bị và lập các báo cáo thị trường;
- Khảo sát thị trường trước khi triển khai cung cấp dịch vụ/sản phẩm.

8.9. 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. Các chữ cái trong tên “FLC” là viết tắt của những từ sau:

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



Logo của Công ty lấy ý tưởng từ bộ gen ADN kết tinh sự sống, logo của FLC mang đến thông điệp của sự kết tinh những giá trị tinh thần và vật chất quý báu đã và đang tạo nên sức sống kỳ diệu của Tập đoàn. ADN là nơi lưu trữ cho muôn đời những giá trị di truyền quan trọng nhất của vạn vật nói chung và nhân loại nói riêng. Đối với FLC, hình ảnh bộ gen tượng trưng cho mong muốn lưu giữ và truyền lại cho thế hệ nhân viên tiếp nối những giá trị tinh thần và vật chất quý báu đã làm nên thành công của Tập đoàn. Logo thể hiện mục tiêu chính và cốt lõi của Công ty là ngành bất động sản với sự gắn kết chặt chẽ với các khách hàng. Hoạt động của Công ty không chỉ dừng lại ở việc kinh doanh bất động sản mà còn bao gồm cả các dịch vụ hỗ trợ khách hàng như tư vấn tài chính, tư vấn quản lý bất động sản, tư vấn nhân sự, quản lý doanh nghiệp.

8.10. Các hợp đồng lớn đang thực hiện

Bảng 11: Các hợp đồng đã và đang thực hiện trong giai đoạn 2012-2014

T T	Tên dịch vụ	Giá trị hợp đồng (đồng)	Tình trạng hợp đồng
1	Hợp đồng cung cấp máy phát điện CTCP Máy và Thiết bị phụ tùng Công nghiệp P.M.G	4.496.805.737	Đã thực hiện xong
2	Hợp đồng bán phôi thép cho CTCP Thương mại Thái Hưng	83.080.443.600	Đã thực hiện xong
3	Hợp đồng cung cấp phôi thép cho CTCP Thép Việt Ý	175.097.038.050	Đã thực hiện xong

T T	Tên dịch vụ	Giá trị hợp đồng (đồng)	Tình trạng hợp đồng
4	Hợp đồng cung cấp thiết bị cho Công ty Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Technimex	7.021.271.070	Đã thực hiện xong
5	Hợp đồng cung cấp hệ thống điều hòa cho Công ty kỹ thuật công trình Việt Nam	12.540.000.000	Đã thực hiện xong
6	Hợp đồng cung cấp thiết bị cho Công ty mạng lưới Viettel- Tập đoàn Viễn thông quân đội	7.648.325.000	Đã thực hiện xong
7	Hợp đồng cung cấp dịch vụ nghiên cứu thị trường, quản trị doanh nghiệp,... cho công ty TNHH Hoa Việt	6.000.000.000	Đã thực hiện xong
8	Hợp đồng cung cấp thép Inox cho Công ty CP SX thép Vina	12.600.000.000	Đã thực hiện xong
9	Hợp đồng cung cấp thiết bị, nhà xưởng thuộc Dự án Nhiệt điện Vũng Áng	5.736.235.792	Đang thực hiện
10	Hợp đồng cung cấp thép Inox cho Công ty TNHH XNK Thành Minh	24.452.000.000	Đang thực hiện
11	Hợp đồng nguyên tắc cung cấp lao động đi Malaysia với Công ty Kim Lun	50 lao động	Đang thực hiện
12	Hợp đồng cung cấp mặt hàng điện tử, điện lạnh cho Công ty CP Fikor Việt Nam	59.547.297.700	Đang thực hiện
13	Hợp đồng cung cấp thép cho CTCP Thép Sài Gòn	3.834.304.595	Đang thực hiện
14	Hợp đồng cung cấp thép cho Công ty TNHH TM DV Thảo Linh	13.006.244.900	Đang thực hiện
15	Hợp đồng cung cấp thép cho CTCP Thép Sài Gòn	10.001.633.730	Đang thực hiện
16	Hợp đồng cung cấp thép cho Công ty CP Liên Doanh Đầu Tư Quốc Tế KLF	22.935.087.890	Đang thực hiện

Nguồn: CTCP Tập đoàn FLC

9. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 12: Kết quả HĐSX kinh doanh năm 2012, 2013 & Quý 1 năm 2014

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	BCTC Công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
	2012	2013	Q1/2014	2012	2013	Q1/2014
Tổng giá trị tài sản	1.589.491	1.764.086	2.318.878	2.123.653	2.100.861	2.581.810
Vốn chủ sở hữu	1.175.355	1.215.499	1.769.993	1.199.126	1.258.176	1.823.617
Doanh thu thuần	918.707	1.369.534	325.878	1.554.197	1.744.013	360.296
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	6.703	80.435	8.712	36.325	36.325	140.468
Lợi nhuận khác	(211)	(209)	52	175	(747)	4.519
Lợi nhuận trước thuế	6.492	80.226	8.764	38.626	137.050	43.820
Lợi nhuận sau thuế	4.830	80.226	8.596	36.312	99.170	39.434
Tỷ lệ chi trả cổ tức	7%	9%		7%	9%	

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

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

10.1. Nhân tố thuận lợi

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

- Thị trường bất động sản đang âm dần hứa hẹn nhu cầu đối với vật liệu xây dựng sẽ có xu hướng gia tăng do nhu cầu từ các dự án bất động sản đang lớn dần lên;
- Bộ máy của Công ty tương đối linh hoạt và hiệu quả. Các CBCNV Công ty trẻ, năng động, có trình độ chuyên môn cao và giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản;
- Công ty không ngừng nỗ lực nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, cùng những chính sách phù hợp để phát triển những mối quan hệ đối tác thành hợp tác lâu dài;

10.2. Nhân tố bất lợi

- Tình hình kinh tế vĩ mô đang phục hồi nhưng chưa thực sự khởi sắc, vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, tăng trưởng chung ở mức thấp và vẫn tiềm ẩn giá cả nguyên vật liệu nói riêng không ổn định làm giảm mạnh hiệu quả đầu tư;
- Mặc dù Chính phủ đưa ra gói 30.000 tỷ đồng hỗ trợ thị trường bất động sản đồng thời nỗ lực đáp ứng nhu cầu về vốn mua nhà ở cho người có thu nhập thấp nhưng tính đến tháng 2 năm 2014, Ngân hàng Nhà nước xác nhận mới giải ngân được 4,02% tổng giá trị, tương đương 1.206 tỷ đồng cho 2.673 khách hàng. Nguyên nhân chính của việc giải ngân chậm xuất phát từ những khó khăn trong điều kiện giải ngân;
- Công ty 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.

11. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành

11.1. Vị thế của công ty trong ngành

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

thời chuẩn bị thực hiện đầu tư những dự án nhiều tiềm năng và hiệu quả. Công ty định hướng trở thành một trong những tập đoàn kinh doanh đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

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

Do những năm trước đây Công ty tập trung tìm kiếm tạo lập quỹ đất và dự án trong một thời gian dài nên chưa có sản phẩm trực tiếp chào bán trên thị trường. Do vậy vị thế thương hiệu của Công ty mặc dù vẫn khá khiêm tốn so với các công ty cùng ngành niêm yết trên thị trường chứng khoán nhưng đang phát triển và lớn mạnh một cách nhanh chóng.

Trong thời gian tới khi các dự án bất động sản của Công ty chính thức có các sản phẩm cung cấp ra thị trường 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.

11.2. 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 80m²/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 100m²/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 m²/người và đến năm 2020 là 18-20m²/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 3-5m² 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 (1). Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của Thủ đô Hà Nội trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hoá như dự báo, bên cạnh sự tăng trưởng căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới được dự báo về sự bùng nổ thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

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

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

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

Cùng với quá trình đô thị hóa, các dự án tòa nhà cao ốc, khu chung cư và đô thị mới được tập trung xây dựng trong khi cơ sở hạ tầng và các dịch vụ kèm theo lại chưa được chú trọng đúng mức. Các dự án bất động sản của Công ty phù hợp với mục tiêu chính sách của nhà nước để cải thiện điều kiện sống, phục vụ nhu cầu giải trí thể thao đông đảo người dân như: Dự án Khu sân golf và nghỉ dưỡng quốc tế FLC Samson Golf Links, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng, biệt thự ven biển ở Sầm Sơn - Thanh Hóa phục vụ nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng của

⁽¹⁾Nguồn:World Bank

người dân cũng như hướng tới năm 2015 – năm du lịch quốc gia được tổ chức tại Sầm Sơn; dự án FLC Garden City và dự án xây dựng bãi đỗ xe và cây xanh tại Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội. Ngoài ra bất động sản có thể là kênh đầu tư ưa thích trước những lo ngại về tình hình lạm phát bùng phát sau khủng hoảng kinh tế. Nhà đầu tư có thể lựa chọn mua bất động sản với mục đích vừa là phương tiện cất trữ tài sản, vừa kinh doanh cho thuê.

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

12. Chính sách lao động

12.1. Số lượng và cơ cấu lao động

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/03/2014 là 155 người. Cơ cấu lao động của công ty như sau:

Bảng 13: Cơ cấu lao động của Công ty

Chỉ tiêu	Nam	Nữ
<u>Phân theo trình độ học vấn</u>		
Trên đại học	4	4
Đại học, cao đẳng	28	30
Trung cấp	1	1
Khác (Lao động phổ thông)	9	1
Tổng cộng	41	36
<u>Phân theo phân công lao động</u>		
Hội đồng quản trị/Ban Giám đốc	2	2
Lao động quản lý	9	8
Lao động trực tiếp	30	26
Tổng cộng	41	36

Chỉ tiêu	Nam	Nữ
Phân theo thời gian hợp đồng		
Hợp đồng không xác định thời hạn	13	7
Hợp đồng có thời hạn	28	29
Hợp đồng dưới 01 năm, hợp đồng thử việc	0	0
Tổng cộng	41	36

Nguồn: CTCP Tập đoàn FLC

12.2. Các chính sách với người lao động

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

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

Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày từ thứ 2 đến thứ 6 và sáng ngày thứ 7 (5,5 ngày/tuần);
- Lương và thưởng theo chế độ cạnh tranh và theo hiệu quả làm việc của từng người lao động, người lao động được đánh giá lại theo từng quý;
- Các chế độ: thai sản, con nhỏ, nghỉ phép, nghỉ ốm, làm thêm giờ: Theo Quy định của Luật lao động và Quy chế của Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của FLC. Công tác đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ được thực hiện một cách liên tục và thông suốt, có hệ thống. Mục tiêu của công ty là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và nhiệt tình phục vụ khách hàng. 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 10 triệu đồng/tháng (năm 2013);
- Xây dựng Quy chế lương, thưởng, hệ thống tiêu chuẩn chức danh và chính sách nhân viên gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc của người lao động, đảm bảo cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động sáng tạo trong công việc.

Các chế độ phụ cấp bảo hiểm xã hội

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các trợ cấp và đóng bảo hiểm xã hội phù hợp với Luật lao động. Thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động. Người lao động được hưởng: Chế độ hưu trí; Chế độ ốm đau; Chế độ thai sản; Chế độ tử tuất; Chế độ tai nạn lao động & bệnh nghề nghiệp. Tham gia BHTN người lao động được hưởng trợ cấp thất nghiệp, hỗ trợ học nghề, hỗ trợ tìm việc. Công ty tạo môi trường làm việc an toàn, thân thiện, hiện đại, khuyến khích và tạo điều kiện cho CBCNV học tập, nâng cao trình độ để gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty. Thêm vào đó, Công ty có tổ chức cho CBCNV đi tham quan, nghỉ mát.

12.3. Chính sách cổ tức

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

Lịch sử chi trả cổ tức của Công ty các năm gần đây như sau:

- Năm 2009: Công ty quyết định không chia cổ tức năm 2009 do lợi nhuận chưa cao theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2010 ngày 09/06/2010;
- Năm 2010: Công ty quyết định chưa chi trả cổ tức, lợi nhuận được sử dụng để tái đầu tư sản xuất kinh doanh;

- Năm 2011: Công ty chi trả cổ tức 7% trong năm 2012 cho các cổ đông;
- Năm 2012: Đại hội cổ đông thường niên 2013 thống nhất không chia cổ tức của năm tài chính 2012 mà sử dụng lợi nhuận để tái đầu tư;
- Năm 2013: Công ty đã tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 5% cho các cổ đông vào ngày 29/11/2013. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 04/06/2014, Công ty sẽ tiếp tục chi trả cổ tức đợt 2 năm 2013 thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để chi trả với tỷ lệ 4% vốn điều lệ mới (tương đương 8% vốn điều lệ cũ), thời gian phát hành dự kiến trong năm 2014 sau khi nhận được sự chấp thuận của UBCKNN. Như vậy, cổ tức năm 2013 chi trả cho các cổ đông là mức 13% vốn điều lệ cũ (5% bằng tiền mặt và 8% bằng cổ phiếu của vốn điều lệ 771,8 tỷ đồng).

13. Tình hình tài chính

13.1. Các chỉ tiêu cơ bản

13.1.1. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng

Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nguồn vốn	BCTC công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
		Năm 2012	Năm 2013	Quý I 2014	Năm 2012	Năm 2013	Quý I 2014
1	Vốn điều lệ	771.800	771.800	1.317.698	771.800	771.800	1.317.698
2	Thặng dư vốn cổ phần	389.994	389.994	389.994	413.746	413.961	414.797
3	Các quỹ	5.055	8.635	8.635	5.055	8.635	8.635
4	LNST chưa phân phối	8.506	45.069	53.665	8.525	63.780	82.486

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

13.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

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

Bảng 15: Số năm khấu hao TSCĐ

TT	Nhóm tài sản	Số năm khấu hao
1	Nhà cửa vật kiến trúc	06-10 năm
2	Máy móc thiết bị	05 năm
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	04-06 năm
4	Quyền sử dụng đất	Không tính khấu hao

Nguồn: BCTC CTCP Tập đoàn FLC Quý 1 năm 2014

13.1.3. Mức thu nhập bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong năm 2013 là 10 triệu đồng/người/tháng là mức thu nhập ở mức độ trung bình so với các công ty cùng ngành.

13.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

13.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

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

Bảng 16: Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	BCTC công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
		Năm 2012	Năm 2013	Quý I 2014	Năm 2012	Năm 2013	Quý I 2014
1	Thuế giá trị gia tăng	0	1	1	0	9	1.184
2	Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	0	0	0	11	11
3	Thuế nhập khẩu	0	0	0	0	129	0
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	768	293	461	8.854	37.898	24.233
5	Thuế thu nhập cá nhân	479	2.261	2.475	682	42.150	3.020

TT	Chỉ tiêu	BCTC công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
		Năm 2012	Năm 2013	Quý I 2014	Năm 2012	Năm 2013	Quý I 2014
	nhân						
6	Thuế tài nguyên	0	0	0	39.727	0	0
7	Thuế nhà đất	0	0	0	0	17	0
8	Các loại thuế khác	0	104	101	0	104	101
	Tổng cộng	1.247	2.658	3.038	42.264	80.318	28.549

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý I năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

13.1.6. Trích lập các quỹ theo quy định

Theo Điều lệ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, các quỹ năm 2013 được trích lập theo đúng quy định và phương án trích lập chi tiết như sau:

Bảng 17: Bảng kê trích lập quỹ năm 2013

Đơn vị: Đồng

TT	Nội dung	Phương pháp tính	Số tiền
1	Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	2% lợi nhuận chưa phân phối	213.326.332
2	Quỹ phát triển sản xuất kinh doanh	28% lợi nhuận chưa phân phối	2.986.568.654
3	Quỹ phúc lợi tập thể	3% lợi nhuận chưa phân phối	319.989.499
4	Quỹ khen thưởng	5% lợi nhuận chưa phân phối	533.315.831
5	Quỹ dự phòng tài chính	10% lợi nhuận chưa phân phối	1.066.631.662
6	Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	2% lợi nhuận chưa phân phối	213.326.332
	Tổng		5.333.158.311

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014

Phần lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ là 2.027.969.670 đồng được giữ lại để tái đầu tư.

13.1.7. Tình hình nợ vay

Tại thời điểm 31/03/2014, Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn tự có hoặc vay để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi vay được ghi nhận đầy đủ vào chi phí tài chính theo quy định. Công ty luôn trả nợ đúng hạn và cho đến nay không phát sinh bất kỳ khoản nợ quá hạn nào.

Bảng 18: Tình hình nợ vay*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	BCTC Công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Vay và nợ ngắn hạn	-	50.437	301.825	191.940	115.392	54.111
Vay và nợ dài hạn	4.447	5.254	5.317	103.569	58.320	10.316
Tổng cộng	4.447	55.691	307.142	295.509	173.712	64.427

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

13.1.8. Tình hình công nợ hiện nay**Bảng 19: Các khoản phải thu ngắn hạn***Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	BCTC Công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Phải thu khách hàng	406.894	209.045	107.299	455.617	428.964	133.966
Trả trước cho người bán	9.618	4.029	16.009	86.809	57.538	92.541
Phải thu khác	107	22.220	25.424	263	27.526	39.498
Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi	-	(124)	(124)			
Tổng cộng	416.619	235.294	148.732	542.689	514.028	266.006

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

Khoản phải thu khách hàng của Công ty chủ yếu là hoạt động kinh doanh thép xây dựng, inox. Thời hạn thanh toán thường được thỏa thuận từ 90 ngày đến 120 ngày, số ngày phải thu bình quân năm 2013 là 109 ngày. Các khoản phải thu quá hạn đã được trích lập dự phòng đầy đủ theo quy định.

Bảng 20: Các khoản phải trả

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	BCTC Công ty mẹ			BCTC hợp nhất		
	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
Phải trả người bán	405.439	207.700	66.996	456.725	381.435	72.548
Người mua trả tiền trước	248	1.857	30.172	437	5.728	32.030
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.247	2.658	3.038	49.264	80.318	28.549
Phải trả người lao động	793	1.035	105	1.505	2.173	751
Chi phí phải trả	-	-	-	584	57.313	51.307
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.322	277.925	389.343	27.720	65.682	433.060
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	639	1.090	977	639	1.090	977
Tổng cộng	409.688	492.266	490.630	536.874	593.739	619.221

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

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

13.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 21: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		2012	2013	Q1/2014	2012	2013	Q1/2014
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán							
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,05	0,54	1,63	1,75	1,39	1,72
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,05	0,54	1,61	1,75	1,26	1,59
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn							
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	26	31	24	43	40	29
Hệ số Nợ/VCSH	%	35	45	31	77	66	41
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động							
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1.144	2.148	65	710	34	4
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,58	0,78	0,14	0,73	0,83	0,14
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời							
LNST/Doanh thu thuần	%	0,53	5,86	2,64	2,34	5,69	10,94
LNST/Vốn chủ sở hữu	%	0,41	6,60	0,49	3,03	7,88	2,16
LNST/Tổng tài sản	%	0,30	4,55	0,37	1,71	4,72	1,53
Thu nhập trên cổ phần	Đồng	97	1.039	111	729	1.285	265

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

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

14.1. Hội đồng quản trị

Ông Trịnh Văn Quyết

Chủ tịch HĐQT

Ông Doãn Văn Phương	Thành viên HĐQT
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT
Ông Lê Thành Vinh	Thành viên HĐQT
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên HĐQT
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên HĐQT

(i) Ông Trịnh Văn Quyết

<i>Họ và tên:</i>	Trịnh Văn Quyết
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	27/11/1975
<i>Nơi sinh:</i>	Xã Vĩnh Thịnh, Huyện Vĩnh Tường, Tỉnh Vĩnh Phúc
<i>CMND:</i>	012843814, ngày cấp 12/01/2006, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Lô B30, BT6, Khu đô thị Mỹ Đình II, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Luật, Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 08/2010 – nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 07/2008 – nay:	Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC
✓ Từ 01/2010 - 08/2010:	Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần FLC
✓ Từ 2004 – 07/2008:	Trưởng văn phòng luật sư SMiC
✓ Từ 1999 - 2004:	Giám đốc Công ty Tư vấn Đầu tư SMiC
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Chủ tịch Hội đồng quản trị
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Tổng giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC
<i>Số CP nắm giữ hiện tại</i>	15.526.000 cổ phần, chiếm 10,06 % vốn điều lệ
✓ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	15.526.000 cổ phần, chiếm 10,06 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

- | | |
|--|---|
| ▪ <i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trịnh Hồng Quý
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Đỗ Thị Giáp
chiếm 0 % vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Vợ</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Lê Thị Ngọc Diệp
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trịnh Lê Huy
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trịnh Lê Nam
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trịnh Thị Thúy Nga
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trịnh Thị Minh Huế
chiếm 0% vốn điều lệ |

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

(ii) Ông Doãn Văn Phương

<i>Họ và tên:</i>	Doãn Văn Phương
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	03/09/1977
<i>Nơi sinh:</i>	Xã Hoàng Hợp, Huyện Hoàng Hóa, Tỉnh Thanh Hóa
<i>CMND:</i>	013171177, ngày cấp 12/03/2009, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh

<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Phòng 706, CT3B, Khu đô thị Mỹ Đình II, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Luật, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 05/2011 - nay:	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 12/2011 – 2014:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex
✓ Từ 09/2011 – nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính và Địa ốc FLC
✓ Từ 04/2009 - 10/2012:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần FLC Media
✓ Từ 7/2012 - nay:	Chủ tịch Công ty TNHH MTV FLC Land
✓ Từ 08/2010 – 05/2011:	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần FLC
✓ Từ 09/2009 – 05/2011:	Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Tài chính Ninh Bắc
✓ Từ 01/2010 – 08/2010:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần FLC
✓ Từ 08/2000 – 08/2009:	Phó phòng Tổng hợp Công ty Dịch vụ Vật tư Viễn thông Hà Nội - Bưu điện Hà Nội
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần LD ĐTQT KLF; Chủ tịch Công ty TNHH MTV FLC Land
<i>Số CP nắm giữ hiện tại</i>	110.000 cổ phần, chiếm 0,07 % vốn điều lệ
✓ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	110.000 cổ phần, chiếm 0,07 % vốn điều lệ
<i>Các cam kết nắm giữ (nếu có)</i>	
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
■ <i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i>	Tên cá nhân: Doãn Văn Phú
<i>nắm giữ: 0 CP,</i>	chiếm 0% vốn điều lệ
■ <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Thanh

nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Doãn Thị Thu Thủy
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Doãn Việt Hoàng
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không

(iii) Ông Lưu Đức Quang

<i>Họ và tên:</i>	Lưu Đức Quang
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	12/11/1974
<i>Nơi sinh:</i>	Nhân Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
<i>CMND:</i>	011668254, ngày cấp 22/03/2007, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Nhân Mỹ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 04/2013 - nay	Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 05/2014 - nay	Tổng giám đốc Công ty CP chứng khoán Artex
✓ Từ 11/2012 – nay:	Phó tổng giám đốc CEO Group kiêm Giám đốc Công ty TNHH CEO Quốc tế;
✓ Từ 4/2010 – 11/2012	Giám đốc Công ty cổ phần CEO Quốc tế;
✓ Từ 5/2007 – 4/2010:	Tổng giám đốc Công ty Quản lý Quỹ đầu tư chứng khoán An Bình;
✓ Từ 3/2003 – 5/2007:	Trưởng phòng Nghiệp vụ Công ty Dịch vụ tiết kiệm Bưu điện;
✓ Từ 5/1999 – 3/2003:	Trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty Dịch vụ tiết

	kiệm Bưu điện;
✓ Từ 1994 – 1999:	Kế toán tổng hợp tại Công ty Bưu chính Liên tỉnh và Quốc tế
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Thành viên Hội đồng quản trị
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Tổng giám đốc Công ty CP chứng khoán Artex
<i>Số CP nắm giữ hiện tại</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
<i>Các cam kết nắm giữ (nếu có)</i>	
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
▪ <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Sâm,
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Vợ</i>	Tên cá nhân: Tạ Thị Mai Anh,
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>	Tên cá nhân: Lưu Thùy Anh
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>	Tên cá nhân: Lưu Thùy Minh
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Lưu Thùy Trang
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Lưu Thùy Vân
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không

(iv) Ông Lê Thành Vinh

Họ và tên:	Lê Thành Vinh
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	12/05/1979
Nơi sinh:	Thành phố Vinh, Nghệ An
CMND:	013557903, ngày cấp 01/08/2012, nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Phòng 404, K14, khu đô thị Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Tiến sỹ Luật, Thạc sỹ Kinh doanh Quốc tế
Quá trình công tác:	
✓ Từ 04/2013 - nay	Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 04/2012 - nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật Smic
✓ Từ 1/2008 – 3/2012	Nghiên cứu sinh tại Đại học Monash, Melbourne, Úc;
✓ Từ 1/2005 - 4/2012:	Chuyên viên Cục Quản lý Cạnh tranh – Bộ Công thương
✓ Từ 2001 – 2004:	Sinh viên Trường Đại học Deakin, Melbourne, Úc;
✓ Từ 1996 – 2000	Sinh viên Trường Đại học Luật Hà Nội.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Thành viên Hội đồng quản trị
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Luật Smic
Số CP nắm giữ hiện tại	30.000 cổ phần, chiếm 0,02 % vốn điều lệ
✓ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ Cá nhân sở hữu:	30.000 cổ phần, chiếm 0,02 % vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành	
▪ Mọi quan hệ: Bố đẻ	Tên cá nhân: Lê Văn Giảng

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i> | Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hồng |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Vợ</i> | Tên cá nhân: Trần Thị Ninh |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i> | Tên cá nhân: Lê Trang Anh |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Anh ruột</i> | Tên cá nhân: Lê Trung Kiên |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Chị ruột</i> | Tên cá nhân: Lê Thị Hồng Hà |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

(v) Ông Lê Bá Nguyên

<i>Họ và tên:</i>	Lê Bá Nguyên
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	12/07/1977
<i>Nơi sinh:</i>	Thọ Xuân, Thanh Hóa
<i>CMND:</i>	012908930, ngày cấp 13/09/2006, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Phòng 1204, Chung cư 25, Vũ Ngọc Phan, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Bác sĩ đa khoa, Thạc sỹ chuyên ngành quản lý y tế.
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 04/2013 - nay	Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 2007 – nay:	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ

	phần Công nghệ y học Hồng Đức; Giám đốc Phòng khám đa khoa Việt Hàn;
✓ Từ 2005 – 2011:	Thành viên HĐQT, Phó giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại Polvita;
✓ Từ 2002 - 2005:	Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư thương mại VIC;
✓ Từ 2001 – 2002:	Công ty Cổ phần Thiết bị y tế Việt Nam - Vimedimex 1 (Bộ Y tế);
✓ Từ 1995 – 2001	Sinh viên Trường Đại học Y Hà Nội.
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Thành viên Hội đồng quản trị
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ y học Hồng Đức; Giám đốc Phòng khám đa khoa Việt Hàn
<i>Số CP nắm giữ hiện tại</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
<i>Các cam kết nắm giữ (nếu có)</i>	
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
▪ <i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i> nắm giữ: 0 CP,	Tên cá nhân: Lê Bá Khởi chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i> nắm giữ: 0 CP,	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hợp chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Vợ</i> nắm giữ: 0 CP,	Tên cá nhân: Hoàng Thị Nga chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i> nắm giữ: 0 CP,	Tên cá nhân: Lê Bá Hoàng Việt chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i> nắm giữ: 0 CP,	Tên cá nhân: Lê Hoàng Gia Linh chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Chị ruột</i> nắm giữ: 0 CP,	Tên cá nhân: Lê Thị Thủy chiếm 0% vốn điều lệ

- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Lê Thị Ngọc Diệp
- nắm giữ: 0 CP,* chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

(vi) Bà Hương Trần Kiều Dung

Họ và tên: Hương Trần Kiều Dung

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 19/08/1978

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 011897215, ngày cấp 20/7/2011, nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Số 15, ngõ 158, đường Hoàng Văn Thái, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Trình độ văn hóa 12/12

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật

Quá trình công tác:

- ✓ 13/12/2013 – nay Phó tổng giám đốc kiêm trưởng ban Pháp chế và Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- ✓ 10/2013 – 12/2013 Trưởng ban Pháp chế và Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- ✓ 03/2013 – 10/2013 Luật sư chính Công ty TNHH Luật SMiC
- ✓ 06/2012 – 02/2013 Trưởng ban Pháp chế Công ty Vinaroyal Group kiêm Luật sư Tư vấn Tập đoàn Bảo An.
- ✓ 01/2011 – 06/2012 Giám đốc Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Nam
- ✓ 05/2008 – 12/2010 Trưởng Phòng Pháp lý và tổ chức, Giám đốc Dự án Aid-coop thuộc Tổ chức Gret (Pháp)

Các chức vụ công tác hiện Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm Trưởng

nay tại tổ chức phát hành: Ban Pháp chế và Phát triển dự án Công ty CP Tập đoàn FLC, Thành viên Hội đồng quản trị Giám đốc Công ty TNHH MTV FLC Land

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

Số CP nắm giữ 20.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

✓ *Đại diện sở hữu:* 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

✓ *Cá nhân sở hữu:* 20.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Tên cá nhân: Trần Thị Thành
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Chồng* Tên cá nhân: Nguyễn Văn Mạnh
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Phan Hiên
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Trường Phúc
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Anh ruột* Tên cá nhân: Hương Trần Phương Nam
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Chị ruột* Tên cá nhân: Hương Trần Giang Thanh
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

14.2. Ban Tổng giám đốc

Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc

Bà Hương Trần Kiều Dung
Ông Trần Thế Anh

Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

(i) Ông Doãn Văn Phương

Như trên.

(ii) Bà Trần Thị My Lan

Họ và tên: Trần Thị My Lan

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 06/12/1976

Nơi sinh: Cẩm Sơn, Cẩm Thủy, Thanh Hóa

CMND: 017299521, ngày cấp 28/04/2011, nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: P1005 – tòa nhà Sông Đà, tổ 5, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật Kinh tế

Quá trình công tác:

- ✓ Từ 05/2012 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- ✓ Từ 10/2012 – nay: Giám đốc Trung tâm Đào tạo và Cung ứng nhân lực Quốc tế FLC;
- ✓ Từ 9/2004 – 9/2012: Phó tổng giám đốc Phụ trách đối ngoại Công ty Cổ phần Thương mại Châu Hưng;
- ✓ Từ 3/2002 – 3/2004: Trưởng phòng Tổng hợp Công ty Cổ phần Thương mại và kỹ thuật Vegastar;
- ✓ Từ 3/2001 – 2/2002: Phòng Marketing – Khách sạn Melia Hà Nội.

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Trung tâm Đào tạo và Cung ứng nguồn nhân lực quốc tế Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

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

Số CP nắm giữ : 20.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

- ✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- ✓ Cá nhân sở hữu: 20.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có): Không

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

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* Tên cá nhân: Trần Anh Tuấn
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Tên cá nhân: Đặng Thị Hương
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Chồng* Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Thắng
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Gia Huy
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Gia Nghi
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Anh ruột* Tên cá nhân: Trần Trung Tân
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Trần Thị Phụng
nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

(iii) Ông Nguyễn Văn Thanh

Họ và tên: Nguyễn Văn Thanh
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 15/12/1960
 Nơi sinh: Đan Phượng, Hà Nội
 CMND: 010442823, ngày cấp 06/05/2001, nơi cấp: Hà Nội

<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Tổ 48, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội
<i>Trình độ văn hóa</i>	10/10
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Phó Giáo sư - Tiến Sĩ Kinh tế
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 2012 – nay:	Hiệu trưởng Trường Cao đẳng nghề FLC
✓ Từ 1998 – 2012:	Chủ nhiệm Khoa - trường Đại Học Thương Mại
✓ Từ 1994 - 1997:	Học sau đại học tại Nhật Bản
✓ Từ 1983 – 1993:	Giảng viên trường Đại Học Thương Mại
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Hiệu trưởng Trường Cao đẳng nghề FLC
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<i>Số CP nắm giữ:</i>	130.800 cổ phần, chiếm 0,08 % vốn điều lệ
✓ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	130.800 cổ phần, chiếm 0,08 % vốn điều lệ
<i>Các cam kết nắm giữ (nếu có):</i>	Không
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
▪ <i>Mối quan hệ: Vợ nắm giữ: 0 CP,</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hà chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột nắm giữ: 0 CP,</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Hà Trung chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột nắm giữ: 0 CP,</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Việt Trung chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Anh ruột nắm giữ: 0 CP,</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Văn Phôn chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Chị ruột nắm giữ: 0 CP,</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Diên chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Anh ruột nắm giữ: 0 CP,</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Văn Khánh chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Lan

nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
(iv) Bà Hương Trần Kiều Dung	
Như trên.	
(v) Ông Trần Thế Anh	
Họ và tên:	Trần Thế Anh
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	15/01/1978
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND:	013083543, ngày cấp 29/05/2008, nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P409 D5 lô C, Dịch Vọng Hậu, Cầu Giấy, Hà Nội
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Luật
Quá trình công tác:	
✓ Từ 2/2014 – nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Liên doanh ĐTQT KLF
✓ Từ 11/2013 – 5/2014:	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF
✓ Từ 04/2013-11/2013:	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 3/2012 – 4/2014:	Ban Pháp chế - Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 2001 – 2012:	Trưởng VPĐD Công ty Minh Phương tại Hà Nội
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Liên doanh ĐTQT KLF
Số CP nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
✓ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có): Không

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

- | | |
|--|--|
| ▪ <i>Mối quan hệ: Vợ</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trần Thị Duyên
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trần Anh Đức
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trần Ngọc Khánh Chi
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Cha</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trần Xuân Âm
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Mẹ</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Hà Thị Thái
chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>
nắm giữ: 0 CP, | Tên cá nhân: Trần Phương Anh
chiếm 0% vốn điều lệ |

Những khoản nợ đối với Không

Công ty:

Quyền lợi mâu thuẫn với Không

Công ty:

14.3 Kế toán trưởng

<i>Họ và tên:</i>	Nguyễn Thiện Phú
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	17/10/1974
<i>Nơi sinh:</i>	Tân Lập, Đan Phượng, Hà Nội
<i>CMND:</i>	012375814, ngày cấp 05/01/2012, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Phòng 304, C9, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội
<i>Số ĐT liên lạc:</i>	04 377 11111
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ Kế toán
<i>Quá trình công tác:</i>	

- ✓ Từ 04/2013 – nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- ✓ Từ 01/2013 – nay: Phó giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC;
- ✓ Từ 2009 – 2012: Phó giám đốc Công ty cổ phần TAP Việt Nam;
- ✓ Từ 2009 – 2010: Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Niềm Tin
- ✓ Từ 2006 – 2009: Kế toán trưởng, Phụ trách tài chính công ty Cổ phần Dược và Vật tư thú y
- ✓ Từ 2003 – 2005: Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Hà Linh
- ✓ Từ 1998 - 2003: Chuyên viên tài chính dự án, Phụ trách Xuất nhập khẩu Công ty Cổ phần Dược và Vật tư thú y
- ✓ Từ 1996 – 1998: Nhân viên kinh doanh, nhân viên kế toán Công ty Thực phẩm và Dịch vụ Tổng hợp.

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

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

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

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/10/2013): 20.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

- ✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- ✓ Cá nhân sở hữu: 20.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Văn Phồn chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Thị Ly chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Vợ* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Trần Thị Thu Loan chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Thiện An chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Thị Khánh Tường chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hà

nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Minh Sáng
nắm giữ: 0 CP,	chiếm 0% vốn điều lệ
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không

14.4 Ban Kiểm soát

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

(i) Ông Nguyễn Tiến Dũng

<i>Họ và tên:</i>	Nguyễn Tiến Dũng
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	28/09/1975
<i>Nơi sinh:</i>	Vĩnh Phúc
<i>CMND:</i>	011789018, ngày cấp 09/4/1993, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 5, Tập thể Binh đoàn 12, Yên Nghĩa, Hà Đông, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Kinh tế
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 08/2010 – nay:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC;
✓ Từ 2007 - 08/2010:	Kế toán trưởng các Ban điều hành dự án thuộc Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn.;
✓ Từ 01/2005 – 09/2006:	Trợ lý kế toán xí nghiệp 469 Tổng công ty Xây dựng trường Sơn;
✓ Từ 09/1996 – 2005	Kế toán viên Công ty thi công cơ giới 144 Bộ Quốc phòng
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

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

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/10/2013): 5.000 cổ phần, chiếm 0,003 % vốn điều lệ

✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

✓ Cá nhân sở hữu: 5.000 cổ phần, chiếm 0,003 % vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Văn Chính chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Lê Thị Mỹ chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Vợ* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Trần Bích Hợp chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Trần Bảo Khánh chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Trang Linh chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Tiến Mạnh chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* nắm giữ: 0 CP, Tên cá nhân: Nguyễn Thị Thanh Nga chiếm 0% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

(ii) Bà Phạm Thị Hải Ninh

Họ và tên: Phạm Thị Hải Ninh

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 21/01/1985

Nơi sinh: Viện quân y 108, Hà Nội

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

Quốc tịch: Việt Nam

<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 2, ngõ 41/42/15, Đông Tác, Kim Liên, Đống Đa, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Luật
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 04/2013 – nay:	Thành viên Ban kiểm soát, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
✓ Từ 12/2012 – nay:	Giám đốc Công ty Cổ phần FLC Travel – Vĩnh Phúc
✓ Từ 10/2011 - 12/2012:	Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort
✓ Từ 3/2010 – 10/2011:	Chuyên viên tư vấn – Phòng tư vấn Doanh nghiệp – Công ty Luật TNHH SMiC;
✓ Từ 11/2008 – 3/2010:	Phó phòng Tư vấn Dự án – Công ty Luật TNHH SMiC Sinh viên Trường Đại học Y Hà Nội.
✓ Từ 7/2008 – 11/2008	Chuyên viên Tư vấn Doanh nghiệp Công ty Luật TNHH SMiC
✓ Từ 7/2008 – 9/2008	Chuyên viên Công chứng – Văn phòng Công chứng Hà Nội.
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Thành viên Ban kiểm soát
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<i>Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/10/2013):</i>	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
✓ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
<i>Các cam kết nắm giữ (nếu có)</i>	
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
▪ <i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i>	Tên cá nhân: Phạm Minh Châu
<i>nắm giữ: 0 CP,</i>	chiếm 0% vốn điều lệ
▪ <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i>	Tên cá nhân: Vũ Thị Hồng Thiệm

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Chồng</i> | Tên cá nhân: Nguyễn Nhật Quang |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Con ruột</i> | Tên cá nhân: Nguyễn Gia Huy |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |
| ▪ <i>Mối quan hệ: Em ruột</i> | Tên cá nhân: Phạm Thị Hải Vân |
| nắm giữ: 0 CP, | chiếm 0% vốn điều lệ |

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

(iii) Ông Lê Văn Sắc

<i>Họ và tên:</i>	Lê Văn Sắc
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	20/8/1949
<i>Nơi sinh:</i>	Vĩnh Thịnh, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc
<i>CMND:</i>	013036925, ngày cấp 09/10/2009, nơi cấp: Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 55 ngõ 168 Hào Nam, Đống Đa, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Luật
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ Từ 2010 – 2014:	Trưởng Phòng Vật tư – Công ty TNHH MTV FLC Land
✓ Từ 2007 – 2010:	Giám đốc Xí nghiệp Sản xuất – Giám đốc Điều hành: Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng
✓ Từ 2006 - 2007	Trưởng Phòng Kinh doanh – Giám đốc Điều hành: Công ty Dệt Vĩnh Phúc, Công ty Sản xuất Cơ khí Hoàng Long
✓ Từ 1967 - 2006:	Quản đốc Xí nghiệp – Trưởng Phòng Kế hoạch – Phó Giám đốc – Chủ tịch Công đoàn: Công ty TNHH MTV Thông tin M1 – Tập đoàn Viễn thông Quân Đội
<i>Các chức vụ công tác hiện nay</i>	Thành viên Ban kiểm soát

tại tổ chức phát hành:

Các chức vụ hiện đang nắm giữ Không

tại tổ chức khác:

Số CP nắm giữ hiện tại 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

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

Các cam kết nắm giữ (nếu có)

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

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

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

15 Tài sản

Bảng 22: Một số tài sản chính của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Tài sản	BCTC Hợp nhất 2013				BCTC Hợp nhất Q1/2014			
	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại	% còn lại	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại	% còn lại
Nhà cửa vật kiến trúc	77.073	2.189	74.884	97%	77.073	2.594	74.480	97%
Phương tiện vận tải	20.550	5.440	15.110	74%	20.130	5.606	14.523	72%
Máy móc thiết bị	36.837	4.558	32.279	88%	36.837	5.380	31.457	85%
Thiết bị dụng cụ quản lý	3.489	1.867	1.621	46%	3.511	2.110	1.401	40%
Tài sản khác	4.169	563	3.606	86%	1.102	267	835	76%
Tổng cộng	142.118	14.662	127.456		138.653	14.662	127.456	

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất đã kiểm toán năm 2012, 2013 và BCTC Công ty mẹ, hợp nhất 3 tháng năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

Bảng 23: Tình hình đất đai tính đến thời điểm hiện tại (*)

Địa điểm	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Tình hình sử dụng đất
Đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV FLC Land (FLC sở hữu 100% vốn điều lệ Công ty này)	Khu đất tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, cách đường Lê Đức Thọ 200m	4.345 m ²	Đất giao sử dụng lâu dài, nộp tiền sử dụng đất 1 lần. Hiện đã xây dựng công trình văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư cao 30 tầng và đã bán hết phần chung cư
Công ty cổ phần FLC Golf & Resort (FLC sở hữu 49,38% vốn điều lệ)	Đất tại xã Cẩm Lĩnh và Ba Trại, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội	250 ha	Đang làm thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500 và phương án đền bù, giải phóng mặt bằng
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà ION Complex	36 Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	3.842m ²	Đang tiến hành phá dỡ công trình xây dựng cũ trên đất để xây dựng tòa

(FLC góp 98% vốn
điều lệ)

nhà 35 tầng

Nguồn: CTCP Tập đoàn FLC

16 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

16.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014 của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty năm 2014 như sau:

Bảng 24: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2014

Chỉ tiêu	Năm 2014
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	3.300
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)	350
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	262,5
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	8,0%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu	17,3%
Tỷ lệ cổ tức dự kiến	10% Lợi nhuận chưa phân phối

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC

16.2. Căn cứ để đạt được chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Bảng 25: Kết quả kinh doanh 3 tháng 2014

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	3 tháng 2014	% kế hoạch
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	360.296	10.91%
2	Giá vốn hàng bán	338.391	
3	Doanh thu hoạt động tài chính	28.088	
4	Chi phí tài chính	4.749	
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp và bán hàng	9.595	
6	Lợi nhuận khác	4.519	
7	Lợi nhuận kế toán trước thuế	43.820	12,51%
8	Lợi nhuận kế toán sau thuế	39.434	15,02%

Nguồn: BCTC Công ty mẹ, hợp nhất 3 tháng năm 2014 – CTCP Tập đoàn FLC

Doanh thu và lợi nhuận 3 tháng đầu năm 2014 của Công ty đạt 360,3 tỷ đồng và 39,4 tỷ đồng, tương đương 10,9% và 15,02% kế hoạch cả năm. Tuy nhiên đối với lĩnh vực hoạt động chính là bất động sản và vật liệu xây dựng, doanh thu và lợi nhuận chủ yếu được ghi nhận vào những tháng cuối năm đặc biệt với tình hình hoạt động của Công ty, các dự án đang triển khai còn nhiều nên doanh thu quý 1 chưa lớn. Dự kiến cuối năm, khi một số dự án đủ điều kiện để bán sản phẩm, doanh thu của Công ty sẽ tăng mạnh, đạt kế hoạch kinh doanh đề ra.

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

Về thị trường

- Tiếp tục tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bán hàng, chủ yếu là thép inox và vật liệu xây dựng đã đem lại doanh thu lớn những năm gần đây. Công ty sẽ đẩy mạnh việc tìm kiếm thêm và tạo mối quan hệ mới với các khách hàng, đối tác lớn trong những năm tới;
- Tăng cường đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản với các dự án đang thực hiện để đảm bảo tiến độ và đẩy mạnh công tác tìm kiếm khách hàng nhất là trong giai đoạn kinh tế khó khăn và thị trường bất động sản ảm đạm hiện nay;
- Tăng cường các chiến dịch truyền thông nhằm quảng bá hình ảnh của Tập đoàn FLC trên thị trường với các mũi nhọn là các hoạt động kinh doanh đã đem lại doanh thu, lợi nhuận lớn cho Tập đoàn.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh

- Công ty tập trung phát triển thế mạnh của mình là hoạt động bán hàng hóa vật liệu xây dựng (thép, inox), xây dựng mạng lưới khách hàng đa dạng và nguồn cung với giá thành hợp lý nhằm tăng doanh thu, giảm chi phí và tăng lợi nhuận đóng góp từ hoạt động này;
- Nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ tại Khu liên hợp thể thao mà Công ty đang đầu tư;
- Tập đoàn sẽ tập trung cao độ các nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản vốn là thế mạnh của Tập đoàn:
 - ✓ Triển khai các dự án quan trọng và tiềm năng ở Thanh Hóa đã được UBND Tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận đầu tư. Trước mắt, tập trung thi công Dự án Khu sân golf và nghỉ dưỡng quốc tế FLC Samson Golf Links và một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng, biệt thự ở Sầm Sơn, Thanh Hóa nhằm kịp thời khai thác vào năm 2015 – năm du lịch

quốc gia được tổ chức tại Sầm Sơn; Dự án khu nhà hỗn hợp FLC ở Nam Thành phố Thanh Hóa trong đó có nhà dành cho người thu nhập thấp nhằm đáp ứng nhu cầu của một bộ phận dân số rất đông tại Thanh Hóa và một số tỉnh lân cận;

- ✓ Công ty sẽ khởi công dự án FLC Garden City tại Đại Mỗ và dự án Khu nhà ở cho cán bộ nhân viên Bộ Tư pháp; xây dựng nhà mẫu; tăng cường đầu tư cho Sàn giao dịch bất động sản để chuẩn bị cho việc bán hàng các dự án ngay trong năm 2014;
- ✓ Công ty cũng tập trung đẩy mạnh công tác giải phóng mặt bằng Dự án Khách sạn 5 sao, sân golf, khu vui chơi giải trí hồ Cẩm Quỳnh tại Ba Vì, Hà Nội;
- ✓ Hợp tác triển khai Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội với quy mô 1,6 ha;
- ✓ Hoàn tất các thủ tục còn lại đối với hai dự án khu công nghiệp quan trọng và tiềm năng là Khu Công nghiệp Tam Dương II rộng 400 ha tại Vĩnh Phúc và Khu Công nghiệp Hòn La II rộng hơn 171 ha tại Quảng Bình;
- ✓ Khởi công dự án ION Complex 36 Phạm Hùng. Đây là khu đất vàng và hứa hẹn mang lại lợi nhuận đáng kể cho Tập đoàn trong thời gian tới.
- ✓ Tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm một số dự án nhà ở từ các chủ đầu tư khác khi điều kiện hợp lý để triển khai đầu tư khai thác.
- Bên cạnh lĩnh vực thế mạnh của mình, Công ty tiếp tục phát triển một số lĩnh vực kinh doanh mới có tiềm năng như tiếp tục đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu lao động, khai thác các thị trường hiện tại và mở rộng ra các thị trường có tiềm năng mới. Trong năm 2014, sẽ thành lập các văn phòng đại diện tại một số thị trường có nhiều lao động nhằm mục đích khai thác hiệu quả hơn thị trường, duy trì và chăm sóc chế độ cho những người lao động mà Tập đoàn đã đưa đi;
- Với sự thành lập Trường cao đẳng nghề FLC, Công ty đã mở rộng lĩnh vực đầu tư kinh doanh của mình sang lĩnh vực giáo dục và đào tạo nghề với kế hoạch kinh doanh lâu dài, đồng thời đây cũng là một cơ sở để Công ty đào tạo nguồn nhân lực có chuyên môn cao phục vụ cho mục tiêu, định hướng phát triển trong những năm tới;
- Để phục vụ cho kế hoạch trên, năm 2014 FLC sẽ phải tổ chức việc huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực, tăng cường tốc độ luân chuyển các dòng vốn, tăng hiệu suất sử dụng vốn; nâng cao hiệu quả tiếp cận thị trường vốn trong nước, đặc biệt là thông qua thị trường chứng khoán phục vụ nhu cầu đầu tư kinh doanh; triển khai các hình thức thu hút vốn đầu tư từ thị trường vốn quốc tế;

- Năm 2014 Công ty cũng sẽ nhân rộng mô hình khoán trên toàn bộ các lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên, theo đó sẽ áp dụng cơ chế áp chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận để tạo cơ chế gắn chặt quyền lợi người lao động với kết quả kinh doanh của đơn vị, nâng cao hơn nữa năng suất lao động và đời sống cán bộ nhân viên; tạo cơ chế tự chủ về nguồn vốn đối với các đơn vị kinh doanh trực tiếp;
- Tăng cường tìm kiếm, tiếp cận thị trường, nhất là những thị trường mới. Lựa chọn các đối tác nước ngoài có tiềm lực mạnh để hợp tác chiến lược nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trong nước, đồng thời từng bước chinh phục thị trường khu vực và thế giới;
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự. Tiếp tục thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Cải cách cơ bản chế độ lương, thưởng và phúc lợi trong Tập đoàn, kết hợp với chế độ đãi ngộ thỏa đáng và tạo môi trường làm việc thuận lợi để tạo điều kiện cho người lao động phát huy hết khả năng của mình.

Về hoạt động kế toán, tài chính

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

17 Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

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

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014, toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngay sau khi hoàn thành đợt chào bán.

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014, Công ty còn dự kiến:

- Phát hành 6.174.400 cổ phần để chi trả cổ tức đợt 2 năm 2013 cho các cổ đông. Ngày 07/07/2014, Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 3867/UBCK-QLPH về việc đã nhận đủ tài liệu phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty. Dự kiến việc phát hành này sẽ được thực hiện trong quý III năm 2014;
- Phát hành 60.000.000 cổ phiếu với giá phát hành không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 1:1 nêu trên. Mục đích phát hành để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và hoặc đầu tư vào các dự án khác theo danh sách được ĐHĐCĐ phê duyệt theo tình hình và tiến độ của từng dự án tại thời điểm phát hành.

Trong năm 2014, Công ty cũng đã phát hành thành công 800 tỷ trái phiếu chuyển đổi cho các nhà đầu tư quan tâm. Trái phiếu này có thời hạn 3 năm, lãi suất 6%/năm và trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu sau 1 năm.

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

Không có.

IV. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phần dự kiến chào bán là 154.360.000 cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng, theo tỷ lệ 1:1 cho các cổ đông hiện hữu.

4. Giá chào bán dự kiến

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC ngày 04/06/2014, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu trong khoảng từ 10.000 đồng/cổ phần đến 11.000 đồng/cổ phần. Ngay sau khi có Giấy chứng nhận chào bán cổ phần ra công chúng của UBCKNN và căn cứ vào tình hình thực tế vào thời điểm chào bán, Hội đồng quản trị sẽ quyết định mức giá cụ thể.

5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/03/2014:

TT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính hợp nhất	Báo cáo tài chính riêng
1	Nguồn vốn chủ sở hữu	1.823.616.904.327	1.769.992.974.979
2	Số lượng cổ phần đang lưu hành	1.317.698.410.000	1.317.698.410.000
3	Giá trị sổ sách tại ngày 31/03/2014	13.839 đồng/cổ phần	13.432 đồng/cổ phần
4	Giá trị sổ sách tại ngày 31/03/2014 (điều chỉnh theo kết quả phát hành tăng vốn điều lệ lên 1.543,6 tỷ đồng)	13.278 đồng/cổ phần	12.930 đồng/cổ phần

- Giá trị thị trường bình quân trong 60 phiên gần nhất (từ ngày 11/02/2014 đến ngày 09/05/2014): **12.620 đồng/cổ phần;**
- Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường nêu trên kết hợp với tình hình thị trường hiện tại và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau phát hành, Nghị

quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014 đã thông qua phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 với mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là từ **10.000 đồng/cổ phần đến 11.000 đồng/cổ phần** và ủy quyền cho HĐQT quyết định mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.

6. Phương thức phân phối

Chào bán 154.360.000 cổ phần tương ứng giá trị 1.543.600.000.000 đồng theo mệnh giá cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 1:1 (tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ, mỗi cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phần thì có 01 (một) quyền mua cổ phần mới, cứ 01 (một) quyền mua sẽ được mua 01 (một) cổ phần phát hành thêm).

Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua một lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phần theo thời hạn do HĐQT quyết định.

Phương thức xử lý cổ phiếu từ chối mua: số lượng cổ phần do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết sẽ được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

Trong trường hợp có tỷ lệ sở hữu của cổ đông sau khi thực hiện quyền mua vượt quá tỷ lệ 25% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong năm 2014 và trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký mua: theo quy định tối thiểu là 20 ngày làm việc. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty cổ phần Tập đoàn FLC – Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Hà Nội (đối với cổ đông chưa lưu ký).

Phương thức thanh toán: tiền mua cổ phần sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu.

Chuyển giao cổ phiếu: toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HOSE và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

Quyền lợi người mua cổ phiếu: Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của FLC kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông. Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không hạn chế số lượng mua tối thiểu, cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

9. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn mục V.6, V.7, và V.8 của Bản cáo bạch này.

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

Điều lệ Tổ chức của Công ty không quy định cụ thể về tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài.

Các pháp nhân và cá 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 cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 1,54% vốn điều lệ (1.284.000 cổ phần) tại ngày 18/04/2014.

11. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng

Cổ phiếu của cổ đông sáng lập

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 09/12/2009. Như vậy, cổ phần của các cổ đông sáng lập đã hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng từ ngày 09/12/2012.

Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần của CTCP FLC Land

Theo quy định tại Khoản 6, Điều 1 – Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán: “Việc chuyển nhượng cổ phần, trái phiếu chuyển đổi chào bán riêng lẻ bị hạn chế tối thiểu một năm, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán”.

Theo quy định tại Khoản 16 – Điều 2- Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 “Ngày hoàn thành đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư”.

Đợt phát hành cổ phần riêng lẻ để hoán đổi cổ phần của CTCP FLC Land kết thúc ngày 21/06/2012. Do đó, thời gian hạn chế chuyển nhượng của cổ phần phát hành cho các cổ đông CTCP FLC Land đã hết hiệu lực từ ngày 21/06/2013.

12. Các loại thuế có liên quan

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 22%.
- Thuế giá trị gia tăng: Công ty áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng.
- Thuế môn bài: Công ty chịu mức thuế môn bài bậc 1 theo căn cứ trên mức vốn điều lệ đăng ký là 1.543,6 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 thu nhập tính thuế;
 - ✓ 0,1% giá chuyển nhượng.

13. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án xử lý

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt phát hành là 70%, tương đương với tổng số tiền tối thiểu thu về từ đợt phát hành là 1.080.520.000 đồng. Trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công hoặc số tiền thu về từ đợt phát hành không đạt mức tối thiểu, HĐQT sẽ cân nhắc huy động nguồn vốn vay để thực hiện kế hoạch.

14. Các đặc điểm khác của cổ phiếu chào bán

Toàn bộ số cổ phiếu được chào bán thành công sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

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

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

- Chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
- Số tài khoản : 2221 00000 90239
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thanh Xuân - Hà Nội

V. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Theo tờ trình số 25/TTr-HĐQT-FLC ngày 19 tháng 5 năm 2014 về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 nhằm tăng vốn điều lệ từ 1.543.600.000 đồng lên 3.087.200.000 tỷ đồng đã được thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ của Công ty, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu sẽ được Công ty dùng làm vốn đầu tư cho các dự án sau:

STT	Tên Dự án	Tổng mức đầu tư
1	Dự án FLC Sầm Sơn Golf Links	1.200.000.000.000
2	Dự án Khu dịch vụ công cộng	350.000.000.000
3	Dự án FLC Resort - Sầm Sơn	1.400.000.000.000
4	Dự án FLC Villas Sầm Sơn (Khu nhà nghỉ dưỡng kiểu biệt thự)	780.000.000.000
5	Dự án FLC Hotel Sầm Sơn	3.000.000.000.000
6	Bổ sung vốn lưu động	43.600.000.000

2. Phương án khả thi

2.1. Dự án FLC SAM SON Golf Links

2.1.1. Căn cứ pháp lý của dự án

- Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000045 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 29 tháng 04 năm 2014;
- Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật dự án FLC SAMSON GOLF LINKS do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (chủ đầu tư) lập ngày 25 tháng 4 năm 2014;
- Quyết định thu hồi đất số 785/QĐ-UBND của UBND xã Quảng Cư ngày 21 tháng 5 năm 2014 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Quảng Cư do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC làm chủ đầu tư.

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

Thanh Hoá có truyền thống lịch sử, văn hoá lâu đời với hơn 1.500 di tích lịch sử, văn hoá, nổi bật là Di sản văn hoá thế giới Thành Nhà Hồ, Khu di tích quốc gia đặc biệt Lam Kinh, di tích lịch sử Hàm Rồng cùng với các bãi biển đẹp như Sầm Sơn, Hải Hoà, Hải Tiến và các danh lam thắng cảnh như Vườn quốc gia Bền En, các khu bảo tồn thiên nhiên Pù Hu, Pù Luông. Bên cạnh đó, Thanh

Hoá có điều kiện thuận lợi về địa hình, khí hậu, có hệ thống giao thông tương đối đồng bộ và có nhiều tiềm năng về phát triển kinh tế, văn hoá. Thanh Hoá hội tụ đầy đủ tiềm năng, lợi thế phát triển du lịch. Tuy nhiên những năm qua du lịch phát triển chưa tương xứng với tiềm năng, lợi thế của tỉnh.

Từ những đặc điểm này, UBND tỉnh Thanh Hoá đã triển khai nghiên cứu và xây dựng Đề án Quy hoạch phát triển sân golf Quảng Cự và đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép bổ sung vào Quy hoạch phát triển các sân golf Việt Nam đến năm 2020 nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của tỉnh trong giai đoạn mới, đồng thời làm cơ sở cho việc xây dựng các kế hoạch quản lý phát triển du lịch, dịch vụ và các lĩnh vực khác có liên quan trên địa bàn tỉnh.

Do vậy, việc đầu tư xây dựng dự án FLC Samson Golf Links tại xã Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn là việc làm thực sự cần thiết và có tầm nhìn chiến lược quan trọng. Dự án FLC Samson Golf Links được nhìn nhận không chỉ mang lại diện mạo mới cho du lịch Sầm Sơn, cải thiện tính chất du lịch một mùa của thành phố biển này mà còn góp phần thu hút đầu tư vào tỉnh Thanh Hoá, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội, tạo công ăn việc làm cho cư dân địa phương, góp phần xây dựng bộ mặt mới cho Sầm Sơn nói riêng và Thanh Hoá nói chung.

2.1.3. Những nét chính của dự án

- | | |
|---------------------------------|---|
| - Chủ đầu tư: | Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC |
| - Mục đích | Xây dựng sân golf phục vụ nhu cầu giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước, giải quyết việc làm và tăng thu cho ngân sách địa phương. |
| - Quy mô của dự án | Xây dựng sân golf 18 lỗ, khu khách sạn 5 sao, nhà hàng, biệt thự, các hạng mục công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật. |
| - Thời gian hoạt động của dự án | 70 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. |
| - Tổng diện tích | 81,7 ha |
| - Địa điểm thực hiện: | tại xã Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá, cách trung tâm thị xã Sầm Sơn khoảng 4km, cách |

Thành phố Thanh Hoá khoảng 20km.

- Tổng mức đầu tư dự án: Khoảng 1.200 tỷ đồng.
- Tiến độ dự án: Dự kiến khởi công xây dựng vào tháng 8 năm 2014, hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2016.
- Tiến độ dự kiến:
 - ✓ Hạng mục sân golf: khởi công tháng 5 năm 2014, hoàn thành tháng 5 năm 2015;
 - ✓ Hạng mục các công trình phụ trợ gồm: nhà điều hành, công trình dịch vụ công cộng: khởi công tháng 8 năm 2014, hoàn thành tháng 10 năm 2015;
 - ✓ Hạng mục khu biệt thự, nhà nghỉ thấp tầng, hệ thống khuôn viên và các hạng mục còn lại khác: Khởi công tháng 1 năm 2015, hoàn thành tháng 12 năm 2016.

2.1.4. Cơ cấu sử dụng đất

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

STT	Hạng mục	Diện tích	Cơ cấu
1	Champion course 18 lỗ	41,11	50,32%
2	Cây xanh, thảm cỏ	12,42	15,20%
3	Câu lạc bộ	1,2	1,47%
4	Khách sạn, nhà hàng và các công trình phục vụ	2,82	3,45%
5	Sân tập	2,5	3,06%
6	Hồ nước	19,2	23,50%
7	Giao thông	2,45	3,00%

Tổng cộng	81,7	100%
------------------	-------------	-------------

2.1.5. Thông tin liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất
 UBND Thị xã Sầm Sơn sẽ thay mặt UBND tỉnh Thanh Hóa thực hiện việc thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng. Ngay sau khi thực hiện xong công tác này, UBND thị xã Sầm Sơn sẽ trình UBND tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1.6. Chỉ tiêu tài chính

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

- Khái toán tổng mức đầu tư

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị sau thuế (VND)
I	Chi phí xây dựng	786.600.000.000
1	Xây dựng công trình (sân tập, biệt thự thấp tầng, khu điều hành, nhà hàng, câu lạc bộ, thể thao...)	291.600.000.000
2	Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	117.000.000.000
3	Sân Golf 18 lỗ	378.000.000.000
II	Chi phí thiết bị	109.198.000.000
III	Chi phí tiền thuê đất trong thời gian thực hiện dự án	2.070.000.000
IV	Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác	72.663.840.000
V	Dự phòng phí	145.429.776.000
1	Dự phòng phát sinh khối lượng 10%	96.953.184.000
2	Dự phòng trượt giá 5%	48.476.592.000
VI	Lãi vay trong thời gian xây dựng	55.000.000.000
VII	Vốn lưu động	30.040.000.000

Tổng cộng	1.200.001.616.000
Lấy tròn	1.200.000.000.000

- Nguồn vốn đầu tư:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	300.000.000.000	25%
2	Vốn vay ngân hàng	900.000.000.000	75%
	Tổng cộng	1.200.000.000.000	100%

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (25%), tương đương 300 tỷ đồng sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng, Công ty sẽ tiến hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.

- Chỉ tiêu hiệu quả dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng vốn đầu tư	Triệu đồng	1.200.000
2	Lợi nhuận bình quân	Triệu đồng	70.711
3	Giá trị hiện tại thuần (NPV)	Triệu đồng	86.244
4	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn đầu tư	%	5,89%
5	Thời gian thu hồi vốn	Năm	25 năm 9 tháng
6	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	%	10,94%
7	Thu nhập bình quân hàng năm	Triệu đồng	207.936
8	Nộp ngân sách Nhà nước hàng năm	Triệu đồng	34.878
	Thuế VAT	Triệu đồng	17.780
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Triệu đồng	17.780

Dự án có tỷ suất thu hồi vốn nội bộ IRR là 10,94%, giá trị hiện tại thuần (NPV) là 86,244 tỷ đồng, như vậy dự án có tính khả thi.

2.2. Dự án Khu dịch vụ công cộng

2.2.1. Căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000050 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 09 tháng 05 năm 2014;
- Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật dự án Khu dịch vụ công cộng xã Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (chủ đầu tư) lập ngày 25 tháng 4 năm 2014;
- Quyết định thu hồi đất số 785/QĐ-UBND của UBND xã Quảng Cự ngày 21 tháng 5 năm 2014 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Quảng Cự do Công ty cổ phần tập đoàn FLC làm chủ đầu tư.

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

Với chủ trương khuyến khích đầu tư của tỉnh, định hướng phát triển du lịch của ngành du lịch tỉnh Thanh Hóa tập trung vào loại hình du lịch biển, nghỉ dưỡng và những lợi thế về mặt tự nhiên, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đã nghiên cứu dự án Khu dịch vụ công cộng nằm trong tổng thể Quy hoạch Khu Du lịch sinh thái Quảng Cự tại xã Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn Tỉnh Thanh Hoá. Việc đầu tư xây dựng dự án là bước chuyển mình để hiện thực hoá mục tiêu Sầm Sơn trở thành một đô thị du lịch biển văn minh, hiện đại, tương xứng với tiềm năng lợi thế vốn có và hướng tới là một trong những đô thị du lịch trọng điểm Quốc gia. Việc xây dựng đầu tư Khu Dịch vụ công cộng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hiện đại là việc làm hết sức cần thiết. Đây là dự án Khu du lịch có quy mô khá lớn, có thể nói là lớn nhất của Tỉnh Thanh Hóa từ trước tới nay, đồng thời là điểm nhấn về du lịch rất quan trọng, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch của tỉnh Thanh Hoá và góp phần vào việc phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

2.2.3. Những nét chính của dự án

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Mục đích: Xây dựng khu dịch vụ công cộng, dịch vụ kinh doanh, văn phòng, dịch vụ lễ hành.
- Quy mô của dự án: Xây dựng các khu dịch vụ kinh doanh (các gian hàng, điểm kinh doanh hàng hoá), nhà hàng, bãi gửi

- xe, công viên cây xanh và các công trình phụ trợ khác.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
 - Địa điểm thực hiện: tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá.
 - Tổng diện tích: 37.722 m²
 - Tổng mức đầu tư dự án: Khoảng 350 tỷ đồng.
 - Tiến độ dự án: Khởi công xây dựng vào tháng 10 năm 2014, hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2017.
 - Tiến độ dự kiến:
 - ✓ Hạng mục toà nhà kinh doanh dịch vụ, văn phòng, các kios bán hàng: khởi công tháng 10 năm 2014, hoàn thành tháng 2 năm 2016;
 - ✓ Hạng mục khu vui chơi giải trí, các nhà hàng: khởi công tháng 2 năm 2015, hoàn thành và đi vào khai thác sử dụng tháng 2 năm 2017;
 - ✓ Hạng mục phụ trợ bãi đỗ xe, hệ thống vườn hoa, cây xanh, sân chơi, hệ thống đường dạo và các hạng mục còn lại khác: khởi công tháng 3 năm 2015, hoàn thành tháng 12 năm 2017.

2.2.4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)
I	Lô 1 (ký hiệu DVCC-Lô 1)	10.231
1	Diện tích xây dựng	2.557
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0.7 lần
4	Tổng diện tích sàn	7.673,25
II	Lô 2 (ký hiệu DVCC-Lô2)	12.943

1	Diện tích xây dựng	3.235,73
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0.7 lần
4	Tổng diện tích sàn	9.707,25
III	Lô 3 (ký hiệu DVCC – Lô3)	14.548
1	Diện tích xây dựng	3.637
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0.7 lần
4	Tổng diện tích sàn	10.911

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

UBND Thị xã Sầm Sơn sẽ thay mặt UBND tỉnh Thanh Hóa thực hiện việc thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng. Ngay sau khi thực hiện xong công tác này, UBND thị xã Sầm Sơn sẽ trình UBND tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2.6. Chỉ tiêu tài chính

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

- Khái toán tổng mức đầu tư

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị sau thuế (VND)
I	Chi phí xây dựng	212.378.400.000
1	Xây dựng công trình dịch vụ công cộng thuộc Lô 1 (DVCC-Lô 1)	49.417.800.000
2	Xây dựng công trình dịch vụ công cộng thuộc Lô 2 (DVCC-Lô 2)	62.514.000.000
3	Xây dựng công trình dịch vụ công cộng thuộc Lô 3 (DVCC-Lô 3)	70.269.600.000
4	Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	30.177.000.000
II	Chi phí thiết bị	39.609.000.000
III	Chi phí tiền thu đất trong thời gian thực hiện	1.773.877.050

dự án		
IV	Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác	20.158.992.000
V	Dự phòng phí	41.088.040.358
1	Dự phòng phát sinh khối lượng 10%	27.392.026.905
2	Dự phòng trượt giá 5%	13.696.013.453
VI	Lãi vay trong thời gian xây dựng	35.000.000.000
Tổng cộng		350.008.309.408
Lấy tròn		350.008.000.000

- **Nguồn vốn đầu tư:**

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	100.000.000.000	28,57%
2	Vốn vay ngân hàng	250.008.000.000	71,43%
Tổng cộng		350.008.000.000	100%

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (28,57%), tương đương 100 tỷ đồng sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng, Công ty sẽ tiến hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.

2.3. Dự án FLC Resort Sầm Sơn

2.3.1. Căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá ngày 04/04/2013;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000051 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 09 tháng 05 năm 2014;
- Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật dự án FLC Resort Sầm Sơn tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (chủ đầu tư) lập ngày 25 tháng 4 năm 2014;

- Quyết định thu hồi đất số 785/QĐ-UBND của UBND xã Quảng Cư ngày 21 tháng 5 năm 2014 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Quảng Cư do Công ty cổ phần tập đoàn FLC làm chủ đầu tư.

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

Du lịch Sầm Sơn đã có lịch sử hình thành và phát triển trên 100 năm. Ngay từ năm 1904, toàn quyền Đông Dương Moulié đã quyết định cho xây các trung tâm điều dưỡng đầu tiên cho quân đội Pháp tại Sầm Sơn. Đến năm 1907, người Pháp và triều đình nhà Nguyễn đã cho xây dựng nhiều biệt thự nghỉ dưỡng trên dãy Trường Lệ, Sầm Sơn, chính thức trở thành khu du lịch nghỉ dưỡng. Trước tiềm năng, lợi thế và sự phát triển, Sầm Sơn hôm nay đã có diện mạo, dáng vóc của một đô thị du lịch biển hiện đại. Cho đến nay, Sầm Sơn đã có hơn 300 khách sạn, nhà nghỉ với hơn 8000 phòng tiêu chuẩn, trong số đó có nhiều khách sạn cao cấp, xếp hạng 3 sao, 4 sao. Theo định hướng phát triển du lịch tỉnh Thanh Hóa, đến năm 2020, tốc độ tăng trưởng về dịch vụ - khách sạn, nhà hàng tăng bình quân 22%/năm. Để thực hiện định hướng này, tỉnh Thanh Hóa có kế hoạch đẩy nhanh tốc độ đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật phục vụ hoạt động du lịch, phấn đấu đến năm 2015 toàn tỉnh có trên 650 cơ sở lưu trú du lịch với trên 22.000 phòng nghỉ du lịch trong đó có trên 130 khách sạn đạt tiêu chuẩn từ 1-5 sao với trên 7.000 phòng. Chính vì vậy, việc đầu tư FLC Resort Sầm Sơn là hết sức cần thiết cho việc phát triển du lịch cũng như đóng góp vào việc phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Thanh Hóa.

2.3.3. Những nét chính của dự án

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Mục đích: Đầu tư xây dựng khu resort cao cấp, tạo lập và hình thành khu dịch vụ phụ trợ kết nối đồng bộ với sân golf FLC Samson Golf Link nhằm thu hút khách du lịch cao cấp nội địa và quốc tế đến thị xã Sầm Sơn, góp phần phát triển kinh tế - xã hội trong khu vực nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung.
- Quy mô của dự án: Xây dựng các khu nhà hàng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, hồ bơi, hệ thống cây xanh và các công trình phụ trợ khác.

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
- Địa điểm thực hiện: tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá.
- Tổng diện tích: 189.935 m²
- Tổng mức đầu tư dự án: Khoảng 1.400 tỷ đồng.
- Tiến độ dự án: Khởi công xây dựng vào tháng 8 năm 2014, hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2017.
- Tiến độ dự kiến:
 - ✓ Khu resort Lô 2 (ký hiệu RS-Lô 2): Khởi công xây dựng tháng 8 năm 2014, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 2 năm 2016;
 - ✓ Khu resort Lô 3 (ký hiệu RS-Lô 3): Khởi công xây dựng tháng 12 năm 2014, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 6 năm 2016;
 - ✓ Khu resort Lô 4 (ký hiệu RS-Lô 4): Khởi công xây dựng tháng 3 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 9 năm 2016;
 - ✓ Khu resort Lô 5 (ký hiệu RS-Lô 5): Khởi công xây dựng tháng 6 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 6 năm 2016;
 - ✓ Khu resort Lô 6 (ký hiệu RS-Lô 6): Khởi công xây dựng tháng 8 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 12 năm 2017;

2.3.4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)
I	Lô 2 (ký hiệu RS-Lô 2)	24.396
1	Diện tích xây dựng	6.099
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0.4 lần
4	Số tầng cao	1-3 tầng

5	Tổng diện tích sàn	18.297
II	Lô 3 (ký hiệu RS-Lô 3)	28.193
1	Diện tích xây dựng	7.048
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0,4 lần
4	Số tầng cao	1-3 tầng
5	Tổng diện tích sàn	21.147
III	Lô 4 (ký hiệu RS-Lô 4)	26.127
1	Diện tích xây dựng	6.531
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0,4 lần
4	Số tầng cao	1-3 tầng
5	Tổng diện tích sàn	19.595
IV	Lô 5 (ký hiệu RS-Lô 5)	54.427
1	Diện tích xây dựng	13.606
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0,4 lần
4	Số tầng cao	1-3 tầng
5	Tổng diện tích sàn	40.820
V	Lô 6 (ký hiệu RS-Lô 6)	56.792
1	Diện tích xây dựng	14.198
2	Mật độ xây dựng	15-25%
3	Hệ số sử dụng đất	0,4 lần
4	Số tầng cao	1-3 tầng
5	Tổng diện tích sàn	42.594

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

UBND Thị xã Sầm Sơn sẽ thay mặt UBND tỉnh Thanh Hóa thực hiện việc thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng. Ngay sau khi thực hiện xong công tác này, UBND

thị xã Sầm Sơn sẽ trình UBND tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3.6. Chỉ tiêu tài chính

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

- Khái toán tổng mức đầu tư

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị sau thuế (VND)
I	Chi phí xây dựng	867.851.600.000
1	Xây dựng Resort lô 2 (RS-Lô 2)	74.078.400.000
2	Xây dựng Resort lô 3 (RS-Lô 3)	85.615.200.000
3	Xây dựng Resort lô 4 (RS-Lô 4)	79.543.200.000
4	Xây dựng Resort lô 5 (RS-Lô 5)	289.027.200.000
5	Xây dựng Resort lô 6 (RS-Lô 6)	172.444.800.000
6	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	167.142.800.000
II	Chi phí thiết bị	138.480.000.000
III	Chi phí tiền thu đất trong thời gian thực hiện dự án	8.931.693.375
IV	Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác	80.506.528.000
V	Dự phòng phí	164.365.473.216
1	Dự phòng phát sinh khối lượng 10%	109.576.982.138
2	Dự phòng trượt giá 5%	54.788.491.069
VI	Lãi vay trong thời gian xây dựng	140.000.000.000
	Tổng cộng	1.400.135.294.581
	Lấy tròn	1.400.135.000.000

- Nguồn vốn đầu tư:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	400.000.000.000	28,57%
2	Vốn vay ngân hàng	1.000.135.000.000	71,43%
	Tổng cộng	1.400.135.000.000	100%

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (28,57%), tương đương 400 tỷ đồng sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng, Công ty sẽ tiến

hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.

2.4. Dự án FLC Villas Sầm Sơn

2.4.1. Căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá ngày 04/04/2013;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000052 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 09 tháng 05 năm 2014;
- Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật dự án FLC Villas Sầm Sơn tại xã Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (chủ đầu tư) lập ngày 25 tháng 4 năm 2014;
- Quyết định thu hồi đất số 785/QĐ-UBND của UBND xã Quảng Cự ngày 21 tháng 5 năm 2014 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Quảng Cự do Công ty cổ phần tập đoàn FLC làm chủ đầu tư.

2.4.2. Cơ sở lý luận và thực hiện của sự cần thiết phải đầu tư vào dự án

Dự án FLC Villas Sầm Sơn nằm trong khu tổng thể quy hoạch Khu du lịch sinh thái Quảng Cự tại xã Quảng Cự, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa, bao gồm các dự án nhỏ như đã nêu tại mục 2.1, 2.2 và 2.3 trên đây. Vì vậy việc đầu tư vào dự án FLC Villas Sầm Sơn cũng hết sức cần thiết cho việc phát triển du lịch cũng như đóng góp vào việc phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh Thanh Hóa.

2.4.3. Những nét chính của dự án

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Mục đích: Đầu tư xây dựng khu nhà nghỉ dưỡng kiểu biệt thự kiểu mẫu, hiện đại, hài hoà với thiên nhiên nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cho du khách trong và ngoài nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội thị xã Sầm Sơn nói riêng và tỉnh Thanh Hóa nói chung.
- Quy mô của dự án: Xây dựng 250 căn biệt thự cao cấp có diện tích từ 100 m² đến 150 m² và các công trình phụ trợ khác.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

- Địa điểm thực hiện: tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá.
- Tổng diện tích 49.110 m²
- Tổng mức đầu tư dự án: 780 tỷ đồng.
- Tiến độ dự án: Khởi công xây dựng vào tháng 10 năm 2014, hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 10 năm 2017.
- Tiến độ dự kiến:
 - ✓ Các biệt thự cao cấp: Khởi công xây dựng tháng 10 năm 2014, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 10 năm 2017;
 - ✓ Các hạng mục phụ trợ (hệ thống đường nội bộ, hệ thống vườn hoa, cây xanh và các hạng mục còn lại khác): Khởi công xây dựng tháng 4 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 10 năm 2017.

2.4.4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)
I	Diện tích khu đất	49.110
1	Diện tích đất xây dựng	29.466
2	Tổng diện tích sàn	88.398
3	Mật độ xây dựng	Khoảng 40-60%
4	Số tầng cao	2-3 tầng
5	Hệ số sử dụng đất	1.50 lần

2.4.5. Chỉ tiêu tài chính

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

- **Khái toán tổng mức đầu tư**

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị sau thuế (VND)
I	Chi phí xây dựng	443.968.500.000
1	Xây dựng biệt thự lô 6	416.925.000.000
2	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	27.043.500.000
II	Chi phí thiết bị	122.625.000.000
III	Chi phí tiền thu đất trong thời gian thực hiện dự án	2.309.397.750
IV	Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác	45.327.480.000
V	Dự phòng phí	92.134.556.663
1	Dự phòng phát sinh khối lượng 10%	61.423.037.775
2	Dự phòng trượt giá 5%	30.711.518.888
VI	Lãi vay trong thời gian xây dựng	74.000.000.000
	Tổng cộng	780.364.934.143
	Lấy tròn	780.365.000.000

- **Nguồn vốn đầu tư:**

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	200.000.000.000	25,63%
2	Vốn vay ngân hàng	580.365.000.000	74,37%
	Tổng cộng	780.365.000.000	100%

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (25,63%), tương đương 200 tỷ đồng sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng, Công ty sẽ tiến hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.

2.5. Dự án FLC Hotel Sầm Sơn

2.5.1. Căn cứ pháp lý của dự án

- Quyết định Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá ngày 04/04/2013;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000053 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá cấp ngày 09 tháng 05 năm 2014;
- Báo cáo giải trình kinh tế kỹ thuật dự án FLC Villas Sầm Sơn tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (chủ đầu tư) lập ngày 25 tháng 4 năm 2014;
- Quyết định thu hồi đất số 785/QĐ-UBND của UBND xã Quảng Cư ngày 21 tháng 5 năm 2014 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái Quảng Cư do Công ty cổ phần tập đoàn FLC làm chủ đầu tư.

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

Dự án FLC Hotel Sầm Sơn nằm trong khu tổng thể quy hoạch Khu du lịch sinh thái Quảng cư tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa, bao gồm các dự án nhỏ như đã nêu tại mục 2.1, 2.2, 2.3 và 2.4 trên đây. Vì vậy việc đầu tư vào dự án FLC Hotel Sầm Sơn cũng hết sức cần thiết cho việc phát triển du lịch cũng như đóng góp vào việc phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh Thanh Hóa.

2.5.3. Những nét chính của dự án

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Mục đích: Xây dựng khu khách sạn cao cấp nhằm phục vụ nhu cầu của khách du lịch, đồng thời góp phần giải quyết việc làm cho lao động địa phương, tăng thu ngân sách nhà nước.
- Quy mô của dự án: Xây dựng các công trình khách sạn từ 9-12 tầng.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
- Địa điểm thực hiện: tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hoá.
- Tổng diện tích: 116.432 m²
- Tổng mức đầu tư dự: 3.000 tỷ đồng.

án:

- Tiến độ dự án: Khởi công xây dựng vào tháng 10 năm 2014, hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 12 năm 2017.
- Tiến độ dự kiến:
 - ✓ Công trình khách sạn dịch vụ tại Lô 1 (ký hiệu KSTH-Lô 1): Khởi công xây dựng tháng 10 năm 2014, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 4 năm 2016;
 - ✓ Công trình khách sạn dịch vụ tại Lô 2 (ký hiệu KSTH-Lô 2): Khởi công xây dựng tháng 2 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 2 năm 2017;
 - ✓ Công trình khách sạn dịch vụ tại Lô 3 (ký hiệu KSTH-Lô 3): Khởi công xây dựng tháng 6 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 6 năm 2017;
 - ✓ Công trình khách sạn dịch vụ tại Lô 4 (ký hiệu KSTH-Lô 4): Khởi công xây dựng tháng 10 năm 2015, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 6 năm 2017;
 - ✓ Công trình khách sạn dịch vụ tại Lô 5 (ký hiệu KSTH-Lô 5): Khởi công xây dựng tháng 2 năm 2016, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 8 năm 2017;
 - ✓ Công trình khách sạn dịch vụ tại Lô 6 (ký hiệu KSTH-Lô 6): Khởi công xây dựng tháng 6 năm 2016, hoàn thành đi vào khai thác sử dụng tháng 12 năm 2017;

2.5.4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)
I	Diện tích khu đất	14.797
1	Diện tích đất xây dựng	6.918,8
2	Mật độ xây dựng	30-40%
3	Hệ số sử dụng đất	2 lần
4	Số tầng cao	9-12 tầng
5	Tổng diện tích sàn	83.025,6
II	Diện tích khu đất	36.645
1	Diện tích đất xây dựng	14.658
2	Mật độ xây dựng	30-40%
3	Hệ số sử dụng đất	2 lần
4	Số tầng cao	9-12 tầng
5	Tổng diện tích sàn	175.896
III	Diện tích khu đất	20.697
1	Diện tích đất xây dựng	8.278,8
2	Mật độ xây dựng	30-40%
3	Hệ số sử dụng đất	2 lần
4	Số tầng cao	9-12 tầng
5	Tổng diện tích sàn	99.345,6
IV	Diện tích khu đất	18.971
1	Diện tích đất xây dựng	7.588,4
2	Mật độ xây dựng	30-40%
3	Hệ số sử dụng đất	2 lần
4	Số tầng cao	9-12 tầng
5	Tổng diện tích sàn	91.060,8
V	Diện tích khu đất	11.958

1	Diện tích đất xây dựng	4.783,2
2	Mật độ xây dựng	30-40%
3	Hệ số sử dụng đất	2 lần
4	Số tầng cao	9-12 tầng
5	Tổng diện tích sàn	57.398,4
VI	Diện tích khu đất	11.958
1	Diện tích đất xây dựng	5.345,6
2	Mật độ xây dựng	30-40%
3	Hệ số sử dụng đất	2 lần
4	Số tầng cao	9-12 tầng
5	Tổng diện tích sàn	64.147,2

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

UBND Thị xã Sầm Sơn sẽ thay mặt UBND tỉnh Thanh Hóa thực hiện việc thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng. Ngay sau khi thực hiện xong công tác này, UBND thị xã Sầm Sơn sẽ trình UBND tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.5.6. Chỉ tiêu tài chính

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

- Khái toán tổng mức đầu tư

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị sau thuế (VND)
I	Chi phí xây dựng	1.884.451.700.000
1	Xây dựng khách sạn thuộc lô đất 01	233.792.600.000
2	Xây dựng khách sạn thuộc lô đất 02	578.991.000.000
3	Xây dựng khách sạn thuộc lô đất 03	327.012.600.000
4	Xây dựng khách sạn thuộc lô đất 04	299.741.800.000
5	Xây dựng khách sạn thuộc lô đất 05	188.936.400.000

6	Xây dựng khách sạn thuộc lô đất 06	211.151.200.000
7	Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà	44.826.100.000
II	Chi phí thiết bị	465.728.000.000
III	Chi phí thuê đất trong thời gian thực hiện dự án	5.475.214.800
IV	Chi phí quản lý, tư vấn và chi khác	188.014.376.000
V	Lãi vay trong thời gian xây dựng	330.000.000.000
VI	Dự phòng phí khối lượng 5%	127.183.464.540
	Tổng cộng	3.000.852.755.340
	Lấy tròn	3.000.853.000.000

- Nguồn vốn đầu tư:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (VND)	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	500.000.000.000	16,67%
2	Vốn vay ngân hàng	580.365.000.000	83,33%
	Tổng cộng	3.000.853.000.000	100%

Trong đó: Nguồn vốn tự có đầu tư cho dự án (16,67%), tương đương 500 tỷ đồng sẽ được sử dụng từ nguồn vốn huy động dự kiến thu được trong đợt phát hành này. Nguồn vốn còn lại sẽ được huy động từ nguồn vay của ngân hàng, Công ty sẽ tiến hành làm việc với ngân hàng ngay sau khi hoàn thiện hồ sơ để sớm có cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.

2.6. Bổ sung vốn lưu động.

Trong các năm gần đây, Công ty phát triển với tốc độ tăng trưởng khá mạnh. Tốc độ tăng trưởng doanh thu trung bình trong 3 năm từ 2011 đến 2013 là 4,6 lần. Vì vậy việc bổ sung vốn lưu động là hết sức cần thiết để đảm bảo và tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong đợt phát hành này, vốn thu được từ nguồn chào bán cổ phiếu sẽ bổ sung cho vốn lưu động với một khoản tiền là 43,6 tỷ đồng.

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

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/06/2014 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;
- Căn cứ Tờ trình số 25/TTr-HĐQT-FLC Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2014 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC ngày 19/05/2014;

Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC cụ thể như sau:

STT	Tên Dự án	Số tiền sử dụng từ nguồn vốn huy động từ phát hành (VND)	Tỷ lệ % trong tổng mức đầu tư
1	Dự án FLC Sầm Sơn Golf Links	300.000.000.000	25%
2	Dự án Khu dịch vụ công cộng	100.000.000.000	28,57%
3	Dự án FLC Resort - Sầm Sơn	400.000.000.000	28,57%
4	Dự án FLC Villas Sầm Sơn (Khu nhà nghỉ dưỡng kiểu biệt thự)	200.000.000.000	25,65%
5	Dự án FLC Hotel Sầm Sơn	500.000.000.000	16,67%
6	Bổ sung vốn lưu động	43.600.000.000	
TỔNG		1.543.600.000.000	

Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho HĐQT cân đối nguồn vốn thu được từ đợt phát hành (bao gồm cả nguồn thặng dư vốn cổ phần nếu có) để sử dụng đầu tư theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua theo tiến độ và tình hình thực tế mỗi dự án và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất. Trong trường hợp cổ phần không được phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến hoặc/và thấp hơn tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70%, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc huy động nguồn vốn vay để thực hiện kế hoạch.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tổ chức tư vấn chào bán****CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM****Trụ sở chính**

Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

ĐT: (84-4) 3936 6426

Fax: (84-4) 39360262

Website: www.vCBS.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THĂNG LONG**

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

Điện thoại: 84-4) 44500668 Fax: (84-4) 44500669

VIII. PHỤ LỤC

Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty

Phụ lục III: Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán riêng năm 2012, 2013

Phụ lục IV: Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2012, 2013

Phụ lục V: Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 1 năm 2014

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

Hà Nội, ngày tháng năm

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trịnh Văn Quyết

Doãn Văn Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thiện Phú

Nguyễn Tiến Dũng

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VN

GIÁM ĐỐC

VŨ QUANG ĐÔNG