

MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FAROS

Ngày 24/08/2016, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (SGDCK Tp.HCM) đã cấp Quyết định Niêm yết số 348/QĐ-SGDHCM cho Công ty Cổ phần Xây dựng Faros niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Tp.HCM. Theo dự kiến ngày 01/09/2016, cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng Faros sẽ chính thức giao dịch trên SGDCK Tp.HCM với mã chứng khoán là ROS với giá tham chiếu là 10.500 đồng/cổ phiếu và biên độ dao động giá trong ngày giao dịch đầu tiên là +/-20%.

Để giúp quý độc giả có thêm thông tin, SGDCK Tp.HCM xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của Công ty Cổ phần Xây dựng Faros trong thời gian qua.

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY:

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây dựng Faros

Tên tiếng Anh: : FAROS CONSTRUCTION CORPORATION

Tên viết tắt: FAROS.,CORP

Trụ sở chính: Số 36 Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84.4) 3224 2600

Fax: (84.4) 3224 2601

Website: www.faros.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105167581, do TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/03/2011, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 21/3/2016.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Faros được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105167581, đăng ký lần đầu ngày 01/03/2011 với số vốn điều lệ ban đầu là 1,5 tỷ đồng. Trải qua 05 năm thành lập và trưởng thành, Công ty đã nhiều lần đổi tên và mở rộng hoạt động trên nhiều lĩnh vực và đa ngành nghề.

Hiện nay, mảng xây dựng bất động sản nhà ở, bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản công nghiệp là hoạt động chính của Công ty. Các dự án mà Faros thực hiện ngày càng mở rộng về quy mô, không chỉ là những tòa chung cư, trung tâm thương

mại đơn lẻ, Faros còn là tổng thầu của nhiều dự án xây dựng khu đô thị lớn tại Hà Nội và các tỉnh thành trên cả nước.

Một số dự án được Faros thực hiện: Quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái FLC Sầm Sơn (tại thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa) với tổng mức đầu tư 6.000 tỷ đồng trong vòng 9 tháng; quần thể sân golf, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn (Bình Định) có quy mô 300 ha, tổng mức đầu tư 3.500 tỷ đồng; Khu tổ hợp nghỉ dưỡng và thể thao giải trí công cộng đa chức năng FLC Vĩnh Thịnh Resort (Vĩnh Phúc) giai đoạn 1 có diện tích 7,4 ha, tổng mức đầu tư 600 tỷ đồng hiện nay đã khánh thành và đi vào khai thác kinh doanh...

Đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Xây dựng Faros đạt quy mô vốn điều lệ là 4.300 tỷ đồng. Về công nghệ, Faros là một trong số ít những công ty xây dựng của Việt Nam tiên phong áp dụng những công nghệ quản lý, công nghệ thi công xây dựng, công nghệ vật liệu tiên tiến trên thế giới trong hoạt động xây dựng. Về nhân lực, Faros sở hữu một đội ngũ nhân sự rất mạnh về chuyên môn bao gồm 30 chuyên gia nước ngoài cùng hàng trăm cán bộ quản lý, kỹ sư được đào tạo bài bản, với nhiều kinh nghiệm làm việc cho những tập đoàn quản lý và xây dựng hàng đầu trong và ngoài nước.

Tháng 07/2016, CTCP Xây dựng Faros chính thức trở thành công ty đại chúng.

2. Phạm vi và lĩnh vực hoạt động của Công ty:

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm: hoạt động xây dựng và lắp đặt các công trình, tư vấn quản lý, tư vấn thiết kế, bán hàng và cung cấp dịch vụ khác. Trong đó hoạt động chính, đem về hầu hết doanh thu cho Faros là hoạt động xây dựng và lắp đặt.

Và một số lĩnh vực khác được chi tiết tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

3. Danh sách công ty mẹ, các công ty con và công ty liên doanh, liên kết:

a. Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS

Địa chỉ	: Số 18A đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Giấy Đăng ký kinh doanh	: 0101582298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/12/2006, cấp thay đổi lần 29 ngày 25/03/2016

Vốn điều lệ đã đăng ký : 800.000.000.000 đồng
 Vốn điều lệ thực góp : 800.000.000.000 đồng
 Vốn góp của Faros : 800.000.000.000 đồng
 Tỷ lệ nắm giữ của Faros : 100%

b. Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Vườn thú Faros

Địa chỉ : Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định
 Giấy Đăng ký kinh doanh : 4101452842 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 17/11/2015, cấp thay đổi lần 2 ngày 15/04/2016
 Vốn điều lệ đã đăng ký : 50.000.000.000 đồng
 Vốn điều lệ thực góp : 50.000.000.000 đồng
 Vốn góp của Faros : 45.000.000.000 đồng
 Tỷ lệ nắm giữ của Faros : 90%

4. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 07/05/2016:

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tổng giá trị nắm giữ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Cổ đông trong nước	430.000.000	4.300.000.000.000	100,00
	Tổ chức	64.050.000	640.500.000.000	14,90
	Cá nhân	365.950.000	3.659.500.000.000	85,10
2.	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
	Tổ chức	0	0	0
	Cá nhân	0	0	0
	Tổng	430.000.000	4.300.000.000.000	100,00

Nguồn: Faros

I. VÀI NÉT VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

1.1. Ngành nghề sản xuất chính của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Faros đang được chia thành các nhóm: hoạt động xây dựng và lắp đặt các công trình, tư vấn quản lý, tư vấn thiết kế, bán hàng và cung cấp dịch vụ khác. Trong đó hoạt động chính, đem về hầu hết doanh thu cho Faros là hoạt

động xây dựng và lắp đặt.

a. Hoạt động xây dựng và lắp đặt:

Từ khi thành lập cho đến nay, hoạt động kinh doanh của Faros luôn tập trung chủ yếu trong hoạt động xây dựng và lắp đặt. Đây là hoạt động đem về hơn 90% doanh thu thuần hàng năm cho Faros. Lĩnh vực xây dựng mà Faros đang tham gia bao gồm 2 mảng chính là xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp.

Với quy mô vốn lớn và trình độ kỹ thuật thi công cao, Faros thường tham gia vào các dự án xây dựng có quy mô lớn với vai trò tổng thầu, công ty sẽ thực hiện toàn bộ các công việc từ cung ứng vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình và chạy thử bàn giao cho chủ đầu tư. Việc tham gia các dự án lớn với vai trò tổng thầu đã khẳng định vị thế của Faros được nâng lên một tầm cao mới, công ty hoàn toàn có đủ năng lực để tư vấn giải pháp toàn diện cho chủ đầu tư từ biện pháp thi công, chọn vật liệu xây dựng và tư vấn thiết kế sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

Các dự án đang triển khai

A. Tòa nhà chung cư FLC Complex Hà Nội

Được mệnh danh là mảnh đất “vàng” khi nằm ngay mặt đường Phạm Hùng - tuyến đường huyết mạch phía Tây Hà Nội, cạnh hai công viên lớn của Thủ đô và hồ điều hoà Nhân Chính. FLC Complex Hà Nội tích hợp các tiện ích theo tiêu chuẩn quốc tế, không gian xanh, coi trọng yếu tố thiên nhiên và phong thủy, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, an toàn, diện tích căn hộ linh hoạt.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà ION Complex
- Tổng mức đầu tư: 1.200 Tỷ đồng
- Địa điểm: Số 36 Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
- Diện tích: 3.793 m²
- Số tầng: 37 tầng nổi và 02 tầng hầm
- Tổng số căn hộ: 480 căn (diện tích từ 54,3 - 131 m²)
- Tổng thầu thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Faros
- Khởi công: 07/2014
- Hoàn thành: Quý III – 2016

B. Tòa nhà chung cư FLC Star Tower

Tọa lạc tại vị trí đắc địa bậc nhất của quận Hà Đông, FLC Star Tower hội tụ những yếu tố ưu việt không chỉ về vị trí mà còn về thiết kế. Các căn hộ được thiết kế nhằm tận dụng tối đa diện tích, với các trang thiết bị hiện đại và có chất lượng cao.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội
- Tổng mức đầu tư: 1.100 Tỷ đồng
- Địa điểm: Số 418 Đường Quang Trung, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội
- Diện tích: 2.821 m²
- Số tầng: 37 tầng nổi và 04 tầng hầm
- Tổng số căn hộ: 235 căn
- Tổng thầu thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Faros
- Khởi công: 01/2015
- Hoàn thành: Quý IV – 2016.

C. Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn

Nằm tại vị trí là cửa ngõ ra biển Đông, là vị trí giao thông thương mại quốc tế quan trọng trong khu vực, quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn ôm trọn địa danh Eo Gió, nơi được coi là có cảnh hoàng hôn đẹp nhất Việt Nam.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
- Tổng mức đầu tư: 3.500 Tỷ đồng
- Địa điểm: Xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- Diện tích: 300 ha
- Loại công trình: Hạ tầng kỹ thuật - Sân Golf - Khách sạn - Khu Biệt thự thấp tầng - Các công trình phụ trợ
- Tổng thầu thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Faros
- Khởi công: 05/2015
- Hoàn thành: Quý III - 2016

D. Tổ hợp chung cư cao cấp, khu Thương mại và văn phòng FLC Twin Towers

Tọa lạc tại 265 Cầu Giấy, tuyến đường huyết mạch nối vào trung tâm Thành phố, cư dân tòa nhà chỉ mất chưa đầy 10 phút di chuyển để có thể tiến vào trung tâm quận Ba Đình, Đống Đa theo trục đường thẳng Cầu Giấy - Kim Mã - Nguyễn Thái Học.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật Cemaco
- Tổng mức đầu tư: 3.200 Tỷ đồng
- Địa điểm: Số 265 Đường Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội
- Diện tích: 10.629 m²
- Số tầng: Tổ hợp công trình cao 50 tầng và 38 tầng + 02 tầng hầm
- Tổng số căn hộ: 480 căn (diện tích từ 90 - 140 m²)
- Tổng thầu thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Faros
- Khởi công: 08/2015.

E. Khu đô thị FLC Garden City

FLC Garden City tiếp giáp trục đường 70 - tuyến đường huyết mạch nối các khu đô thị của quận Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm và quận Hà Đông, cách trung tâm Hội nghị Quốc gia và siêu thị BigC chưa đầy 3km, cách trục đường Lê Văn Lương kéo dài ở phía tây Hà Nội 1,5km.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska
- Tổng mức đầu tư: 3.500 Tỷ đồng
- Địa điểm: Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội
- Diện tích: 7,895 ha
- Loại hình: Khu đô thị
- Loại công trình: Hạ tầng kỹ thuật - Nhà thấp tầng - Nhà cao tầng
- Tổng thầu thi công: Công ty Cổ phần Xây dựng Faros
- Khởi công: 07/2014

b. Hoạt động tư vấn thiết kế và tư vấn quản lý

Hoạt động tư vấn thiết kế và tư vấn quản lý hiện chưa đóng góp tỷ trọng trong cơ cấu doanh thu của Faros. Tuy nhiên, nhằm tăng sức cạnh tranh trên thị trường, trong các năm tới, Faros có kế hoạch thực hiện đầu tư nhân lực, phương tiện, công nghệ mới trong lĩnh vực tư vấn thiết kế và tư vấn quản lý dự án để nâng cao năng lực đảm nhiệm vai trò tổng thầu từ tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án và thi công công trình. Hình thức này rất phổ biến ở các nước phát triển, với các ưu điểm về tăng hiệu quả của việc quản lý công trình và giảm thiểu sai sót từ quá trình thiết kế tới thi công. Tuy nhiên, hình thức này vẫn chưa được áp dụng nhiều ở Việt Nam, vì hạn chế về năng lực đảm nhận của các nhà thầu trong nước.

c. Hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác

Hoạt động cho thuê các thiết bị xây dựng của Faros hiện tại chỉ tập trung trong phạm vi phục vụ các dự án do Faros làm chủ đầu tư hoặc tổng thầu, các thiết bị chưa

sử dụng sẽ cho các đơn vị khác thuê nhằm tận dụng tối đa hiệu quả đầu tư. Tỷ trọng đóng góp của hoạt động này trong tổng doanh thu là không đáng kể, chiếm khoảng 10% cơ cấu doanh thu của Công ty

1.2. Tình hình tài chính:

a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015		6T/2016
	Trị giá (tr.VND)	Trị giá (tr.VND)	Tăng trưởng (%)	Trị giá (tr.VND)
Tổng giá trị tài sản	781.825	4.522.507	478%	7.972.881
Vốn chủ sở hữu	226.324	3.149.197	1291%	4.624.574
Doanh thu thuần	12.816	968.896	7460%	1.072.414
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.338	145.221	6110%	191.312
Lợi nhuận khác	-	7	-	-120
Lợi nhuận trước thuế	2.338	145.228	6110%	191.192
Lợi nhuận sau thuế	1.990	116.182	5738%	153.368
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu bình quân	1,75%	6,87%		3,95%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và 6T năm 2016 của FAROS

Trong giai đoạn năm 2015, Công ty Cổ phần Xây dựng Faros đã có những bước gia tăng đáng ghi nhận trong kết quả sản xuất kinh doanh và quy mô doanh nghiệp. Trong khi tổng tài sản tăng 478% từ 781,8 tỷ đồng lên 4.552,5 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu cũng tăng thêm 1291% chủ yếu do sự gia tăng của vốn góp chủ sở hữu (Tăng từ 225 tỷ đồng lên 3.037,5 tỷ đồng) tại thời điểm 31/12/2015. Hiện nay, vốn điều lệ của Công ty đã đạt 4.300 tỷ đồng. Bên cạnh sự gia tăng về quy mô tài sản và nguồn vốn, doanh thu năm 2015 của Faros cũng tăng trưởng tốt và đạt mức 968,9 tỷ đồng, tăng 7.460% so với năm 2014, với sự đóng góp chủ yếu từ tăng trưởng doanh thu hoạt động xây lắp.

Kết thúc nửa đầu năm 2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Faros tiếp tục mở rộng quy mô doanh nghiệp khi tổng giá trị tài sản đạt 7.972,9 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu tăng lên 4.625,6 tỷ đồng.

b. Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp các sản phẩm của Công ty qua các năm:

Cơ cấu doanh thu của Công ty

STT	Hoạt động kinh	Năm 2014	Năm 2015	6T/2016
-----	----------------	----------	----------	---------

	doanh	Giá trị (tr đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	471	3,67	177.636	18,33	99.066	9,24
2	Xây dựng lắp đặt và kinh doanh bất động sản	12.345	96,33	791.261	81,67	973.348	90,76
	Tổng cộng	12.816	100	968.897	100	1.072.414	100

Nguồn: BCTCKT 2014, 2015 và BCTC kiểm toán bán niên 2016 của Faros

Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp chủ yếu dựa vào hoạt động cung cấp dịch vụ thi công các công trình. Hàng năm, hoạt động này chiếm tỷ trọng khoảng 90% trong cơ cấu tổng doanh thu. Bên cạnh đó, từ năm 2015, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp có sự tăng trưởng đột biến do Công ty nhận được nhiều hợp đồng thi công các dự án có quy mô lớn trong cả nước.

Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

STT	Hoạt động kinh doanh	Năm 2014		Năm 2015		6T/2016	
		Giá trị (tr đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (tr đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	40	1,28	3.826	8,07	5.815	5,64
2	Xây dựng lắp đặt và kinh doanh bất động sản	3.104	98,72	43.563	91,93	97.193	94,36
	Tổng cộng	3.144	100	47.389	100	103.008	100

Nguồn: BCTCKT 2014, 2015 và BCTC kiểm toán bán niên 2016 của Faros

Lợi nhuận gộp của Công ty cũng đạt mức tăng trưởng tốt qua các năm tương ứng với doanh thu. Năm 2015, lợi nhuận cũng tăng đột biến so với năm 2014. Nửa đầu năm 2016, lợi nhuận tăng gấp đôi so với lợi nhuận của cả năm 2015. Các hợp đồng thi công xây dựng công trình có giá trị lớn sẽ tiếp tục mang lại doanh thu và lợi nhuận ổn định và lâu dài cho Công ty trong các năm tiếp theo.

c/ Tỷ trọng các yếu tố chi phí trên doanh thu thuần qua các năm:

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		6T/2016	
	Giá trị (Triệu đồng)	Tỷ trọng/ DTT	Giá trị (Triệu đồng)	Tỷ trọng/ DTT	Giá trị (Triệu đồng)	Tỷ trọng/ DTT
Giá vốn hàng bán	9.672	75,47	921.507	95,11	969.407	90,39

Chi phí bán hàng	-	-	-		3.114	0,30
Chi phí quản lý	1.711	13,35	7.891	0,81	15.330	1,43
Chi phí tài chính	-	-	50	0,01	226	0,02
Tổng	11.383	88,82	929.448	95,93	988.077	92,14

Nguồn: BCTCKT 2014, 2015 và BCTC kiểm toán bán niên 2016 của Faros

Chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp có sự thay đổi nhỏ khi bắt đầu xuất hiện các chi phí bán hàng và chi phí tài chính từ Quý II/2016. Bên cạnh đó, khi doanh thu bắt đầu tăng trưởng mạnh từ năm 2015 cũng kéo theo việc giá vốn hàng bán cũng tăng cao.

2. Nguyên vật liệu:

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép và xi măng. Những diễn biến trên thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Faros, làm biến động chi phí đầu vào của Faros. Vì thế Faros phải điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, điều chỉnh giá gói thầu, điều chỉnh Tổng mức đầu tư và hợp đồng sau khi đã lập dự toán chi phí xây dựng.

Việc điều chỉnh mất nhiều thời gian thực hiện, làm ảnh hưởng tiến độ xây dựng, tăng chi phí đầu tư và giảm hiệu quả kinh tế của dự án, đặc biệt với các dự án có khối lượng sắt thép và gạch xây thô lớn thì giá trị xây lắp tăng cao sẽ gây ra nhiều khó khăn cho Chủ đầu tư và các nhà thầu thi công.

3. Trình độ công nghệ

Faros hiện là Tổng thầu xây lắp của nhiều Dự án lớn, cung cấp trọn gói dịch vụ theo ba mảng hoạt động chính cho tất cả các Dự án mà Faros tham gia. Hoạt động bao gồm: tư vấn thiết kế (thiết kế tổng thể mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế phân cơ điện công trình,...), thi công xây dựng và lắp đặt (các công trình dân dụng, các công trình công nghiệp, các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông, các công trình thủy lợi,...) và tư vấn quản lý Dự án trong quá trình thi công xây dựng, lắp đặt.

Hoạt động mang lại doanh thu chủ yếu cho Công ty là hoạt động xây dựng và lắp đặt. Công ty luôn cho rằng một đơn vị thi công đạt tiêu chuẩn là nơi có thể hội tụ đầy đủ mọi yếu tố để xây dựng thành công một hay nhiều công trình. Chính vì vậy, ngoài yếu tố con người, Công ty đã đầu tư trang thiết bị, máy móc hiện đại còn, đây chuyên tiêu chuẩn đến từ các nước có ngành xây dựng phát triển như Đức, Nhật, Úc v.v. Trong đó, đáng kể đến là các thiết bị chuyên dụng như: cầu tháp, vận thăng, cốppha nhôm, giàn giáo bao che, văn phòng tạm v.v.

4. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

- Lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với quy mô công trình, trong đó quy định trách nhiệm của từng cá nhân, từng bộ phận đối với việc quản lý chất lượng công trình xây dựng.
- Lập và trình Chủ đầu tư phê duyệt biện pháp thi công trong đó quy định rõ các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy, thiết bị và công trình tiến độ thi công.
- Bố trí nhân lực, cung cấp vật tư, thiết bị thi công theo yêu cầu của Hợp đồng, phù hợp quy mô tính chất công trình, biện pháp thi công đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan
- Thực hiện đào tạo, phổ biến các hệ thống quy trình quản lý chất lượng, biện pháp đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ kịp thời đến các cán bộ, công nhân thi công trên hiện trường
- Tiếp nhận và quản lý tốt mặt bằng xây dựng, bảo quản mốc định vị và mốc giới công trình khi được bàn giao.
- Phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn giám sát thực hiện các công tác kiểm tra, thí nghiệm vật liệu, cấu kiện, vật tư, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước khi xây dựng và lắp đặt vào công trình xây dựng theo quy định của tiêu chuẩn, yêu cầu của thiết kế và yêu cầu của hợp đồng xây dựng
- Kiểm tra giấy phép sử dụng, kiểm định các máy móc, thiết bị, vật tư có yêu cầu an toàn phục vụ thi công xây dựng công trình;
- Kiểm tra phòng thí nghiệm và các cơ sở sản xuất vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng phục vụ thi công xây dựng công trình.
- Kiểm tra giấy chứng nhận chất lượng của nhà sản xuất, kết quả thí nghiệm của các phòng thí nghiệm hợp chuẩn và kết quả kiểm định chất lượng thiết bị của các tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận đối với vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình trước khi đưa vào xây dựng công trình;
- Khi nghi ngờ các kết quả kiểm tra chất lượng vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng cung cấp thì chủ đầu tư thực hiện kiểm tra trực tiếp vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng.
- Thường xuyên kiểm tra và giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình theo đúng nội dung biện pháp thi công và hệ thống quản lý chất lượng, an toàn lao động đã được phê duyệt.
- Tổ chức quản lý, tập hợp thông tin theo dõi, báo cáo thường xuyên chất lượng thi công từng thời điểm, giai đoạn kịp thời giải quyết các vướng mắc, sai sót trong thiết kế và thi công;
- Phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát điều phối tiến độ thi công đảm bảo bàn giao các công trình thi công đúng tiến độ và phân đấu hoàn thành trước thời hạn.

- Tổ chức nghiệm thu chất lượng công trình theo đúng quy định của Pháp luật và yêu cầu của đơn vị tư vấn giám sát, Chủ đầu tư.
- Thực hiện thi công xây dựng theo đúng hợp đồng xây dựng, giấy phép xây dựng, thiết kế xây dựng công trình; đảm bảo chất lượng công trình và an toàn trong thi công xây dựng.

5. Hoạt động Marketing

Thương hiệu FAROS được khẳng định qua các sản phẩm xây dựng bất động sản uy tín trên thị trường. Bên cạnh đó, với sự hỗ trợ mạnh mẽ từ Tập đoàn FLC, thương hiệu xây dựng của FAROS sẽ ngày càng được củng cố.

6. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty cho giai đoạn 2016-2018

Chỉ tiêu	2016 (tr. VNĐ)	2017 (tr.VNĐ)	2018 (tr.VNĐ)
Doanh thu thuần	3.246.000	3.899.283	3.901.838
Lợi nhuận trước thuế	486.900	623.885	663.312
Vốn chủ sở hữu	4.300.000	4.500.000	4.500.000
Tỉ lệ lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	15%	16%	17%
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/vốn chủ sở hữu	11,3%	13,8%	14,7%
Cổ tức	-	6%	7%

Nguồn: Faros

Năm 2016 và các năm tiếp theo, Faros sẽ tập trung mọi nguồn lực để hoàn thành các Dự án đang thực hiện và các Dự án đã trúng thầu. Với mục tiêu mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao chất lượng dịch vụ, chất lượng cũng như tiến độ hoàn thành các Dự án, Faros tiếp tục tận dụng những ưu thế sẵn có về nguồn nhân lực, nguồn thiết bị và công nghệ, uy tín và mối quan hệ tốt đẹp với các khách hàng, đối tác. Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng đến việc nâng cao trình độ nguồn nhân lực, kiện toàn bộ máy quản lý và xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tăng cường quản trị công ty để phù hợp với quy mô phát triển của Công ty trong thời gian tới.

Các Dự án đã trúng thầu và sẽ thực hiện trong thời gian tới

TT	Danh mục hợp đồng	Giá trị hợp đồng (VNĐ)	Ngày ký
1	Tổ hợp chung cư và nhà liền kề FLC Complex Thanh Hóa	763.000.000.000	7/4/2015
2	Khu công nghiệp FLC Hoàng Long	154.368.000.000	15/1/2016
3	Tòa nhà chung cư FLC Green Home	318.946.000.000	13/11/2015
4	Khu biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Hải Ninh	1.176.470.000.000	15/2/2016
5	Tổ hợp sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Halong Bay	1.350.000.000.000	20/3/2016
Tổng cộng		3.762.784.000.000	

II. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY TRONG NGÀNH VÀ TRIỂN VỌNG CỦA NGÀNH:

1. Vị thế của Công ty trong ngành

Sau 05 năm thành lập, Công ty đã có những bước phát triển, trở thành doanh nghiệp uy tín trong lĩnh vực xây dựng, mang lại niềm tin cho khách hàng và đối tác.

Công ty luôn chú trọng đầu tư trang thiết bị máy móc hiện đại, áp dụng các phương pháp mới và công nghệ thi công tiên tiến trong xây dựng. Các công trình thi công luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường để mang lại lợi ích tốt nhất cho khách hàng.

So với các doanh nghiệp trong ngành, Công ty Cổ phần Xây dựng Faros có quy mô vốn điều lệ ở mức tương đối lớn so với các doanh nghiệp cùng ngành. Tuy là thương hiệu mới nhưng với mối quan hệ đối tác chiến lược với Tập đoàn FLC, FAROS đang nắm giữ lợi thế lớn trong việc đưa về các hợp đồng xây dựng có giá trị lớn cả về mặt kinh tế lẫn thương hiệu.

2. Triển vọng phát triển của ngành

Với những thành quả mang tính chất bản lề đã đạt được trong giai đoạn 2014 - 2015, thị trường BĐS Việt Nam được trông đợi là sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong năm 2016. Thị trường bước vào chu kỳ tăng nhanh nhưng chưa xuất hiện dấu hiệu của bong bóng. Thị trường chủ yếu vẫn đang hấp thụ lượng hàng tồn kho, giá tăng nhẹ 3 – 5% vẫn thấp hơn khoảng 30% so với đỉnh điểm năm 2008.

Ngoài ra, dù lượng cung bất động sản gia tăng nhưng nhu cầu được dự báo vẫn duy trì ở mức cao. Thị trường bất động sản TP.HCM sẽ đón nhận khoảng 57.500 căn hộ mới từ 92 dự án trong giai đoạn từ quý 4/2015 đến năm 2017. Ở Hà Nội, sẽ có khoảng 24.000 căn hộ từ 43 dự án được chào bán trong năm 2016. Điều này sẽ làm tình trạng cạnh tranh ở phân khúc này càng thêm gay gắt. Về phía cầu, tận dụng những thành quả của nền kinh tế đạt được tầng lớp trung lưu tăng nhanh, nhu cầu nhà ở được cải thiện, thiết kế nhà ở cũng trở nên nhỏ gọn hơn phù hợp với đại đa số người tiêu dùng.

Đối với các doanh nghiệp trong ngành, số lượng cổ phiếu đang lưu hành của 20 công ty bất động sản niêm yết lớn nhất ngành tăng mạnh 21% trong năm 2015; cho thấy các công ty đang muốn tăng vốn để phát triển nhiều dự án hơn và tận dụng sự ấm lên của thị trường bất động sản. Tín hiệu tăng vốn và giảm nợ vay là tín hiệu tốt cho sự phát triển dài hạn của thị trường bất động sản.

Bên cạnh đó, tiếp nối các chính sách được áp dụng nửa cuối năm 2015, thanh khoản của thị trường BĐS trong năm 2016 được dự báo sẽ khả quan ở tất cả các phân khúc với sự quay lại của các nhà đầu tư trong nước cũng như sự tham gia mới của các nhà đầu tư nước ngoài, do những thay đổi trong chính sách của Nhà nước. Cụ thể như sau:

- Các hiệp định thương mại tự do như TPP, EVFTA v.v. được liên tục tiến hành kí kết, mở ra cơ hội hội nhập giao lưu trao đổi FDI lớn chưa từng có đối với ngành Bất động sản;
- Dự luật nới lỏng điều kiện sở hữu bất động sản cho người nước ngoài và Việt kiều đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 1/7/2015 sẽ không chỉ kích thích nguồn cung do thu hút nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài mà còn nhu cầu cũng sẽ tăng theo;
- Nguồn lực cho vay bất động sản sẽ được cải thiện là hệ quả từ Thông tư 36, mới được ban hành của NHNN, thay đổi hệ số rủi ro cho vay lĩnh vực BĐS từ 250% xuống còn 150%. Thêm vào đó, lãi suất ở mức ổn định sẽ hấp dẫn nhiều nhà đầu tư vào thị trường BĐS vì hiện tại giá cho thuê BĐS cũng đang ở mức khá tốt;
- Cơ sở hạ tầng phát triển bao gồm các tuyến Metro (Hà Nội và TP.HCM), đường vành đai, đường cao tốc, nâng cấp sân bay v.v. và quy hoạch xây dựng các khu đô thị mới góp phần gia tăng giá trị cho các dự án BĐS tại các thành phố lớn.

Niềm tin của người mua nhà quay trở lại khi dự thảo luật về bảo lãnh việc bán nhà ở hình thành trong tương lai áp đặt điều kiện chủ dự án phải có ngân hàng bảo lãnh và nâng vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh BĐS từ 6 tỷ lên 20 tỷ có hiệu lực từ 1/7/2015.

Những tín hiệu tích cực của nền kinh tế trong quý I/2016 đã tác động tích cực đến thị trường bất động sản. Nhờ đó, lĩnh vực Bất động sản vươn lên đứng thứ hai sau

lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo trong thu hút vốn FDI.

Ở phân khúc căn hộ để bán, khối lượng giao dịch tiếp tục tăng. Tổng nguồn cung sơ cấp căn hộ khoảng 16.720 căn, tăng 1% theo quý và 26% theo năm. Có 17 dự án đang bán và 8 dự án mới, cung cấp thêm 6.620 căn, giảm 18% theo quý. Trong quý I, đã có hơn 5.600 căn hộ được bán, tỷ lệ hấp thụ đạt 34%. Thời gian tới khả năng vấn đề tín dụng sẽ gặp khó khăn hơn khi Ngân hàng Nhà nước thông báo các ngân hàng ngừng ký hợp đồng tín dụng mới từ quý II/2016 cho tất cả các khách hàng của gói tín dụng 30.000 tỷ đồng.

Ở phân khúc biệt thự và nhà liền kề giao dịch chủ yếu là nhà liền kề (76% số giao dịch). Tổng nguồn cung ở phân khúc này đạt 31.712 căn từ 124 dự án, tăng 1,9% so với quý I/2015. Giao dịch nhà biệt thự chậm nên giá giảm nhẹ trong quý này, cụ thể, giá nhà biệt thự giảm 0,8% theo quý và 2,5% theo năm. Trong khi đó, giá nhà liền kề tăng 1,3% theo quý và 2,9% theo năm.

III. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY:

Bên cạnh những rủi ro về tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế, về lãi suất, về lạm phát, tỷ giá hối đoái, chính sách luật pháp và các rủi ro bất khả kháng, Công ty còn có những rủi ro đặc thù có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh như sau:

Rủi ro cạnh tranh

Cùng với chính sách khuyến khích của Nhà Nước đối với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều, trong đó có thể kể đến những doanh nghiệp lớn như: SUDICO (mã giao dịch SJS), KINHBAC (mã giao dịch KBC), Địa ốc Hòa Bình (mã giao dịch HBC), Nhà Từ Liêm (mã giao dịch NTL), v.v... thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Do vậy, mặc dù Faros có lợi thế là một đơn vị có uy tín trong ngành nhưng trong tương lai việc phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

Rủi ro về dự án

Hiện nay, mảng đầu tư xây dựng dự án được xem như một thế mạnh của Faros, hầu hết những dự án do Faros làm chủ đầu tư và tổng thầu thi công đều là những dự án

có tầm cỡ quốc gia. Những dự án này không chỉ mang lại cho Faros những lợi ích về mặt kinh tế mà còn mang lại nhiều lợi ích cho xã hội. Tuy nhiên, để thực hiện dự án đầu tư đòi hỏi chủ đầu tư phải có quy mô vốn lớn, khả năng quản lý dự án tốt và đầu tư trong thời gian dài. Do vậy, một số rủi ro mà Faros có thể phải đối mặt như những vấn đề khó khăn trong việc huy động vốn, tính khả thi của dự án cũng như sự biến động về môi trường hoạt động kinh doanh. Sự thành bại của dự án này có mức độ ảnh hưởng lớn tới giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

Rủi ro về giá đền bù giải phóng mặt bằng

Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng, kinh doanh Bất động sản nên khả năng giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Faros. Diện tích đất ngày càng thu hẹp, sự biến động giá bất động sản, khung giá đền bù là những yếu tố ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh của Faros. Những biến động giá đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư các dự án, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Faros.

Rủi ro về thanh toán

Trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công các công trình kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thông phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất thời gian, do vậy, việc bị chiếm dụng vốn là phổ biến. Các yếu tố đầu vào thiết yếu của ngành xây dựng như điện, nước, thép, xi măng, xăng dầu v.v. nhiều năm nay được Nhà nước trợ giá, tuy nhiên, hiện nay Nhà nước giảm trợ giá các mặt hàng trên cho phép giá biến động theo cung cầu thị trường. Việc tăng giá mạnh một số mặt hàng sẽ tác động mạnh đến hoạt động của Faros.

Rủi ro từ việc quy mô vốn của công ty tăng nhanh

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

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp

cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

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

Cơ chế quản lý của Công ty hiện được xây dựng dựa trên quy mô vốn điều lệ hiện tại với các ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản. Việc tăng vốn điều lệ công ty tăng từ 1,5 tỷ đồng lên 4.300 tỷ đồng trong giai đoạn 2011 – 2016 sẽ tạo nên những áp lực lớn hơn, đòi hỏi Công ty có thể phải điều chỉnh định hướng hoạt động và mở rộng thêm lĩnh vực kinh doanh để đem lại hiệu quả tương ứng với quy mô vốn mới. Khi đó, Công ty có thể gặp phải rủi ro trong quá trình triển khai hoạt động do cơ chế quản lý cũ không theo kịp với yêu cầu phát triển mới. Điều này có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và sự phát triển của Công ty trong tương lai.

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

Với Ban lãnh đạo Công ty giàu kinh nghiệm cùng Phương án sử dụng vốn hiệu quả Công ty đã hạn chế được rủi ro này. Điều này được thể hiện ở các báo cáo tiến độ sử dụng vốn qua các lần tăng vốn trước đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận và việc Công ty đã tạo dựng được uy tín, thương hiệu khi làm tổng thầu hoặc tham gia thực hiện một loạt dự án có quy mô lớn trên địa bàn thành phố Hà Nội cũng như các tỉnh thành trên cả nước