



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

*Hà Nội, tháng 3 năm 2014*

## I. Tổng quan về FLC

### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/09/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/01/2015.
- Vốn điều lệ: 3.148.938.820.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 3.148.938.820.000 đồng
- Địa chỉ: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 04. 3771 1111
- Số Fax: 04.3795 2888
- Website: www.flc.vn
- Mã cổ phiếu: FLC

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

#### *Quá trình hình thành và phát triển:*

Khởi đầu từ một doanh nghiệp nhỏ, sau gần 15 năm xây dựng và phát triển, được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp và với các tên gọi khác nhau, đến năm 2010 trước nhu cầu mở rộng về quy mô, lĩnh vực hoạt động, tăng cường năng lực quản trị và nâng cao hiệu quả đầu tư, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn FLC (ngày 22 tháng 11 năm 2010), hoạt động theo mô hình công ty mẹ với nhiều công ty con, công ty liên kết; kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó tập trung vào các lĩnh vực chính là: phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, cung ứng nguồn nhân lực quốc tế, đào tạo nghề, thương mại, du lịch và dịch vụ.

Với hoạt động ban đầu là sàn giao dịch bất động sản, tư vấn đầu tư và tư vấn tài chính doanh nghiệp, FLC ngày nay đã phát triển thành một tập đoàn tư nhân lớn, hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực với kinh doanh bất động sản là trọng tâm. Trong lĩnh vực bất động sản Tập đoàn FLC đầu tư vào rất nhiều phân khúc của thị trường như: bất động sản nhà ở và cho thuê (chung cư cao cấp, biệt thự, nhà liền kề, văn phòng, trung tâm thương mại), bất động sản nghỉ dưỡng (sân golf, khách sạn 5 sao, khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái) và bất động sản khu công nghiệp... Những năm trở lại đây, một số lĩnh vực kinh doanh khác của Tập đoàn cũng được mở rộng, phát triển với doanh thu và lợi nhuận ổn định. Bên cạnh đó Tập đoàn cũng luôn chú trọng tìm kiếm các cơ hội kinh doanh, mở rộng đầu tư.

#### *Các sự kiện khác:*

- Tháng 10/2011, mười bảy triệu cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC với mã cổ phiếu là FLC chính thức được giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Tháng 8/2012, tổ chức DAS - Vương quốc Anh cấp chứng chỉ “hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008”

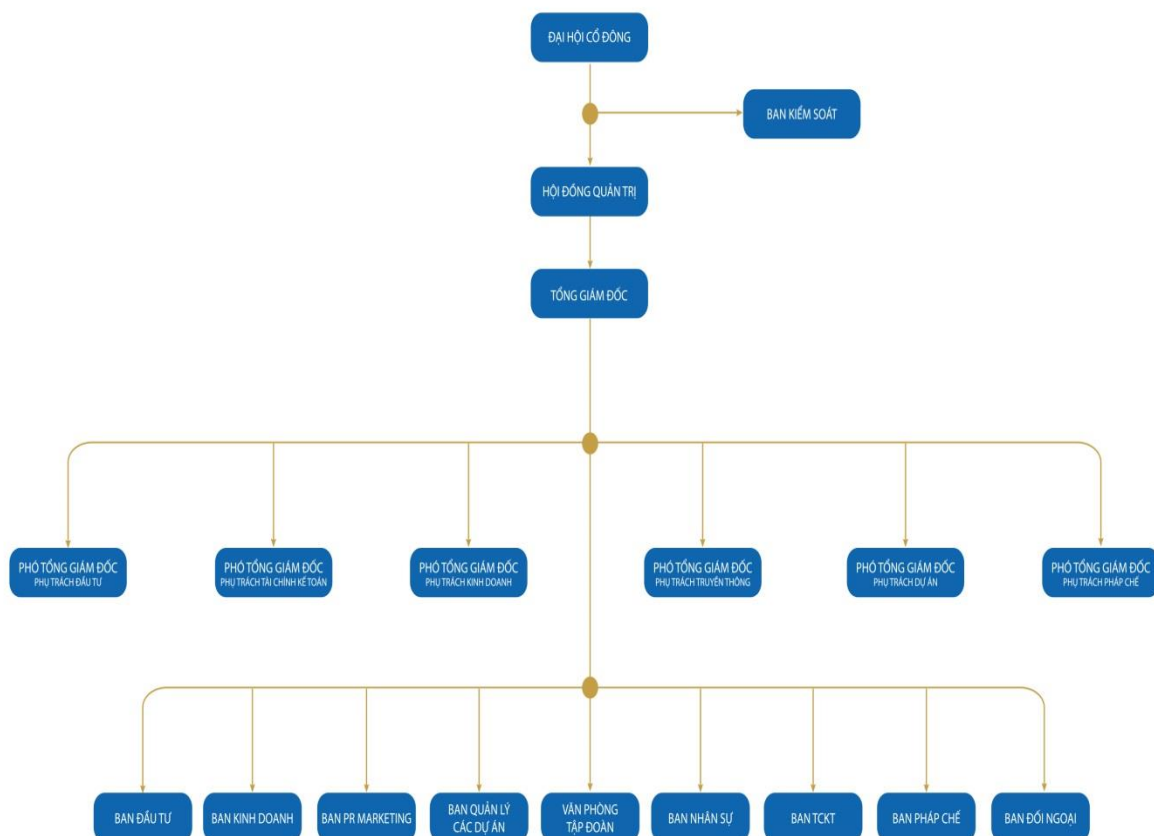
- Tháng 8/2013, cổ phiếu FLC chính thức chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- Tháng 4/2013 FLC đón nhận danh hiệu “Doanh nghiệp hội nhập và phát triển”
- Tháng 8/2013 FLC được vinh danh tại giải thưởng Sao Vàng Đất Việt
- Tháng 5/2014 khởi công dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng quốc tế FLC Samson Golf Links tại Thanh Hóa với tổng mức đầu tư 5.500 tỷ đồng.
- Tháng 7/2014 cổ phiếu FLC được đưa vào rổ cổ phiếu tính chỉ số VN30
- Tháng 9/2014 ký thỏa thuận với UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thực hiện dự án BT xây dựng khu hành chính tập trung tỉnh Khánh Hòa.

### 3. ***Ngành nghề và địa bàn kinh doanh***

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh thương mại dịch vụ, tư vấn doanh nghiệp, xuất khẩu lao động...
- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Thanh Hóa, Khánh Hòa, Vĩnh Phúc....

### 4. ***Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý***

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



Các công ty con, công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Địa bàn	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
-----	-------------	---------	------------------------------------	-----------------------------	------------------

<b>Công ty con</b>					
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	Hà Nội	Kinh doanh BĐS	510,000,000,000	100,00
2	Công ty TNHH FLC Sam Sơn Golf & Resort	Thanh Hóa	Dịch vụ du lịch, thể thao	100,000,000,000	100,00
3	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Trục thăng và Du thuyền FLC	Khánh Hòa	Dịch vụ vận tải, du lịch	100,000,000,000	100,00
4	Công ty TNHH ĐT và PT Vĩnh Phúc FLC	Vĩnh Phúc	Xây dựng và kinh doanh BĐS	100,000,000,000	100,00
5	Công ty TNHH ĐT và PT Địa ốc Khánh Hòa	Khánh Hòa	Kinh doanh BĐS	100,000,000,000	100,00
6	Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	Thanh Hóa	Xây dựng và kinh doanh BĐS	100,000,000,000	99,80
7	Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	Hà Nội	Kinh doanh BĐS	120,000,000,000	99,00
<b>Công ty liên kết</b>					
1	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Hà Nội	Kinh doanh BĐS	1000,000,000,000	29,7
2	Công ty CP FLC Golf & Resort	Hà Nội	Dịch vụ, thương mại	160,000,000,000	49,38
3	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toà nhà Ion Complex	Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh BĐS	200,000,000,000	49,00

## 5. Định hướng phát triển

Định hướng chiến lược phát triển của FLC là trở thành Tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam, từng bước vươn ra khu vực và thế giới. Hiện tại Công ty đang sở hữu một số dự án bất động sản lớn có tiềm năng phát triển và nằm ở những vị trí đắc địa tại Hà Nội và một số địa phương, ngoài ra FLC vẫn đang tiếp tục tìm kiếm những dự án có triển vọng để đầu tư.

## 6. Các rủi ro:

Công ty đã xây dựng và triển khai một cách toàn diện có hệ thống chiến lược quản trị rủi ro nhằm nắm bắt các cơ hội, giảm thiểu tổn thất, tối ưu hóa lợi ích cổ đông, đối tác và cộng đồng. Trong hoạt động kinh doanh bất động sản, rủi ro về chính sách kinh tế vĩ mô, rủi ro về thị trường, rủi ro thanh khoản và rủi ro tăng giá nguyên vật liệu có ảnh hưởng khá lớn, ngoài ra những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt

bằng và chính sách nhà ở của nhà nước cũng có tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Tổng doanh thu năm 2014 của công ty đạt 2.404.441.554.499 đồng, đạt 133,26% so với năm 2013, và đạt 68,7% so với kế hoạch.

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2014 đạt 454.024.204.707 đồng, đạt 331,28% so với năm 2013 và đạt 129,72% so với kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế TNDN đạt 355.852.742.574 đồng, đạt 358,83% so với năm 2013 và đạt 406,69% so với kế hoạch đề ra.

Sở dĩ công ty đạt các kết quả như trên là do:

- Trong năm 2014 công ty đã thực hiện triệt để việc tái cơ cấu các khoản mục đầu tư, thu hồi các khoản đầu tư ít hiệu quả, tập trung nguồn lực cho các khoản đầu tư dài hạn mà công ty đã và đang triển khai.
- Công ty tiếp tục duy trì ổn định doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động thương mại và dịch vụ do kết quả xây dựng chiến lược kinh doanh đúng đắn.
- Thị trường bất động sản đã có những chuyển biến tích cực.
- Quản lý hiệu quả các khoản chi phí giúp gia tăng lợi nhuận đạt được trong kỳ.

### **2. Tổ chức và nhân sự**

a) Danh sách Ban điều hành:

<b>TT</b>	<b>Thành viên Ban Điều hành</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
1	Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	1.114.400	0,36%
2	Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Tổng Giám đốc thường trực	20.800	0,006%
3	Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
4	Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
5	Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
6	Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	20.800	0,006%
7	Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	20.800	0,006%

b) Những thay đổi trong ban điều hành:

<b>T</b> <b>T</b>	<b>Thành viên</b> <b>Ban Điều hành</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Lý do</b> <b>thay đổi</b>	<b>Thời điểm thay</b> <b>đổi có hiệu lực</b>
1	Ông Nguyễn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm	07/02/2014
2	Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm	04/06/2014
3	Ông Nguyễn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm	23/07/2014
4	Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm	30/07/2014
5	Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm	05/12/2014
6	Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm	05/12/2014

c) Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động trong Công ty

Trong năm 2014, để phục vụ nhu cầu phát triển cũng như mở rộng lĩnh vực kinh doanh, Tập đoàn đã tuyển dụng rất nhiều lao động trình độ cao ở tất cả các phòng, ban trong Công ty, nâng tổng số lao động hiện đang làm việc tại Tập đoàn là 317 người. Trình độ chuyên môn của người lao động tương đối cao (trên 75% là Đại học và sau Đại học). Thu nhập người lao động trung bình là 10 triệu đồng/tháng, các chế độ chính sách và đãi ngộ được đảm bảo.

Tập đoàn luôn chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự, bên cạnh việc tự tổ chức các chương trình đào tạo, huấn luyện bổ sung các kỹ năng cần thiết cho nhân viên, Tập đoàn đã cử cán bộ tham gia các khóa học nâng cao nghiệp vụ chuyên môn tại các cơ sở đào tạo có uy tín. Cũng liên quan đến công tác nhân sự, năm 2014 đã ghi nhận những quyết tâm sắp xếp và đánh giá cán bộ, mạnh dạn luân chuyển và bổ nhiệm cán bộ mới để phù hợp với từng giai đoạn phát triển và yêu cầu của từng đơn vị.

Đối với những cán bộ, nhân viên có thời gian làm việc ổn định, thường xuyên tại Tập đoàn, thực sự có nhu cầu về nhà ở, Tập đoàn cũng xây dựng chính sách ưu đãi mua nhà ở của các dự án bất động sản mà Tập đoàn đang triển khai. Đây được đánh giá là chính sách có ý nghĩa thiết thực, giải quyết nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, nhân viên của Tập đoàn.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

a) Các khoản đầu tư lớn

Năm 2014 đánh dấu bước phát triển vượt bậc của Tập đoàn FLC trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với các loại hình đầu tư đa dạng: bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản nhà ở và bất động sản hạ tầng khu công nghiệp.



Đối với bất động sản nghỉ dưỡng:



+ Tháng 05/2014, Tập đoàn FLC đã khởi công dự án sân golf và khu nghỉ dưỡng quốc tế FLC Sam Son Beach & Golf Resort với tổng vốn đầu tư hơn 5,500 tỷ đồng. Dự án này bao gồm sân golf 18 hố FLC Sam Son Golf Links có hệ thống hạ tầng đồng bộ tiêu chuẩn quốc tế với chiều dài ven biển lớn nhất Việt Nam hiện nay; 828 căn biệt thự nghỉ dưỡng ven biển FLC Residences, khu resort 5 sao Fusion Maia và khách sạn A la Carte 522 phòng, kết hợp khu vui chơi giải trí hiện đại. Sau khi hoàn thành, FLC Sam Son Beach & Golf Resort sẽ trở thành khu du lịch nghỉ dưỡng hấp dẫn bậc nhất khu vực miền Bắc và Bắc Trung Bộ. Dự án đang được thi công 24/24h để kịp hoàn thành đưa vào khai thác tháng 05/2015, thời điểm đón hàng chục triệu lượt khách tham dự các sự kiện năm du lịch quốc gia 2015 tại Thanh Hoá.

+ Tháng 09/2014, UBND tỉnh Khánh Hòa đã có thông báo chính thức giao dự án BT xây dựng Trung tâm hành chính mới của tỉnh này cho Tập đoàn FLC làm chủ đầu tư với tổng số vốn lên tới 7.000 tỷ đồng. Đổi lại, Tập đoàn FLC sẽ được giao quỹ đất tại Khu trung tâm đô thị - thương mại – dịch vụ - du lịch Nha Trang (sân bay Nha Trang cũ) và trụ sở các cơ quan hành chính của tỉnh đã có kế hoạch di chuyển vào Khu trung tâm hành chính mới tỉnh Khánh Hòa để thực hiện đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh. Với phương án đối ứng dự án như vậy, FLC sẽ được sở hữu thêm hàng loạt khu đất vàng đắc địa nhất tại thiên đường du



lich biển Nha Trang. FLC đã tiến hành ký quỹ thực hiện hợp đồng BT, đã tổ chức thi tuyển và trao giải cho cuộc thi thiết kế quy hoạch Khu trung tâm hành chính mới tỉnh Khánh Hoà.



Đối với bất động sản nhà ở:



- + Tháng 06/2014, Tập đoàn đã mua lại 99% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư và quản lý tòa nhà ION Complex, theo đó qua đó đã tiếp nhận dự án xây dựng tòa nhà hỗn hợp 39 tầng FLC Complex Tower tại 36 Phạm Hùng, dự kiến bàn giao 480 căn hộ vào quý 3 năm 2016.
- + Tháng 07/2014, Tập đoàn FLC đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp FLC Complex Thanh Hóa tại thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Đây là khu nhà ở cao cấp khép kín đồng bộ đầu tiên tại Thanh Hóa, tổng mức đầu tư hơn 1,200 tỷ đồng.
- + Cuối năm 2014, FLC mua lại 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Falcon Hà Đông, qua đó đã tiếp nhận dự án đầu tư xây dựng văn phòng và chung cư cao cấp 41 tầng The Lavender tại trung tâm quận Hà Đông (Dự án sau khi mua lại đã đổi tên thành FLC Star Tower). Dự án đang triển khai thi công và dự kiến bàn giao 235 căn hộ vào quý 4 năm 2016.

Đối với bất động sản hạ tầng khu công nghiệp:





- + Tập đoàn FLC đang triển khai xây dựng Khu công nghiệp Tam Dương II, Vĩnh Phúc, diện tích 185 ha, quy mô vốn đầu tư hơn 1,300 tỷ đồng đang gấp rút hoàn tất giai đoạn giải phóng mặt bằng.
- + Khu công nghiệp Hòn La II tại Quảng Trạch, Quảng Bình có tổng mức đầu tư 1,600 tỷ đồng và tổng diện tích 171,7 ha.
- + Khu công nghiệp Chân Hưng, Vĩnh Phúc diện tích 169 hecta, có tổng mức đầu tư 1.100 tỷ đồng.

Trong năm 2014, Tập đoàn tiếp tục tiến hành các hoạt động mua bán & sáp nhập nhằm tích lũy quỹ đất tại những vị trí đắc địa của thủ đô và các tỉnh lân cận để phát triển các dự án bất động sản trong những năm tiếp theo.

b) Tóm tắt về hoạt động của các công ty con, công ty liên kết.

Ngoại trừ công ty TNHH MTV FLC Land, các công ty con khác của tập đoàn đều mới hình thành hoặc thực hiện mua lại vào thời điểm cuối năm 2014, các công ty này đều mới bắt đầu hoạt động kinh doanh, kết quả kinh doanh của các công ty con này có ảnh hưởng không đáng kể đến kết quả kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn. Một số kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty TNHH MTV FLC Land (làm tròn) như sau:

- Tổng doanh thu: 580 tỷ
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế: 387 tỷ
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 297 tỷ
- Tổng tài sản: 924 tỷ
- Vốn chủ sở hữu: 577 tỷ

Các công ty con và công ty liên kết đều đang hoạt động có hiệu quả, tình hình tài chính ổn định, đảm bảo thực hiện tốt các hoạt động kinh doanh đề ra.

#### **4. Tình hình tài chính**

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	2,100,861,485,632	5,403,551,975,381	257

Doanh thu thuần	1,744,012,977,028	2,063,589,993,114	118
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	140,468,255,685	482,615,770,470	344
Lợi nhuận khác	(747,165,139)	(13,979,687,224)	1,871
Lợi nhuận trước thuế	137,049,668,372	454,024,204,707	331
Lợi nhuận sau thuế	99,170,036,035	355,852,742,574	359

**b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

<b>Các chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2014</b>	<b>Ghi chú</b>
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1.39	6.09	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	1.26	6.02	
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.40	0.28	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.66	0.38	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	33.90	26.68	
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0.83	0.38	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0.06	0.17	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0.08	0.09	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0.05	0.07	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0.08	0.23	

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**a) Cổ phần (tại ngày 31/12/2014):**

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 314.893.882 cổ phần
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 314.893.882 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

**b) Cơ cấu cổ đông (3/9/2014):**

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông Nhà nước:	0	0	0	0	0	0
2. Cổ đông nội bộ: (Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng)	31.886.240	10,13	0	0	31.886.240	10,13
3. Cổ đông trong công ty:	0	0	0	0	0	0
Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0	0
Cán bộ công nhân viên	0	0	0	0	0	0
4. Cổ đông ngoài công ty:	277.165.678	89,78	5.841.964	1,89	283.007.642	91,67
Cá nhân	273.663.036	88,64	769.226	0,25	274.432.262	88,89
Tổ chức	3.502.642	1,13	5.072.738	1,64	8.575.380	2,78

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
Cổ đông sáng lập	31.824.152	10,11	0	0	31.824.152	10,11
Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết (*)	31.673.040	10,06	0	0	31.673.040	10,06
Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	228.098.877	72,43	5.841.964	1,86	233.940.841	74,29

(\*) đã bao gồm những CDSL là cổ đông lớn

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Thời gian	Vốn điều lệ trước phát hành (đồng)	Giá trị tăng (đồng)	Hình thức phát hành
Tháng 4/2014	771.800.000.000	771.800.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tháng 5/2014		800.000.000.000	Phát hành trái phiếu chuyển đổi
Tháng 7/2014	1.543.600.000.000	61.738.820.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức
Tháng 7/2014	1.543.600.000.000	1.543.600.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không.

e) Các chứng khoán khác: không.

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch: Mặc dù điều kiện môi trường kinh doanh năm 2014 chưa thực sự thuận lợi nhưng HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã tập trung chỉ đạo

thường xuyên đội ngũ cán bộ nhân viên Tập đoàn vượt qua khó khăn trên tinh thần chủ động, sáng tạo, hoàn thành kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

- Về các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu: Năm 2014 đánh dấu bước phát triển vượt bậc của Tập đoàn FLC trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với các loại hình đầu tư đa dạng: bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản nhà ở và bất động sản công nghiệp.
- Về kinh doanh thương mại dịch vụ: Thương mại dịch vụ vẫn là lĩnh vực đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Tập đoàn trong năm 2014 với tổng doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt mức gần 2.064 tỷ đồng.
- Về hoạt động đầu tư tài chính: năm qua FLC tiếp tục thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, thoái vốn tại các lĩnh vực ít hiệu quả và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới trong các lĩnh vực phát triển bền vững như y tế, nông nghiệp

## **2. Tình hình tài chính**

### **a) Tình hình tài sản**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Chênh lệch</b>	<b>Tỷ lệ</b>
Tài sản	5.403.551.975.381	2.100.861.485.632	3.302.690.489.749	257,21%
Tài sản ngắn hạn	3.589.787.525.097	987.621.072.712		
Tài sản dài hạn	1.813.764.450.284	1.113.240.412.920		
Nguồn vốn	5.403.551.975.381	2.100.861.485.632	3.302.690.489.749	257,21%
Nợ phải trả	1.487.847.367.158	836.581.182.276	651.266.184.882	177,85%
Nợ ngắn hạn	589.363.577.237	709.131.626.536		
Nợ dài hạn	898.483.789.921	127.449.555.740		
Vốn chủ sở hữu	3.914.585.266.018	1.258.176.265.738	2.656.409.000.280	311,13%
Nguồn vốn khác	1.119.342.205	6.104.037.618		

Tổng tài sản của tập đoàn cuối năm so với đầu năm tăng 3.302.690.489.749 đồng, tương đương 257,21% là do trong năm, Tập đoàn đã hoàn thành việc phát hành tăng vốn cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và 2014.

Các khoản phải thu của tập đoàn cuối năm so với đầu năm tăng 590.593.344.788 đồng, tương đương 214,93%, các khoản phải thu đều được đánh giá là có khả năng thu hồi tốt.

### **b) Tình hình nợ phải trả**

Nợ phải trả của tập đoàn cuối năm 2014 tăng 651.266.184.882 đồng, tương đương 177,85% chủ yếu là do công ty đã huy động vốn dài hạn bằng phát hành 800 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi để đầu tư cho một số dự án bất động sản mà công ty đang triển khai và bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh. Công ty đảm bảo khả năng trả nợ trong tương lai, không có nợ xấu phát sinh

## **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**



### **1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty***

Năm 2014 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới hồi phục chậm và không đồng đều giữa các nền kinh tế sau suy thoái toàn cầu. Ở trong nước, kinh tế vĩ mô diễn biến theo hướng tích cực. Tổng cầu của nền kinh tế tăng song hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp còn khó khăn, tồn kho hàng hóa vẫn ở mức cao. Sức hấp thụ vốn của nền kinh tế còn yếu. Tình hình biển Đông có nhiều diễn biến phức tạp, ảnh hưởng phần nào đến động thái phát triển kinh tế - xã hội của cả nước. Trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước năm vừa qua còn nhiều khó khăn thách thức, nhưng nhờ sự đồng hành, chia sẻ của cổ đông, cùng với những sự chỉ đạo sát sao và giải pháp đúng đắn của Ban Lãnh đạo và sự đoàn kết của tập thể công nhân viên, Tập đoàn đã hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ mà Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2014 đề ra, phát triển hàng loạt các dự án bất động sản quy mô lớn, đồng thời duy trì ổn định mảng kinh doanh thương mại dịch vụ và đầu tư tài chính.

Năm 2014, được sự ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT đã triển khai thực hiện và phát hành thành công cổ phiếu theo đúng phương án đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại ĐHĐCĐ thường niên 2013.

### **2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty***

Ban Tổng Giám đốc dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả. Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Tập đoàn theo hướng gọn nhẹ, chất lượng và hiệu quả.

Năm 2014 Ban Tổng Giám đốc đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, có nhiều giải pháp quyết liệt, năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Tập đoàn.

### **3. *Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị***

Thứ nhất, chủ động, tích cực tìm kiếm các thị trường, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và tạo nên thương hiệu cho Tập đoàn; tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.

Thứ hai, chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, tăng doanh thu lợi nhuận cho Tập đoàn.

Thứ ba, tiếp tục tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để triển khai các kế hoạch phát triển của Tập đoàn.

Thứ tư, thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một tập đoàn đa ngành, đa lĩnh vực, năng động, chuyên nghiệp và có tiềm lực tài chính vững mạnh.

## **V. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch HĐQT	31.673.040	10,06%
2	Ông Doãn Văn Phương	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.114.400	0,36%
3	Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc thường trực	20.800	0,006%
4	Ông Lê Thành Vinh	Thành viên HĐQT	31.200	0,009%
5	Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%
6	Ông Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: HĐQT chưa thành lập các tiểu ban.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2014, HĐQT tiến hành một số cuộc họp về các vấn đề sau đây:

- Hoạt động kinh doanh và đầu tư: thông qua các vấn đề liên quan đến thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh và hoạt động của Chi nhánh Công ty; thành lập chi nhánh; công ty con, đầu tư góp vốn vào công ty liên kết...
- Quan hệ cổ đông: Thông qua nội dung trả cổ tức năm 2014, thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng, chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư,...
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ: Miễn nhiệm và bổ nhiệm thay thế Kế toán trưởng, miễn nhiệm và bổ nhiệm thêm Phó Tổng Giám đốc,...
- Các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Ngoài các phiên họp định kỳ và bất thường, HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tuần, hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của HĐQT và giám sát việc thực hiện của HĐQT trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao của các thành viên, theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: thành viên HĐQT độc lập không điều hành đã tham gia tích cực vào việc kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Ban TGD cũng như phản biện và góp ý kiến đối với các kế hoạch kinh doanh – đầu tư do Ban TGD đề trình.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: các tiểu ban chưa được thành lập

## **2. Ban Kiểm soát**

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số lượng sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (%)
1	Ông Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban	5.200	0,002%
2	Ông Lê Văn Sắc	Thành viên	0	0%
3	Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên	0	0%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban Kiểm soát đã phân công nhiệm vụ cho các thành viên và phối hợp thực hiện tốt nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Thường xuyên trao đổi nội bộ cũng như với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc nhằm mục đích bảo đảm các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.
- Tổ chức họp định kỳ và họp khi có công việc đột xuất để triển khai công việc theo nhiệm vụ, chức năng được giao, luôn bám sát nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Xem xét các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh và chương trình kế hoạch của Công ty theo định kỳ.
- Tham gia ý kiến với Hội đồng quản trị trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2014.
- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty

## **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

a) Thù lao, các khoản lợi ích.

<b>Hội đồng quản trị</b>			
STT	Họ tên	Chức danh	Thù lao
1	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	60.000.000

2	Doãn Văn Phương	Thành viên	60.000.000
3	Hương Trần Kiều Dung	Thành viên	60.000.000
4	Lê Thành Vinh	Thành viên	60.000.000
5	Lê Bá Nguyên	Thành viên	60.000.000
6	Lưu Đức Quang	Thành viên	60.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>			
<b>STT</b>	<b>Họ tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Thù lao</b>
1	Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban	60.000.000
2	Lê Văn Sắc	Thành viên	36.000.000
3	Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên	36.000.000

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
1	Trịnh Văn Quyết	Cổ đông nội bộ (Chủ tịch HĐQT)	7.763.000	31.673.040	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Doãn Văn Phương	Cổ đông nội bộ (Tổng Giám đốc)	10.000	1.114.400	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Lê Thành Vinh	Cổ đông nội bộ (Thành viên HĐQT)	0	31.200	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Nguyễn Thiện Phú	Cổ đông nội bộ (Phó Tổng Giám đốc)	0	20.800	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Trần Thị My Lan	Cổ đông nội bộ (Phó Tổng Giám đốc)	0	20.800	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
6	Hương Trần Kiều Dung	Cổ đông nội bộ (Phó Tổng Giám đốc)	0	20.800	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ



Hợp đồng vay cá nhân ông Doãn Văn Phương không tính lãi: 50 tỷ đồng.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Ý kiến của Công ty TNHH kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC được lập ngày 09/02/2015 từ trang 07 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh

nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (đính kèm)**

