



*Vững niềm tin, bền ý chí*



*năm*  
**CÙNG XÂY  
ĐẤT NƯỚC**


**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN** | **2016**

**CÁC TỪ VIẾT TẮT:**

- Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT: Hội đồng Quản trị.
- CBNV: Cán bộ nhân viên.
- BĐS: Bất động sản.

- **Khái quát chung**

**I. Thông tin chung về Công ty**

Tên doanh nghiệp	:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
Tên tiếng Anh	:	FLC GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	FLC GROUP.,JSC
Trụ sở chính	:	Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại	:	(84.4) 3771 1111   Fax: (84.4) 3724 5888
Email	:	<a href="mailto:info@flc.vn">info@flc.vn</a>
Web	:	<a href="http://www.flc.vn">www.flc.vn</a>
Giấy Đăng ký kinh doanh	:	0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 9/12/2009 và cấp thay đổi lần thứ 26 ngày 10/3/2017
Vốn điều lệ	:	6.380.387.370.000 VNĐ ( <i>Sáu nghìn ba trăm tám mươi tỷ, ba trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng</i> )
Logo	:	
Mã cổ phiếu	:	FLC

**II. Các giải thưởng tiêu biểu năm 2016**

- ❖ Tháng 4: Giải thưởng “Thương hiệu mạnh Việt Nam” năm 2015 do Thời báo Kinh tế Việt Nam trao tặng;
- ❖ Tháng 6: Giải thưởng "Thiết kế kiến trúc khách sạn độc đáo nhất" do Property Report trao tặng FLC Luxury Hotel Quy Nhơn;
- ❖ Tháng 9: Giải thưởng "Kiến trúc đẹp nhất" tại lễ trao giải The Guide Awards 2015 - 2016 do Thời báo Kinh tế Việt Nam trao tặng Quần thể du lịch nghỉ dưỡng 5 sao FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort;
- ❖ Tháng 10: Giải thưởng “Người có quyền lực nhất trong ngành Golf Châu Á – Thái Bình Dương” do Asia Pacific Golf Group trao tặng ông Trịnh Văn Quyết;
- ❖ Tháng 10: Giải thưởng "Người có Tầm nhìn Golf Châu Á - Thái Bình Dương" trao tặng ông Trịnh Văn Quyết;

- ❖ Tháng 10: Giải "Sân golf mới tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương" do Asia Pacific Golf Group trao tặng FLC Quy Nhơn Golf Links.

### **III. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

*Kính thưa quý cổ đông!*

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

#### **2016 - Khẳng định thương hiệu**

*Thưa quý cổ đông!*

Năm 2016 được đánh giá là một năm thành công của kinh tế - xã hội Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực du lịch, qua đó tạo môi trường thuận lợi cho sự phát triển hoạt động sản xuất - kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, Công ty nói riêng.

Năm qua, tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tăng 6,21% so với năm 2015. Mức tăng trưởng này tuy thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra, nhưng cũng được coi là thành công trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận lợi, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi biến phức tạp.

Trong lĩnh vực du lịch, với các chính sách, nỗ lực thu hút khách du lịch được triển khai như miễn thị thực cho công dân 5 nước Tây Âu, tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến du lịch, ứng dụng công nghệ mạng e-marketing, triển khai chương trình quảng bá du lịch trên các phương tiện truyền thông, đại chúng, lần đầu tiên Việt Nam đón trên 10 triệu lượt khách quốc tế, gấp 2 lần lượng khách quốc tế đến nước ta năm 2010. Cùng với 62 triệu lượt khách du lịch nội địa, tổng thu từ du lịch đạt hơn 400.000 tỷ đồng, tăng 19% so với năm 2015.

Đối với Công ty, thành công lớn nhất trong năm 2016 là khẳng định được vị thế hàng đầu trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam. Có hai yếu tố cơ bản làm nên vị thế của FLC, bao gồm: Tư duy phát triển dự án và Năng lực triển khai dự án.

Hai yếu tố này được thể hiện thành phương châm đầu tư của Công ty: “Không làm nhỏ” và “Không làm lâu”. Trong năm 2016, FLC đã khánh thành quần thể du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort và Giai đoạn 1 của FLC Vĩnh Thịnh Resort. Cùng với đó, Công ty đã khởi công Quần thể du lịch sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp FLC Vĩnh Thịnh; Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long; mở rộng đầu tư tại Thanh Hóa, Bình Định; triển khai công tác chuẩn bị thủ tục đầu tư tại Hải Phòng và tại nhiều tỉnh, thành khác. Nhiều dự án khu nghỉ dưỡng của FLC đã được Tổng cục Du lịch Việt Nam công nhận đạt chuẩn 5 sao, được các tổ chức trong nước và quốc tế ghi nhận kỷ lục và chất lượng công trình, tiêu biểu là các giải thưởng cao nhất ở phạm vi châu Á - Thái Bình Dương về thiết kế khách sạn và sân golf.

Tại Thanh Hóa và Bình Định, các dự án khu nghỉ dưỡng của FLC đã thực sự góp phần làm thay đổi diện mạo du lịch địa phương. Không dừng lại ở sự thay đổi về hạ tầng du lịch, các dự án khu nghỉ dưỡng của FLC đã góp phần cho sự tăng trưởng đột phá về số lượt du khách, góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của Thanh Hóa và Bình Định cũng như của Việt Nam, đồng thời nâng cao đời sống văn hóa, thể thao lành mạnh cho người dân và du khách. Bên cạnh đó, các dự án khu nghỉ dưỡng của FLC đã tạo công ăn việc làm và thu nhập tốt, ổn định cho hàng nghìn người lao động tại Thanh Hóa, Bình Định và các tỉnh lân cận. Đến lượt điều này đã và đang tác động tích cực trở lại đến doanh số dịch vụ và bất động sản của Công ty. Quan trọng hơn, tác động tích cực đó sẽ ngày càng tăng theo thời gian nhờ hiệu ứng lan tỏa của dự án, đặc biệt đến hoạt động đầu tư kết cấu hạ tầng và quảng bá thương

hiệu du lịch của địa phương.

Trên tất cả, FLC đã tạo dựng được uy tín với cơ quan quản lý nhà nước trong các lĩnh vực đầu tư, xây dựng và du lịch, với chính quyền và nhân dân các địa phương, với đối tác, khách hàng và nhà đầu tư. Điều này được thể hiện bằng sự ủng hộ của các cấp, các ngành trong phát triển các dự án mới với quy mô ngày càng lớn; sự mời gọi đầu tư của nhiều tỉnh thành trên cả nước; sự sẵn sàng hợp tác của các đơn vị tư vấn, tổ chức tài chính và nhà cung cấp; sự quan tâm của khách hàng, nhà đầu tư đối với các sản phẩm, dịch vụ của Công ty. Đây là yếu tố quan trọng nhất tạo nền tảng cho vị thế mới của FLC trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

## **2017 - Đột phá về doanh thu**

*Thưa quý cổ đông!*

Bước sang năm 2017, tình hình kinh tế - chính trị trên thế giới được dự báo sẽ có những diễn biến phức tạp, song nhìn chung sẽ không ảnh hưởng đáng kể đến kinh tế - xã hội Việt Nam. Kinh tế Việt Nam năm 2017 được hầu hết các tổ chức trong và ngoài nước dự báo lạc quan, với mức tăng trưởng từ 6,2 – 6,4%. Đặc biệt, lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng sẽ có những chuyển biến ngoạn mục khi ngay trong tháng 1, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết số 08-NQ/TW về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Mục tiêu là đến 2020, Việt Nam sẽ thu hút được 17 - 20 triệu khách quốc tế, 82 triệu khách nội địa, đóng góp 10% GDP, tổng doanh thu từ du lịch đạt 35 tỷ USD.

Nghị quyết xác định rõ 8 nhóm nhiệm vụ và giải pháp đồng bộ và toàn diện phải thực hiện trong thời gian tới, bao gồm: (1) đổi mới nhận thức, tư duy về phát triển du lịch; (2) cơ cấu lại ngành du lịch; (3) hoàn thiện thể chế, chính sách; (4) phát triển kết cấu hạ tầng và cơ sở vật chất kỹ thuật ngành du lịch; (5) tăng cường xúc tiến quảng bá du lịch; (6) tạo môi trường thuận lợi cho doanh nghiệp và cộng đồng phát triển du lịch; (7) phát triển nguồn nhân lực du lịch; và (8) tăng cường năng lực và hiệu quả quản lý nhà nước về du lịch.

Từ những thuận lợi của bối cảnh chung, trên cơ sở những thành quả đã đạt trong năm 2016 cùng sự đổi mới, hoàn thiện trong bộ máy quản lý doanh nghiệp, tôi tin tưởng FLC sẽ tiếp tục củng cố và nâng cao vị thế, thương hiệu trên thị trường; đạt được mục tiêu tăng trưởng doanh thu đột phá trong năm 2017 với hơn 13.000 tỷ đồng.

Xin kính chúc quý cổ đông tràn đầy năng lượng để tiếp tục thành công trong năm 2017. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã ủng hộ, đồng hành cùng FLC thời gian qua.

## **B. Nội dung chi tiết**

### **Phần I. Giới thiệu Công ty**

#### **1. Tầm nhìn – sứ mệnh:**

- ❖ Tầm nhìn: Trở thành một Tập đoàn có tiềm lực, năng động, có sức cạnh tranh mạnh mẽ, luôn luôn hướng đến chinh phục các mục tiêu cao hơn và là sự lựa chọn hàng đầu của mọi đối tác và khách hàng.
- ❖ Sứ mệnh: FLC cam kết không ngừng đổi mới, thúc đẩy đầu tư một cách toàn diện nhằm phát triển, cung cấp các sản phẩm – dịch vụ chất lượng cao, giá cả hợp lý và thân thiện môi trường, góp phần mang lại những giá trị tốt nhất cho khách hàng. Từ đó xây dựng lòng tin, mối quan hệ gắn bó với khách hàng và đối tác để đi lên bền vững.
- ❖ Mục tiêu:
  - + Trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành, đa lĩnh vực có thương hiệu mạnh tại Việt Nam và từng bước vươn ra thị trường quốc tế.
  - + Không ngừng đổi mới nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ.
  - + Quản lý, sử dụng hiệu quả các nguồn lực, giảm thiểu chi phí và rủi ro, tận dụng mọi tiềm năng, cơ hội.
  - + Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy tiềm năng và nâng cao vị thế.
- ❖ Giá trị cốt lõi
  - + Trách nhiệm.
  - + Năng động.
  - + Sáng tạo.
  - + Chuyên nghiệp.
  - + Hiệu quả.
  - + Tôn trọng lợi ích của khách hàng.

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC được ra đời từ năm 2001, với hơn 15 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.

- Năm 2001: Công ty Cổ phần Vietnam Trade Corporation và Công ty Cổ phần Tư vấn và quản lý và Giám sát đầu tư (viết tắt SMiC) được thành lập.
- Năm 2003: Bộ phận tư vấn chuyên sâu về luật của Công ty được tách ra thành văn phòng Luật SMiC.
- Năm 2006: Văn phòng Luật SMiC chuyển đổi thành Công ty TNHH Luật SMiC.
- Năm 2008: Các công ty đầu tư tài chính khác lần lượt ra đời: Công ty TNHH Trường Phú (đổi tên là Công ty Cổ phần FLC từ tháng 01/2010), Công ty TNHH SG Invest, Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Ninh Bắc, chủ đầu tư của dự án FLC Landmark Tower.

- Năm 2008: Văn phòng Công chứng Hà Nội trực thuộc SMiC ra đời, đây là văn phòng công chứng tư nhân đầu tiên của Hà Nội.
- Tháng 7/2008: SMiC mở chi nhánh tại Tp.Hồ Chí Minh và Singapore.
- Tháng 10/2009: Tòa nhà FLC Landmark Tower chính thức được khởi công.
- Tháng 01/2010: Ông Trịnh Văn Quyết cùng các đồng sự chủ chốt quyết định hợp nhất các công ty thành viên dưới mô hình Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
- Tháng 11/2010: Công ty Cổ phần FLC chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
- Tháng 10/2011: FLC chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán Hà Nội. Mã chứng khoán: FLC.
- Trải qua 15 năm xây dựng và phát triển, với số vốn điều lệ ban đầu là 18 tỷ đồng, đến nay, qua 11 lần tăng vốn Công ty hiện có số vốn điều lệ là 6.380.387.370.000 VNĐ.

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, kinh doanh dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, cung ứng vật liệu xây dựng và các ngành nghề đa dạng khác.

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

#### **3.1.Các ngành nghề kinh doanh chính**

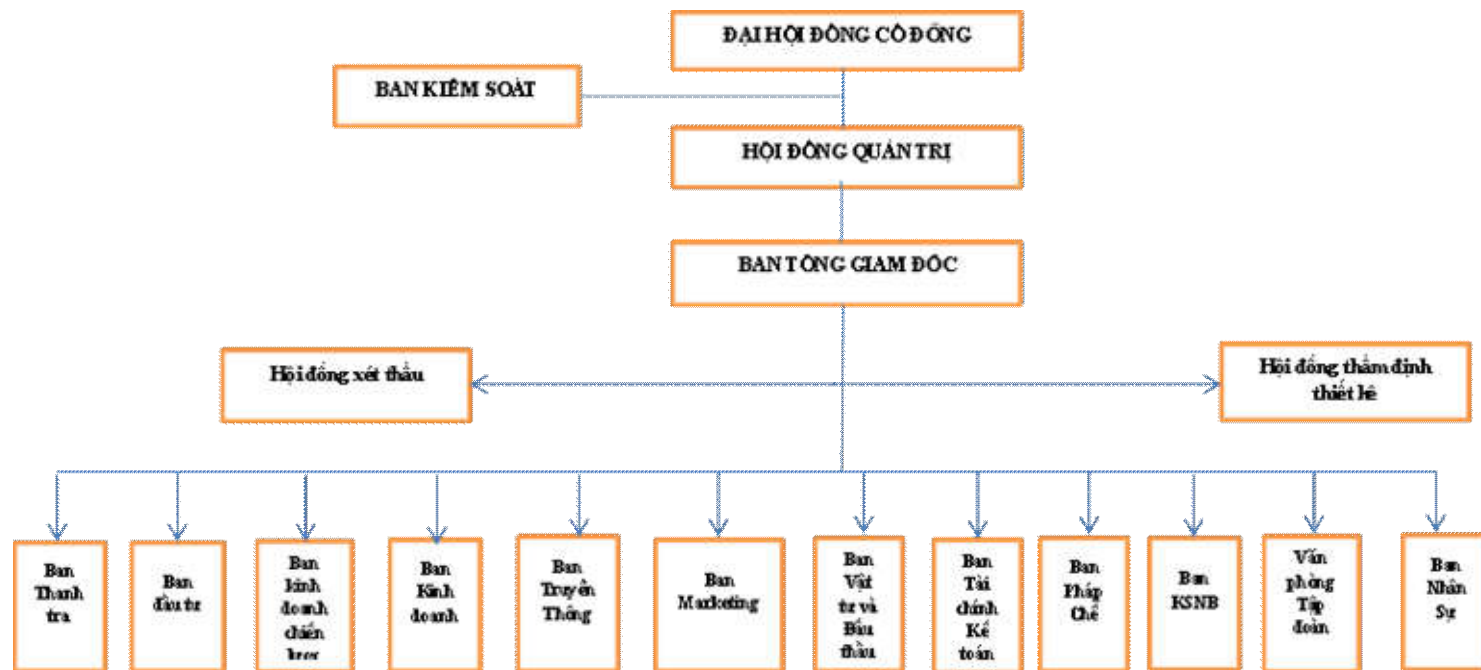
- ❖ Kinh doanh bất động sản:
  - + Bất động sản nhà ở;
  - + Bất động sản nghỉ dưỡng;
  - + Bất động sản khu công nghiệp.
- ❖ Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng.
- ❖ Kinh doanh các cơ sở thể thao, đặc biệt trong lĩnh vực sân golf.
- ❖ Đầu tư tài chính.
- ❖ Hoạt động thiết kế, xây dựng các công trình.
- ❖ Kinh doanh thương mại khác.

#### **3.2.Địa bàn kinh doanh**

Địa bàn kinh doanh của FLC trải dài trên Toàn quốc từ Bắc vào Nam với một loạt Dự án bất động sản lớn tại Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Hải Phòng, Bình Định, Khánh Hòa... Với mong muốn và tư tưởng của “người khai sáng”, trong thời gian sắp tới, FLC sẽ tiếp tục mở rộng địa bàn hoạt động tới các tỉnh thành khác còn chưa được quan tâm, đầu tư đúng mức để tiếp tục tạo ra những công trình, những dự án mang tính tiên phong, góp phần làm “thay da đổi thịt” cho các địa phương nơi đây.

#### 4. Sơ đồ cơ cấu tổ chức

##### 4.1. Mô hình tổ chức của Công ty





#### **4.2. Đại hội đồng cổ đông**

ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ 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.

#### **4.3. Hội đồng Quản trị**

HĐQT 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. HĐQT do ĐHĐCĐ bầu ra.

HĐQT của Công ty gồm 5 thành viên, trong đó có 1 Chủ tịch HĐQT, 1 Phó Chủ tịch HĐQT và 2 thành viên HĐQT độc lập, bao gồm:

##### **❖ Ông Trịnh Văn Quyết – Chủ tịch HĐQT**

Ông Trịnh Văn Quyết sinh năm 1975. Ông Trịnh Văn Quyết là cử nhân Luật, cử nhân Hành chính và Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh.

Xuất phát là một Luật sư, Ông Trịnh Văn Quyết đã rất thành công trong việc kiến tạo SMiC trở thành một hãng luật có vị thế cao trong ngành và từng được Bộ Tư pháp vinh danh cho thành tích hoạt động của mình.

Với việc thành lập và điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, ông Trịnh Văn Quyết còn thành công trong việc phát triển hàng loạt dự án bất động sản lớn, có tính khai phá tiềm năng kinh tế các vùng miền và mang lại hiệu quả cao cho Công ty và lợi ích cho xã hội.

##### **❖ Bà Hương Trần Kiều Dung – Phó Chủ tịch HĐQT**

Bà Hương Trần Kiều Dung sinh năm 1978, là Tiến sĩ Luật quy hoạch, xây dựng Đại học Tổng hợp Montesquieu Bordeaux IV, Pháp, với hơn 15 năm kinh nghiệm về quản trị doanh nghiệp, tư vấn xây dựng, triển khai dự án, đầu tư, mua bán và sáp nhập tại Việt Nam.

Bà Dung hiện là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty. Trước khi được bổ nhiệm vào chức vụ này, bà Dung là Tổng giám đốc Công ty và đã góp phần đưa Công ty đạt được sự tăng trưởng đáng kinh ngạc và vươn lên nhóm “ông lớn” ở lĩnh vực đầu tư bất động sản.

##### **❖ Ông Lê Thành Vinh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Ông Lê Thành Vinh tốt nghiệp Thạc sỹ kinh doanh quốc tế và Thạc sỹ luật thương mại quốc tế tại Đại học Deakin, Australia, Tiến sỹ luật Đại học Monash, Australia.

Trước khi được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc, ông Vinh là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty, đồng thời kiêm giữ nhiều chức vụ cấp cao tại một số đơn vị thành viên của Công ty.

Với kiến thức sâu rộng và kinh nghiệm dày dặn về pháp luật, ông Vinh chính là một trong những người xây dựng chiến lược và trực tiếp tham gia đàm phán M&A, góp phần lớn vào thành công của Công ty trong lĩnh vực này, qua đó giúp Công ty nhanh chóng có được danh mục các dự án bất động sản lớn trên địa bàn Hà Nội.

##### **❖ Ông Lê Bá Nguyên – Thành viên HĐQT**

Ông Lê Bá Nguyên sinh năm 1977. Ông tốt nghiệp Thạc sỹ chuyên ngành quản lý y tế - Học viện Quân y. Hiện ông là Chủ tịch HĐQT của Bệnh viện Hà Thành. Ông Lê Bá Nguyên là thành viên HĐQT độc lập của Công ty từ 25/4/2013.

❖ **Ông Lưu Đức Quang – Thành viên HĐQT**

Ông Lưu Đức Quang sinh năm 1974. Ông Quang là người được đào tạo rất bài bản về quản trị kinh doanh và quản lý tài chính (hiện Ông Quang là Cử nhân Tài chính - Kế toán; Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh và Thạc sỹ Tài chính). Ông Lưu Đức Quang là thành viên HĐQT độc lập của Công ty từ 25/4/2013.

**4.4. 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 Sắc	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Ông Nguyễn Tiến Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Tiến Dũng sinh năm 1975. Ông là cử nhân kinh tế và có kinh nghiệm hơn 10 năm công tác trong lĩnh vực kế toán cho các công ty xây dựng. Ông Nguyễn Tiến Dũng được bầu làm Thành viên và giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát từ năm 2010 đến nay.

❖ **Bà Phạm Thị Hải Ninh – Thành viên Ban Kiểm soát**

Bà Phạm Thị Hải Ninh sinh năm 1985. Bà là cử nhân Luật - Đại học Kinh tế Quốc dân và có kinh nghiệm gần 10 năm công tác trong lĩnh vực pháp lý, đặc biệt là pháp lý dự án. Bà Phạm Thị Hải Ninh được bầu làm Thành viên Ban Kiểm soát từ năm 2013 đến nay

❖ **Ông Lê Văn Sắc – Thành viên Ban Kiểm soát**

Ông Lê Văn Sắc sinh năm 1949. Ông là cử nhân ngành Quản trị Doanh nghiệp và có kinh nghiệm 50 năm trong quản trị doanh nghiệp, quản lý hoạt động sản xuất, đấu thầu tại các doanh nghiệp. Ông Lê Văn Sắc được bầu làm Thành viên Ban Kiểm soát từ năm 2014 đến nay

**4.5. 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 Lê Thành Vinh – Tổng Giám đốc**

Ông Lê Thành Vinh được bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty kể từ tháng 03/2017.

*(Các thông tin khác – tham khảo chi tiết tại phần giới thiệu các Thành viên HĐQT)*

❖ **Bà Đàm Ngọc Bích – Phó Tổng Giám đốc thường trực**

Bà Đàm Ngọc Bích sinh năm 1977, là Thạc sỹ Tài chính kế toán – Đại học Swinburn (Úc) và Chứng chỉ Kiểm toán viên Quốc gia (CPA). Bà Đàm Ngọc Bích được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc thường trực của Công ty kể từ ngày 21/6/2015.

Bà Bích có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý, điều hành hệ thống tài chính, kế toán, đầu tư

doanh nghiệp; điều hành hệ thống kiểm toán nội bộ doanh nghiệp; trực tiếp chỉ đạo các thương vụ mua bán, sáp nhập, thành lập, giải thể các doanh nghiệp.

Mảng phụ trách chính của Bà Đàm Ngọc Bích là tài chính – kế toán và kinh doanh.

❖ **Ông Trần Thế Anh – Phó Tổng Giám đốc**

Ông Trần Thế Anh sinh năm 1978, là Thạc sỹ ngành Luật. Ông Trần Thế Anh đảm nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Công ty kể từ tháng 06/2014. Mảng phụ trách chính của Ông Trần Thế Anh là vật tư – mua sắm và công nghệ thông tin.

❖ **Bà Trần Thị My Lan – Phó Tổng Giám đốc**

Bà Trần Thị My Lan sinh năm 1976, là cử nhân Đại học Luật Hà Nội. Bà Trần Thị My Lan giữ chức vụ Phó tổng giám đốc kiêm Giám đốc Trung tâm đào tạo và cung ứng nguồn lực quốc tế của công ty, kể từ tháng 5/2013. Hiện nay, Bà Trần Thị My Lan phụ trách hoạt động cung ứng nguồn nhân lực, hoạt động thương mại, vận tải, du lịch, lữ hành.

❖ **Ông Đặng Tất Thắng – Phó Tổng Giám đốc**

Ông Đặng Tất Thắng sinh năm 1981, tốt nghiệp Thạc sỹ chuyên ngành Xây dựng và Quản lý Dự án tại Đại học Northumbria (Vương quốc Anh). Ông được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 12/2014, phụ trách hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng.

❖ **Bà Bùi Hải Huyền – Phó Tổng Giám đốc**

Bà Bùi Hải Huyền sinh năm 1976, là Cử nhân Viện Đại học Mở Hà Nội, Cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế quốc dân Hà Nội. Bà Bùi Hải Huyền được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 12/2015, phụ trách hoạt động truyền thông, marketing.

❖ **Ông Trần Quang Huy – Phó Tổng Giám đốc**

Ông Trần Quang Huy sinh năm 1972, là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Ông Trần Quang Huy được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 09/2016, phụ trách mảng kinh doanh các dịch vụ nghỉ dưỡng, khai thác và vận hành các khu khách sạn, khu nghỉ dưỡng của Công ty.

❖ **Bà Vũ Đặng Hải Yến – Phó Tổng Giám đốc**

Bà Vũ Đặng Hải Yến sinh năm 1978, là Tiến sỹ Luật Kinh tế, Đại học Luật Hà Nội. Bà Vũ Đặng Hải Yến được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Công ty từ tháng 3/2017, phụ trách hoạt động pháp chế, công tác văn phòng, đối ngoại và đào tạo nghề. Đồng thời, bà Yến còn là người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty.

**5. Các phòng, ban nghiệp vụ**

❖ **Ban 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.

#### ❖ **Ban Kinh doanh Chiến lược**

- Tìm kiếm các đối tác góp vốn đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án, triển khai phát triển các kế hoạch đầu tư hàng năm và các tiêu chuẩn chất lượng đầu tư để đảm bảo hoạt động kinh doanh đi đúng định hướng chiến lược đề ra, bảo toàn vốn, tài sản và hiệu quả đầu tư vốn của Công ty.
- Tổ chức thực hiện các hoạt động chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án Bất động sản, kêu gọi đầu tư có tính chiến lược hoặc đầu tư của các nhà đầu tư chiến lược các dịch vụ khách sạn nghỉ dưỡng, giải trí, khu công nghiệp và lĩnh vực nông nghiệp.
- Tổ chức thực hiện các hoạt động phát triển đầu tư Bất động sản, các dịch vụ khách sạn nghỉ dưỡng, giải trí, khu công nghiệp, nông nghiệp và kinh doanh cho thuê Bất động sản.

#### ❖ **Ban Đầu tư**

- Nghiên cứu thị trường, tìm kiếm cơ hội đầu tư, lập kế hoạch đầu tư trình Lãnh đạo Công ty về các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị; Dự án kinh doanh phát triển nhà; Dự án sản xuất công nghiệp; Dự án xây dựng cơ bản, đầu tư chiều sâu, mở rộng năng lực sản xuất của Công ty; Dự án liên doanh, liên kết trong và ngoài nước; Dự án đầu tư vào các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao...
- Lập hoặc xin ý kiến lãnh đạo công ty thuê tư vấn lập báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng công trình, Báo cáo đầu tư xây dựng công trình.
- Tổ chức triển khai thực hiện các dự án đầu tư từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi có giấy phép xây dựng.
- Kiểm tra, giám sát, kiểm soát hiệu quả của quá trình thực hiện dự án và hoạt động đầu tư tại các công ty con, công ty thành viên của Công ty.
- Phối hợp với các công ty con, công ty thành viên thực hiện các thủ tục pháp lý trong các giai đoạn đầu tư tại các dự án của các công ty con, công ty thành viên thuộc Công ty.
- Tổng hợp tình hình triển khai dự án đầu tư xây dựng trong Công ty, kiến nghị các biện pháp giải quyết khó khăn, vướng mắc báo cáo Lãnh đạo Công ty theo quy định.
- Trên cơ sở thực tiễn đầu tư, kinh doanh, phối hợp cung Phòng, Ban chức năng liên quan để phân tích, đánh giá hiệu quả, đúc rút kinh nghiệm sau đầu tư, tập hợp hồ sơ dự án lưu trữ theo quy định.

#### ❖ **Ban Vật tư và Đấu thầu**

- Tổ chức và quản lý công tác đấu thầu cho các dự án của Công ty.
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong việc thẩm định giá đầu vào nguyên vật liệu, vật tư, thiết bị xây dựng để phục vụ cho việc triển khai thực hiện các dự án của Công ty;
- Lập kế hoạch và thực hiện mua/bán các vật tư, thiết bị theo đơn đặt hàng của các dự án/công ty trong Công ty.
- Tiếp nhận, quản lý, cấp phát các vật tư, thiết bị đúng xuất xứ, quy cách, số lượng, chủng loại.

Thực hiện bảo hành, sửa chữa thiết bị, tập hợp hồ sơ liên quan phục vụ công tác thanh, quyết toán dự án;

- Kiểm tra, giám sát việc sử dụng vật tư tại các đơn vị thành viên trong Công ty.

#### ❖ **Phòng Quản lý Khối lượng Xây dựng**

- Kiểm soát công tác khối lượng, thanh/quyết toán cho các gói thầu thi công tại các dự án của Công ty.
- Kiểm soát để giảm thiểu các thất thoát trong hoạt động thanh, quyết toán liên quan đến đầu tư xây dựng các dự án của Công ty.

#### ❖ **Văn phòng Tập đoàn**

- 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.

#### ❖ **Ban Nhân sự**

- Tuyển dụng và đào tạo nhân lực.
- Đảm bảo việc thực hiện công tác quản trị nhân lực 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 lệnh ủy quyền của Ban Tổng 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**

Ban tài chính, kế toán chia làm 2 bộ phận:

##### **Bộ phận Tài chính**

- Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm, giao chỉ tiêu tài chính cho các đơn vị trực thuộc và trực

tiếp kiểm tra, đôn đốc quá trình thực hiện.

- Bảo toàn, phát triển và khai thác sử dụng hiệu quả các nguồn vốn và tài sản của Công ty, thu xếp tài chính cho các đề án phát triển kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng các phương án vay tín dụng, hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết vốn, thực hiện các cam kết khi vay vốn.
- Tổ chức quản lý tài chính đối với các đề án đầu tư của Công ty kể cả các đề án hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết.
- Xây dựng quy chế 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.

### **Bộ phận Kế toán**

- 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**

- Xây dựng và thẩm định các văn bản định chế điều chỉnh hoạt động chung của Công ty và các đơn vị thành viên.
- Kiểm tra tính pháp lý các văn bản của Công ty và các đơn vị thành viên.
- Xây dựng, quản lý hệ thống văn bản pháp quy và văn bản định chế của Công ty.
- Tham gia đàm phán, soạn thảo các hợp đồng các hợp đồng thương mại, xây lắp, hợp đồng BOT, BT, hợp đồng tư vấn, thuê tư vấn, hợp đồng liên danh, hợp đồng uỷ quyền và các hợp đồng thương mại trong nước và quốc tế khác.
- Tư vấn pháp lý nhằm hạn chế rủi ro, bảo toàn lợi ích và uy tín kinh doanh của Công ty.

- Triển khai và thực hiện các văn bản pháp lý, văn bản định chế và hợp đồng.

❖ **Ban Kiểm soát nội bộ**

- Giám sát, kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ các quy định của pháp luật, các chính sách, quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ, quy tắc đạo đức nghề nghiệp tại các Phòng, Ban, Đơn vị trong Công ty.
- Kiểm tra, đánh giá tính đầy đủ, kịp thời, trung thực và mức độ chính xác của hệ thống hạch toán kế toán và các báo cáo tài chính.
- Kiểm tra, đánh giá thực trạng các hoạt động của Công ty (cơ chế, chính sách, thủ tục hoặc các vấn đề trong hoạt động) dựa trên mức độ rủi ro (cao, trung bình hoặc thấp) và mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Thông báo kịp thời cho Ban Lãnh đạo về bản chất và ảnh hưởng của các vấn đề này đối với hoạt động của Công ty và đưa ra khuyến nghị thiết thực nhằm ngăn ngừa, khắc phục.

❖ **Ban Truyền thông**

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty về các lĩnh vực truyền thông.
- Nghiên cứu, hoạch định, tổ chức triển khai các hoạt động truyền thông của Công ty.
- Tư vấn cho các công ty con, công ty liên kết về các hoạt động liên quan đến truyền thông nhằm đảm bảo thực hiện đúng quy định, định hướng chiến lược phát triển chung của Công ty.

❖ **Ban Marketing:**

- Nghiên cứu thị trường và nhu cầu của khách hàng đối với các sản phẩm, dịch vụ của Công ty.
- Phân khúc thị trường, xác định mục tiêu, định vị thương hiệu của Công ty.
- Phát triển và quản trị sản phẩm, dịch vụ để đảm bảo phù hợp với nhu cầu của thị trường và khách hàng.
- Xây dựng và thực hiện kế hoạch, chiến lược marketing cho Công ty.
- Tư vấn về kế hoạch, chiến lược marketing cho các công ty con, công ty liên kết.

❖ **Ban Thanh tra:**

- Thanh tra, giám sát hoạt động của các bộ phận, phòng, ban và đơn vị thành viên của Công ty.
- Tham vấn Ban Lãnh đạo trong việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty.
- Đề xuất các biện pháp để đảm bảo tính kỷ luật trong hoạt động của Công ty.

❖ **Chi nhánh Hồ Chí Minh, Chi nhánh Khánh Hòa và Chi nhánh Thanh Hóa**

- Là các đơn vị trực thuộc, hoạt động theo ủy quyền của Công ty.
- Xúc tiến thương mại và phát triển thị trường của Công ty tại các tỉnh, thành phố.
- 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.

**6. Các công ty con và công ty liên kết**

TT	Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Ngành nghề chính
----	---------	---------	-------------	--------------	------------------

			(tỷ đồng)	(%)	
1.	Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, p. Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	510	100	Kinh doanh BĐS
2.	Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100	100	Dịch vụ khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch, thể thao
3.	Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	Số phòng 10, tầng 10, tòa nhà Văn phòng Gelex, số 52 đường Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	100	100	Dịch vụ khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch
4.	Công ty TNHH ĐT và PT Địa ốc Khánh Hòa FLC	Số 27 Dã Tượng, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, Khánh Hòa	100	100	Kinh doanh BĐS
5.	Công ty TNHH F Pura Việt Nam	Điểm số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP Quy Nhơn, Bình Định	20	100	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
6.	Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Samson Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, TX Sầm Sơn, Thanh Hóa	200	100	Xây dựng các công trình và kinh doanh các dịch vụ bãi biển
7.	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Cột 3 đến Cột 8, phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100	100	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ khách sạn, du lịch, nghỉ dưỡng
8.	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng	20	100	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ khách sạn, du lịch, nghỉ dưỡng
9.	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, TP. Hải Phòng	20	100	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ khách sạn, du



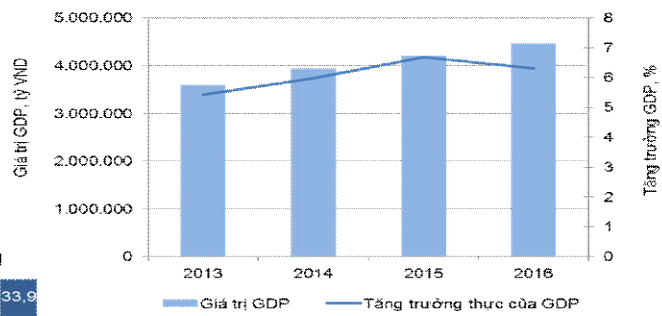
					lịch, nghỉ dưỡng
<b>10.</b>	CTCP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý –Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP Quy Nhơn, Bình Định	1.050	99,98	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ khách sạn, du lịch, nghỉ dưỡng
<b>11.</b>	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100	99,8	Xây dựng và kinh doanh BĐS
<b>12.</b>	Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	200	99,4	Kinh doanh BĐS
<b>13.</b>	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Số 36, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	200	98	Kinh doanh BĐS
<b>14.</b>	Công ty Cổ phần hóa chất và vật tư khoa học kỹ thuật	Số 70 Hàng Mã, phường Hàng Mã, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	18,1	61,76	Sản xuất, thương mại và kinh doanh BĐS
<b>15.</b>	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	100	47	Dịch vụ

## Phần II. Định hướng phát triển

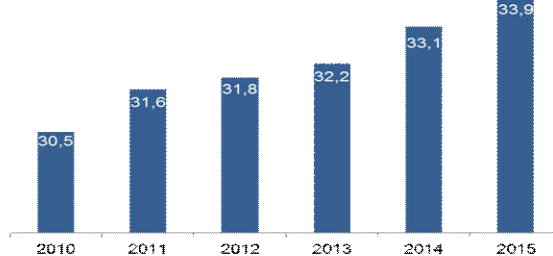
### 1. Vĩ mô kinh tế - xã hội Việt Nam

- GDP cả nước tăng ổn định 6.3%, đạt gần 4.5 triệu tỷ VND
- GDP bình quân đầu người đạt mốc USD 2.200 (gần 50 triệu VND), tăng 7% so với 2015

Biểu đồ tăng trưởng GDP Việt Nam, qua các năm



Biểu đồ Tỷ lệ % dân số đô thị/ tổng dân số



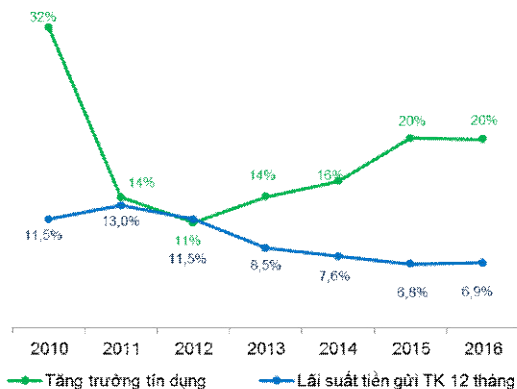
Tốc độ tăng dân số ổn định 1%, chủ yếu tập trung ở Đô thị.

**TỐC ĐỘ ĐÔ THỊ HÓA TĂNG**

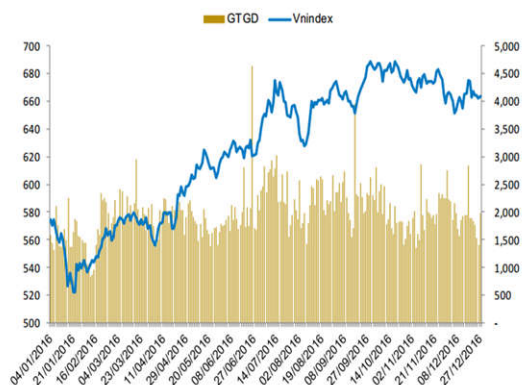


- Tăng trưởng tín dụng gia tăng mạnh mẽ từ 2012 (từ 11% - 20%), và ổn định 2015-2016 ở mức 18-20%;
- Lãi suất tiền gửi giảm đều, từ 2011 đến 2016, từ 13% - 6.9%;

Biểu đồ tăng trưởng tín dụng và biến động lãi suất tiền gửi VND TK 12 tháng



Kích thích đầu tư và tiêu dùng, trong đó có Bất Động Sản

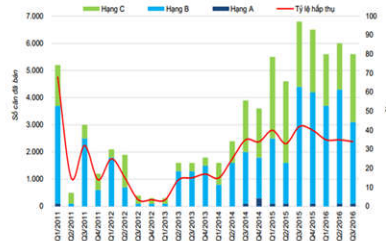


VN-INDEX đạt đỉnh 688,5 điểm, cao nhất kể từ năm 2009 và kết thúc năm ở 664,7 điểm với mức tăng trưởng 14,82%.

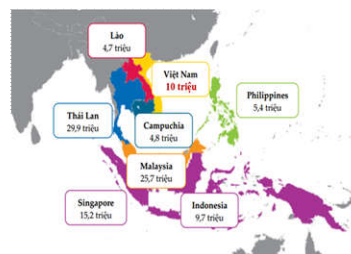
Quy mô vốn hóa của hai sàn GDCK đạt 1.642 tỷ VND, tương đương 37.34% GDP và tăng 26.83% so năm 2015.

Toàn thị trường có 16 doanh nghiệp vốn hóa trên 1 tỉ USD.

Hoạt động thị trường BDS tăng trưởng khoảng 4%, cao nhất trong vòng 5 năm. Số doanh nghiệp BDS đăng ký mới là 3100 doanh nghiệp, tăng 83,9%.



Việt nam chào đón 10 triệu lượt khách du lịch quốc tế trong năm 2016 và 62 triệu lượt khách nội địa, đạt tỉ lệ tăng trưởng kỉ lục, tổng thu từ du lịch đạt 400.000 tỷ đồng



Tháng 10/2016, NHNN yêu cầu “siết chặt tín dụng đối với các Dự án cao cấp, Khu nghỉ dưỡng có khả năng thanh khoản thấp”

Các chính sách về đầu tư cho nhà đầu tư nước ngoài dần dần được nới lỏng, để thu hút nhà đầu tư vào Việt Nam



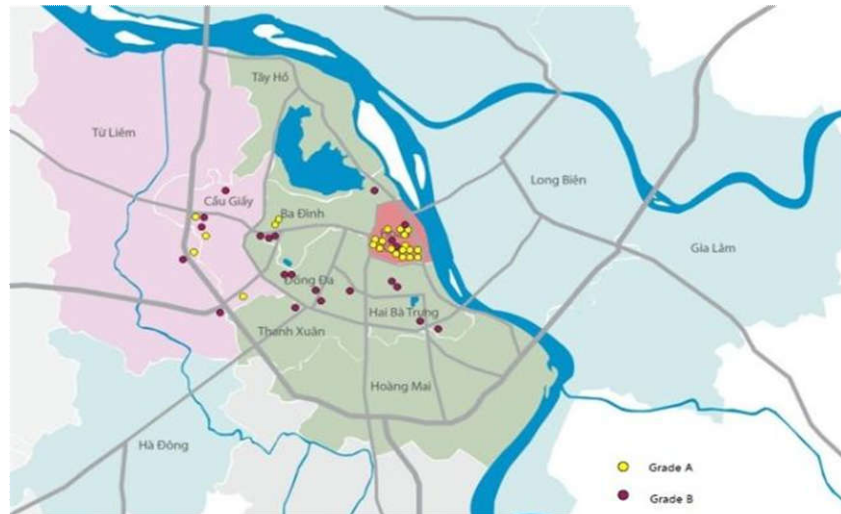
Tháng 12/2016, Ông Trịnh Văn Quyết đạt kỷ lục người giàu nhất sàn CKVN

Tỷ giá USD/ VND tăng cao kỷ lục 227xx, và vượt ngưỡng 23000 giao dịch chợ đen, những ngày đầu T12, sau khi TT Donald Trump đắc cử,

## 2. Ngành kinh doanh BĐS, đặc biệt là KD BĐS nghỉ dưỡng tại Việt Nam

### THỊ TRƯỜNG BĐS THƯƠNG MẠI

- Nguồn cung dồi dào và đa lựa chọn
- Khu Ba Đình, Hoàn Kiếm vẫn giữ vững vị thế về tỷ lệ lấp đầy và ổn định giá



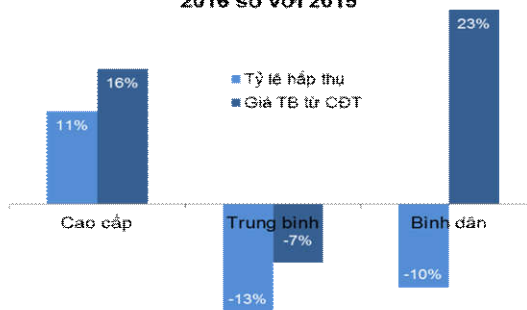
- Thị trường khu văn phòng: tăng trưởng ổn định và sẽ không có đột biến về tăng giá

### THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở

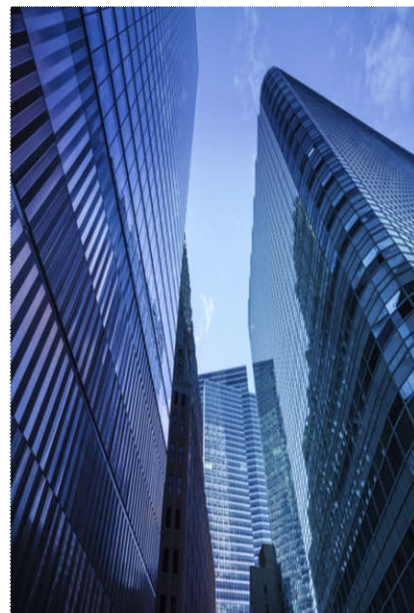
- Thị trường nhà ở tăng trưởng ổn định đến cuối năm 2016, trong đó:

*Thị trường Chung cư Cao cấp có sức hấp thụ tốt đến cuối năm 2016 và sẽ bắt đầu có dấu hiệu bão hòa;*

Thị trường Chung cư: Biểu đồ ↑↓ tỷ lệ hấp thụ và Giá TB từ CĐT 2016 so với 2015

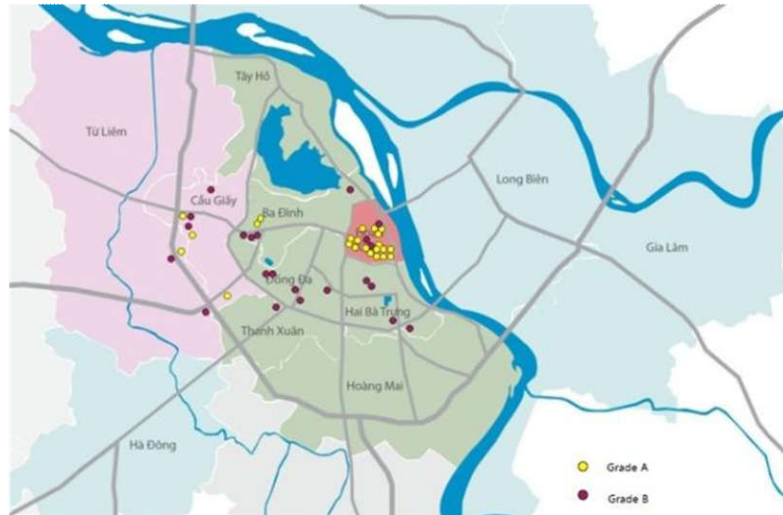


Nguồn: Ban Kinh Doanh, Tập đoàn FLC



## THỊ TRƯỜNG BĐS THƯỜNG MẠI

- Nguồn cung dồi dào và đa lựa chọn;
- Khu Ba Đình, Hoàn Kiếm vẫn giữ vững vị thế về tỷ lệ lấp đầy và ổn định giá;



- Thị trường khu văn phòng: tăng trưởng ổn định và sẽ không có đột biến về tăng giá;



## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BĐS 2017



- Kiểm soát và thắt chặt tín dụng;
- Ổn định lãi suất
- Kiểm soát tỷ giá



- Nhà ở phân khúc bình dân, cho người thu nhập trung bình/ khá sẽ khởi sắc

- BĐS Nghỉ dưỡng được nhận định tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn, tuy nhiên các CĐT sẽ cạnh tranh gay gắt hơn bởi:

- các CĐT nhỏ mới gia nhập thị trường;
- các dự án/ thị trường phát triển mới;
- Khách hàng sẽ có nhiều lựa chọn: sản phẩm, khu vực/ vị trí, chính sách, thương hiệu CĐT và cty quản lý, d/vụ hậu mãi/ CSKH và thời điểm.



### 3. Mục tiêu chiến lược 2016 - 2020

Qua giai đoạn hình thành và trưởng thành 15 năm, Công ty đã mở rộng phát triển triển cả về bề rộng và chiều sâu trong nhiều ngành, lĩnh vực đầu tư của nền kinh tế: bất động sản, nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ chuyên sâu... Sang giai đoạn phát triển tiếp theo, kế hoạch 05 năm, cùng với sự điều chỉnh cơ cấu kinh tế vĩ mô của Nhà nước, Công ty xác định tái cơ cấu lại các lĩnh vực kinh doanh, tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi và xây dựng lại hệ thống quản lý Công ty với các mục tiêu cụ thể như sau:

- ❖ Xây dựng chuẩn hóa hệ thống quản trị quản lý và tài chính Công ty. Phát hành trái phiếu quốc tế và sớm có thể niêm yết tại thị trường chứng khoán Singapore.
- ❖ Tái cơ cấu lại lĩnh vực kinh doanh tập trung vào các mảng kinh doanh cốt lõi bao gồm: bất động sản nhà ở và nghỉ dưỡng, dịch vụ nghỉ dưỡng, kinh doanh sân Golf. Mục tiêu:
  - Số 1 Việt Nam và top 3 Châu Á về quản lý số lượng sân Golf;
  - Top 3 Việt Nam về sở hữu và quản lý số phòng khách sạn;
  - Nằm trong Top 3 nhà phát triển bất động sản nhà ở uy tín nhất Việt Nam.
- ❖ Tập trung phát triển theo chuỗi giá trị, mở thêm các lĩnh vực kinh doanh nằm trong chuỗi như: dịch vụ vận tải logistic, kinh doanh casino và vui chơi có thưởng.

### 4. Các nhóm giải pháp chiến lược 2016 - 2020

- ❖ Nâng cao chất lượng song song với việc đẩy mạnh tiến độ trong công tác xây dựng để đảm bảo uy tín với khách hàng, nhà đầu tư;
- ❖ Đẩy mạnh marketing về sản phẩm, dự án, Công ty;

- ❖ Thu hút và đào tạo đội ngũ nhân lực;
- ❖ Nghiên cứu, ban hành chính sách bán hàng hấp dẫn, khả thi;
- ❖ Hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ theo hướng hiện đại, hiệu quả và toàn diện.

## 5. Kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro

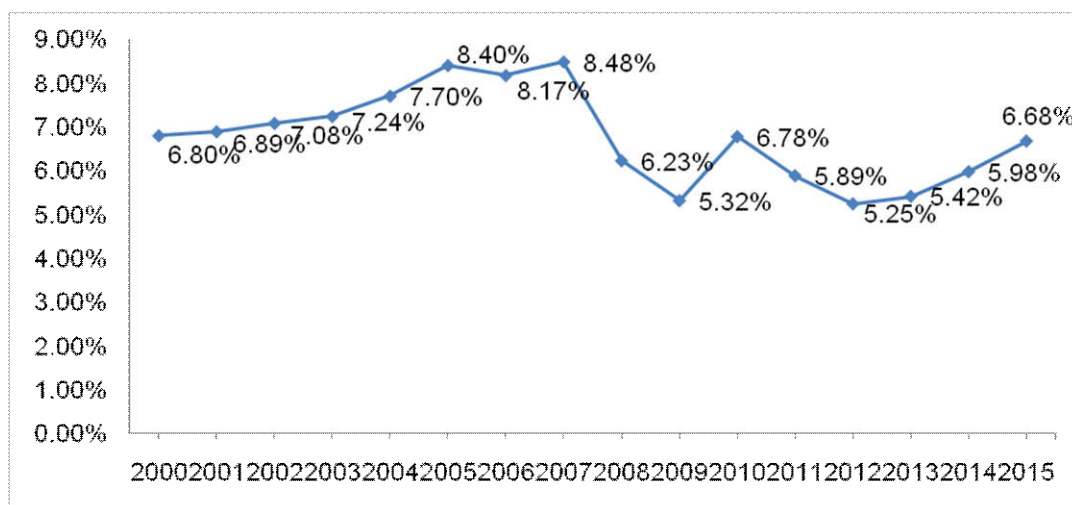
### 5.1. Các nhân tố rủi ro chung

#### ❖ 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

Trong bối cảnh kinh tế thế giới những năm qua có nhiều bất ổn, sản xuất trong nước gặp nhiều khó khăn, các chính sách ban hành trong năm 2015 và năm 2016 đã phát huy tác dụng, tạo điều kiện cho khu vực doanh nghiệp vượt qua khó khăn. GDP Việt Nam đã có sự tăng trưởng khá tốt qua các năm.



*Nguồn: Tổng cục thống kê*

*Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm*

Hoạt động của ngành xây dựng, bất động sản chịu ảnh hưởng trực tiếp của tốc độ tăng trưởng kinh tế. Năm 2016 tuy còn gặp một số khó khăn trong công tác quy hoạch, năng lực quản lý và công tác giải phóng mặt bằng nhưng cũng có những yếu tố thuận lợi: Chính sách lãi suất ngân hàng điều chỉnh giảm đã giúp cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tiếp cận được vốn vay, giá vật liệu xây dựng tiếp tục

ổn định cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự án, công trình. Nhiều dự án phát triển nhà ở được hoàn thành và bàn giao trong năm cùng với hoạt động xây dựng nhà ở trong dân tăng khá cao đã góp phần nâng cao giá trị sản xuất của ngành.

Hầu hết, các lĩnh vực trong ngành bất động sản đều có tín hiệu tốt trong năm 2016 khi thị trường bán lẻ tiếp tục diễn biến tốt với tỷ lệ trống duy trì ở mức 10%-12%, thị trường văn phòng chờ đón nhiều nguồn cung chất lượng cao, phân khúc nhà ở hạng sang và cao cấp quay lại thị trường, phân khúc bình dân tiếp tục được ưa chuộng...

#### ❖ Rủi ro lạm phát

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tháng 12/2016 tăng 4,74% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tháng 12/2016 tăng 0.11% so với tháng trước và tăng 1.87% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2016 tăng 1.83% so với bình quân năm 2015. Tính đến ngày 29/12/2016, tín dụng tăng 18,71% so với cuối năm 2015. Bên cạnh đó, tỷ giá và thị trường ngoại hối diễn biến tương đối ổn định trong bối cảnh chịu sức ép từ những biến động khó lường trên thị trường quốc tế. So với đầu năm, tỷ giá VND/USD tăng khoảng 1,1-1,2%, thanh khoản thị trường tốt, các nhu cầu ngoại tệ hợp pháp được đáp ứng đầy đủ, kịp thời.

#### ❖ 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.

#### ❖ Rủi ro luật pháp

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 vẫn 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 Công ty.

#### ❖ Rủi ro đặc thù

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC là một tập đoàn kinh doanh đa ngành nghề, địa bàn kinh doanh trải rộng khắp các tỉnh thành trong cả nước. Với quy mô ngày càng rộng lớn, Công ty luôn phải đối mặt với nhiều rủi ro đặc thù từ hoạt động kinh doanh, có thể kể đến: rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng; rủi ro pháp lý dự án; rủi ro lãi suất và rủi ro thanh khoản; 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; rủi ro nguồn cung cấp nguyên vật liệu, hàng hóa; rủi ro quản trị...

#### ❖ 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.

## 5.2. Chiến lược và biện pháp quản trị rủi ro

Kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản là một lĩnh vực phức tạp và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Xác định



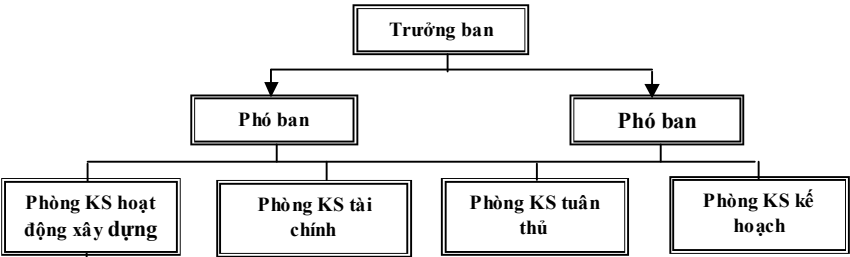
quản trị tốt rủi ro sẽ hạn chế tổn thất về tài chính, giảm thiểu sai sót trong hoạt động, nâng cao uy tín, thương hiệu FLC nên quản trị rủi ro là một trong những mối quan tâm hàng đầu của Ban lãnh đạo Công ty. Để rủi ro được kiểm soát ở mức thấp nhất, công tác quản trị rủi ro đã và đang được Ban lãnh đạo Công ty hoạch định, từng bước triển khai, một trong những trọng tâm trong công tác quản trị, điều hành.

Để đạt được mục tiêu chiến lược giai đoạn 2016 - 2020, Công ty tiếp tục chú trọng công tác nhận diện, phân loại và đánh giá các loại rủi ro đối với từng lĩnh vực, từng đơn vị trong hoạt động kinh doanh; kịp thời đưa ra các giải pháp, biện pháp hạn chế rủi ro, khắc phục các tồn tại; đảm bảo Công ty phát triển bền vững, uy tín thương hiệu không chỉ trong nước mà vươn tầm quốc tế. Ban lãnh đạo Công ty cam kết không ngừng nâng cao năng lực quản trị điều hành, quản trị rủi ro theo đúng định hướng chiến lược của HĐQT; hoàn thiện Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty với các biện pháp:

- ✓ Ổn định cơ cấu tổ chức, phân công phân nhiệm, quy định trách nhiệm quyền hạn cụ thể cho từng chức danh;
- ✓ Xây dựng và liên tục hoàn thiện các quy chế, quy định, quy trình thực hiện trong quá trình tác nghiệp; đảm bảo 100% lĩnh vực hoạt động có quy trình trong đó quy định rõ ràng trách nhiệm cá nhân trong từng bước thực hiện;
- ✓ Ban hành quy định xử phạt cán bộ trong trường hợp vi phạm và trách nhiệm của người đứng đầu, người có liên quan;
- ✓ Đào tạo văn hóa phát hiện rủi ro, đề xuất biện pháp phòng ngừa rủi ro cho toàn bộ người lao động tại Công ty;
- ✓ Áp dụng công nghệ trong quản lý cũng như việc cảnh báo, nhận diện, đo lường rủi ro;
- ✓ Tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát nội bộ để nhận diện, cảnh báo và phòng ngừa rủi ro;
- ✓ Với các công ty con, thông qua báo cáo hợp nhất, báo cáo của người đại diện vốn nhằm tăng cường các công cụ kiểm soát rủi ro tại các đơn vị này.

5.3. Mô hình tổ chức, quy trình kiểm soát nội bộ tại Công ty

Mô hình tổ chức Ban Kiểm soát nội bộ



Quy trình Kiểm soát nội bộ

TRÁCH NHIỆM	CÁC BƯỚC THỰC HIỆN
Ban KSNB	Đánh giá rủi ro
Ban KSNB	Lập kế hoạch KSNB
Tổng giám đốc	Phê duyệt
Ban KSNB	Thực hiện kiểm tra kiểm soát
Ban KSNB	Chuẩn bị kiểm soát
Ban KSNB	Tiến hành kiểm soát
Ban KSNB	Lưu hồ sơ cuộc kiểm soát
Ban KSNB	Theo dõi sau KSNB

### **Phần III. Báo cáo của Hội đồng Quản trị**

#### **1. Thành phần HĐQT**

Hiện HĐQT có 05 (năm) thành viên, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

#### **2. Hoạt động của HĐQT**

Trong năm 2016, HĐQT đã bám sát diễn biến thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc giúp Công ty không ngừng tăng trưởng, mở rộng hoạt động.

##### **(i) Về hoạch định chiến lược, hoạt động đầu tư**

Ngay từ đầu năm 2016, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm và được ĐHCĐ thông qua phù hợp với thực tế, định hướng tốt cho Ban Tổng Giám đốc trong triển khai thực hiện. Kết quả kinh doanh năm 2016 phản ánh sự nỗ lực lớn của toàn thể Công ty trong tình hình kinh tế hiện nay.

HĐQT đã tiếp tục chủ trương, thực hiện cơ cấu danh mục đầu tư, đánh giá lại hiệu quả các Dự án và mở rộng đầu tư các Dự án mới nhiều triển vọng: Dự án Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn (xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định); Dự án Quần thể resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình (xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình); Dự án Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và Dự án sân golf Ngôi sao Hạ Long (phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh); Dự án Quần thể Du lịch sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp FLC Vĩnh Thịnh (xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc); các dự án nhà ở như Dự án FLC Twin Towers 265 Cầu Giấy, Dự án FLC Eco House Sài Đồng, Dự án FLC Star Tower tại 418 Quang Trung – Hà Đông, Dự án Khu đô thị FLC Garden City tại Phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm... Ngoài những dự án này, HĐQT tiếp tục tích cực tìm kiếm các dự án đầu tư tiềm năng trên khắp các tỉnh thành trong cả nước để đón đầu làn sóng tăng trưởng của thị trường bất động sản trong năm 2017.

##### **(ii) Về công tác chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc**

HĐQT đã thực hiện hiệu quả công tác chỉ đạo, giám sát thông qua các hoạt động:

- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc về việc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT, hoặc về việc chuẩn bị các đề án, dự án để trình HĐQT;
- Theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, thông qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng Giám đốc. Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng Giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh;
- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp về xây dựng và giao kế hoạch sản xuất kinh doanh cho các đơn vị thành viên, báo cáo và kiểm điểm các công tác trọng điểm, công tác tổ chức lao động và chính sách nhân sự;
- Thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc điều hành trực tiếp Công ty mẹ, có điều kiện thực thi các quyết định cũng như ý kiến định hướng của HĐQT, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày của Công ty tuân thủ tuyệt đối các quyết định của HĐQT.

Ban Tổng Giám đốc dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty 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 Công ty theo hướng gọn nhẹ, chất lượng và hiệu quả.

Năm qua, 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 Công ty. Đây là sự cố gắng rất lớn của Ban Tổng Giám đốc cũng như toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty, tạo điều kiện để Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.

### **(iii) Về công tác cổ đông, cổ phần**

Năm 2016, được sự ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT đã tiếp tục triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015. Ngày 08/12/2016, HĐQT đã họp và thông qua Nghị quyết về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 15/GCN-UBCK. Theo đó, Công ty dành phần vốn huy động được từ đợt phát hành là 1.081.672.040.000 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi một tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng) để bổ sung cho Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn, góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội để thực hiện dự án xây dựng tòa nhà văn phòng và chung cư cao cấp FLC Star Tower và mua cổ phần do Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu. Chi tiết về việc thay đổi mục đích sử dụng vốn đã được Công ty báo cáo các cơ quan quản lý và công bố thông tin đầy đủ cho các nhà đầu tư có quan tâm.

### **3. Phân phối lợi nhuận (dự kiến trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2017)**

#### **❖ *Phương án phân phối lợi nhuận năm 2016***

- Trích lập Quỹ khen thưởng: 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Trích lập Quỹ phúc lợi: 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển: 10% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Chia cổ tức: 10% vốn điều lệ hiện tại, trong đó:
  - + Trả cổ tức bằng tiền mặt: 3%.
  - + Trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông: 7%.

#### **❖ *Phương án phân phối lợi nhuận năm 2017***

- Trích lập Quỹ khen thưởng: 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Trích lập Quỹ phúc lợi: 1% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển: 10% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- Chia cổ tức: Không thấp hơn 7% vốn điều lệ.

## **Phần IV. Báo cáo của Ban Kiểm soát**

### **1. Đánh giá kết quả kinh doanh và tình hình tài chính năm 2016**

#### **1.1. Kết quả giám sát hoạt động kinh doanh**

BKS đã giám sát công tác tổ chức hoạt động kinh doanh, thẩm định báo cáo kết quả hoạt động năm 2016 của Công ty và thống nhất đánh giá như sau:

Năm 2016 được đánh giá là năm thị trường bất động sản đang có tốc độ tăng trưởng rất tốt. Với sự chỉ đạo đúng đắn, kịp thời của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, sự cố gắng, nỗ lực hết mình của toàn bộ nhân viên trong Công ty, cùng với sự hỗ trợ của các cổ đông, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục tăng trưởng hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận đặt ra năm 2016.

#### **1.2. Kết quả giám sát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông**

Về Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016, Công ty đã tiến hành thực hiện với các kết quả sau:

- ❖ Công ty đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên 2015.
- ❖ Công ty đã thực hiện phương án phát hành cổ phiếu Đợt 1 cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên 2015.

#### **1.3. Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2016**

Trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty đã được kiểm toán, Ban Kiểm soát đã thẩm định và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông như sau:

- ❖ Thống nhất với các Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty đã được kiểm toán.
- ❖ Báo cáo đã phản ánh chính xác tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016 và phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành, không có sai sót trọng yếu xảy ra trong năm 2016 về công tác hạch toán kế toán.
- ❖ Việc ghi chép, lưu giữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính của Công ty là trung thực và tuân thủ các quy định về tài chính kế toán của Nhà nước, đáp ứng được các yêu cầu về quản lý.

### **2. Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và bộ máy quản lý điều hành của Công ty**

#### **2.1. Đánh giá hoạt động của HĐQT**

- HĐQT đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua;
- Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, hoàn toàn tuân thủ Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác;
- HĐQT đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Trong năm 2016, BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ;
- Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, HĐQT đã được HĐQT tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành công việc.

## **2.2. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc và cán bộ quản lý khác**

- BKS đánh giá cao những nỗ lực và cố gắng của Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, cũng như các ứng phó nhanh chóng kịp thời với những biến động của thị trường trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng;
- Trong thời gian hoạt động năm vừa qua, BKS không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty;
- Trong cả năm 2016, BKS không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của Ban Tổng giám đốc Công ty.

## **2.3. Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy định về quản trị nội bộ Công ty**

- Nhờ việc thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị nội bộ Công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời các chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể trong hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc cũng đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế được nhiều rủi ro và sai phạm;
- BKS cũng đã đẩy mạnh việc thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế nội bộ khác theo đúng quy định.

## **3. Kiến nghị của BKS:**

Năm 2017, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông thường xuyên kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Định kỳ hàng quý, BKS sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của Công ty thông qua các Báo cáo tài chính, đồng thời kiểm tra đánh giá các hoạt động của HĐQT và Ban Tổng giám đốc và có trách nhiệm báo cáo trước toàn thể ĐHĐCĐ. Trong hoạt động của mình, để đạt được hiệu quả tốt nhất, BKS sẽ phải nỗ lực nhiều hơn nữa và rất mong sẽ tiếp tục nhận được sự hỗ trợ của các quý vị cổ đông cũng như của HĐQT, sự hợp tác và phối hợp của Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận nghiệp vụ trong Công ty. Để thực hiện tốt vai trò của mình, BKS có một vài kiến nghị như sau:

- Tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý và nhân sự cho phù hợp hơn nữa đối với sự phát triển trong tương lai của Công ty;
- Lập kế hoạch về dòng tiền trong năm 2017 và giai đoạn tiếp theo để chủ động giải ngân cho các dự án đầu tư theo kế hoạch;
- Có mục đích sử dụng nguồn vốn huy động phù hợp để tăng cường hiệu quả hoạt động đầu tư, phát triển kinh doanh đạt và vượt mức chỉ tiêu đặt ra trong năm 2017.

## **4. Phương hướng hoạt động của BKS năm 2017**

Năm 2017, BKS dự kiến tiếp tục phấn đấu thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ được quy định:

- Giám sát tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Kiểm tra, đôn đốc tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT.
- Định kỳ thẩm tra tính trung thực của báo cáo tài chính quý, năm.
- Tư vấn cho HĐQT các ý kiến chuyên môn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, sử dụng tài sản, nắm bắt các cơ chế, chính sách ban hành nhằm kiến nghị sửa đổi bổ sung những vấn đề còn chưa phù hợp, giảm thiểu những rủi ro trong việc điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đưa ra chương trình kiểm tra đối với một số lĩnh vực cụ thể và các yêu cầu đột xuất khác của cổ đông.
- Phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông trên tinh thần hợp tác để mang lại hiệu quả cao.

## **Phần V. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

### **1. Kết quả hoạt động kinh doanh 2016**

Theo các Báo cáo của Liên Hiệp Quốc, tình hình kinh tế, chính trị của thế giới năm 2016 tiếp tục được đánh giá là một bức tranh âm ảm. Nguyên nhân của tình trạng này là do nguồn cầu yếu, vốn tồn tại lâu trong các lĩnh vực kinh tế chính gây hạn chế cho tăng trưởng toàn cầu, giá dầu và các hàng hóa khác giảm làm tổn thương các nước xuất khẩu, những cú sốc nghiêm trọng liên quan đến thời tiết, đặc biệt là hạn hán do El Nino, những thách thức chính trị và luồng vốn lớn tại nhiều khu vực đang phát triển....

Đối với Việt Nam, trong năm 2016 nền kinh tế - xã hội cũng trải qua nhiều biến động. Tốc độ tăng trưởng GDP không đạt chỉ tiêu đề ra; ngành nông – lâm – thủy sản gặp khó vì thiên tai, hạn hán; ngành khai khoáng giảm sâu tác động mạnh đến mức tăng trưởng chung... Các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh còn gặp nhiều khó khăn..

Với khả năng nắm bắt những triển vọng của nền kinh tế Việt Nam, sự chủ động, quyết liệt và linh hoạt trong công tác điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, sự nỗ lực của toàn thể cán bộ và nhân viên, đến thời điểm này, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đã hoàn thành cơ bản mục tiêu, nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ đề ra, duy trì ổn định sản xuất kinh doanh, đồng thời phát triển và mở rộng sang một số lĩnh vực mới, từng bước xây dựng một Tập đoàn kinh tế tư nhân vững mạnh, hoạt động đa ngành và mang tầm khu vực.

### **2. Những kết quả đã đạt được**

#### **2.1. Về thực hiện chỉ tiêu kế hoạch**

Sau một năm nỗ lực về mọi mặt, vừa đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, vừa củng cố nguồn lực nội tại, kết quả kinh doanh của Công ty năm 2016 như sau:

- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2016: 6.656 tỷ đồng, tăng trưởng 11% so với năm 2015.
- Lợi nhuận trước thuế: 1.335 tỷ đồng, tăng trưởng 15,4% so với năm 2015.
- Lợi nhuận sau thuế: 1.029 tỷ đồng, tăng trưởng 11,4% so với năm 2015.
- Chi trả cổ tức: 10%, trong đó: 3% bằng tiền mặt và 7% bằng cổ phiếu
- Đóng góp cho ngân sách nhà nước: 361 tỷ đồng.
- Giá trị sổ sách của cổ phiếu FLC: 13.006 (mười ba ngàn không trăm linh sáu) đồng/cổ phiếu.

#### **2.2. Về các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu**

##### **2.2.1 Về phát triển dự án kinh doanh bất động sản và các dự án đầu tư khác**

Năm 2016 ghi nhận thành công lớn của Công ty 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.

##### **Đối với bất động sản khu nghỉ dưỡng**

Bên cạnh việc tiếp tục khai thác, kinh doanh Quần thể Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại Thanh Hóa, trong năm 2016, Công ty đã khánh thành và đưa vào khai thác, sử dụng các Dự án bất động sản nghỉ dưỡng lớn tại Quy Nhơn – Bình Định; Sầm Sơn – Thanh Hóa; Vĩnh Thịnh – Vĩnh Phúc.

Hiện nay, Công ty cũng đang triển khai thực hiện các Dự án lớn khác tại các địa phương: Giai đoạn 2 của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn; Dự án Quần thể Du lịch sinh thái và vui chơi



giải trí cao cấp FLC Vĩnh Thịnh – An Tường (Vĩnh Phúc); Dự án Quần thể resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình; Dự án Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và Dự án Sân golf Ngôi Sao Hạ Long (Thành phố Hạ Long, Quảng Ninh); Dự án Quần thể sân golf, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Đồ Sơn (Hải Phòng); Dự án khu nghỉ dưỡng du lịch sinh thái cao cấp Eo gió (Bình Định). Đây đều là những Dự án quần thể nghỉ dưỡng lớn và được kỳ vọng sẽ cung cấp các dịch vụ du lịch cao cấp, giúp thu hút khách du lịch, tăng thu nhập cho người dân và đóng góp ngân sách địa phương.

#### **Đối với bất động sản nhà ở**

- Năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng và bàn giao căn hộ thuộc dự án Tòa nhà FLC Complex tại số 36 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- Dự án Hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại FLC Twin Towers tại số 265 Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội cũng đang được gấp rút thi công, xây dựng.
- Dự án Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức thuộc Bộ Tư Pháp tại số 10 phố Phan Văn Trường, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- Dự án khu nhà ở thấp tầng FLC Ecohouse tại số 24, ngõ 64 Sài Đồng, phường Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.
- Dự án Khu đô thị FLC Garden City tại xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm, Hà Nội.
- Dự án FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông.
- Dự án Khu nhà hỗn hợp FLC (FLC Complex Thanh Hóa) tại lô C4, C5 Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa.

#### **Đối với bất động sản hạ tầng khu công nghiệp**

- Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện các Dự án Khu công nghiệp Hoàng Long tại huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa; Dự án Khu công nghiệp Tam Dương II tại huyện Tam Dương và Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc; Dự án Khu Công nghiệp Chấn Hưng tại huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc; Dự án Khu công nghiệp Hòn La II tại xã Quảng Phú, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình.
- Ngoài ra trong năm 2016, Công ty 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

#### **2.2.2. Về hoạt động kinh doanh bất động sản**

Năm 2016 là một năm thành công với FLC, khi đưa vào khai thác được thêm Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và Dự án FLC Quy Nhơn Golf Links (Quy Nhơn, Bình Định), khởi công FLC Grand Hotel Sầm Sơn, FLC Lux City Sầm Sơn (thuộc Giai đoạn 2 – Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn), triển khai dự án Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long (Quảng Ninh),.... Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện mở bán thành công nhiều dự án về nhà ở thương mại tại Hà Nội như: FLC Complex 36 Phạm Hùng, FLC Twin Towers 265 Cầu Giấy, FLC Eco House (Long Biên),...

Tổng thu từ bán hàng bất động sản (theo hợp đồng) đạt hơn 5.871 tỷ đồng.

#### **2.2.3 Về kinh doanh khai thác dịch vụ nghỉ dưỡng**

Kinh doanh khai thác dịch vụ nghỉ dưỡng vẫn là lĩnh vực đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty. Công ty hiện sở hữu và vận hành khai thác 02 quần thể sân golf và khu nghỉ dưỡng lớn tại Sầm Sơn và Quy Nhơn với hệ thống khách sạn, villas cao cấp và đầy đủ các dịch vụ nghỉ dưỡng khác. Tổng doanh thu từ kinh doanh khai thác, cung cấp dịch vụ trong năm 2016 đạt mức 326 tỷ đồng.

Ngoài ra, các mảng kinh doanh khác trong năm 2016 cũng vẫn tiếp tục đưa lại nguồn doanh thu ổn định của Công ty, cụ thể:

- Kinh doanh thương mại (bán hàng hóa): 2.079 tỷ đồng.
- Hoạt động xây lắp: 53 tỷ đồng.

### **2.3. Về công tác huy động vốn của Công ty và cổ phiếu FLC trên Thị trường chứng khoán**

Năm 2016, Công ty đã thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và huy động thành công 1.081.672.040.000 đồng. Vốn điều lệ của Công ty đạt 6.380,3 tỷ đồng kể từ ngày 19/8/2016.

Cổ phiếu FLC của Công ty là một trong những mã chứng khoán luôn dẫn đầu thị trường về thanh khoản, khối lượng giao dịch bình quân mỗi phiên. Sau các đợt tăng vốn, Công ty đã đạt được quy mô vốn hóa lớn, có ảnh hưởng nhất định đến chỉ số giá. Ngoài ra, Công ty cũng dành được rất nhiều sự quan tâm của các quỹ đầu tư nước ngoài khác trong khu vực và trên thế giới.

### **2.4 Về công tác nhân sự, hoạt động đoàn thể**

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện được hơn 4.000 lượt tuyển dụng (bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty trực thuộc). Để đạt được kết quả trên Công ty đã không ngừng làm mới hình ảnh và nội dung tuyển dụng trên các trang tuyển dụng, kết hợp tổ chức các chương trình tuyển dụng đại trà tại nhiều địa phương trên cả nước. Không chỉ chú trọng đến công tác tuyển dụng đầu vào, Công ty cũng luôn đề cao nhiệm vụ nâng cao chất lượng nhân sự thông qua các hoạt động đào tạo và tọa đàm chia sẻ định hướng phát triển của Công ty từ Ban Lãnh đạo. Ngoài ra, một trong các nhân tố tích cực và có tính thu hút cao đối với nguồn nhân sự, đó là mức lương của cán bộ nhân viên thuộc Công ty khá cạnh tranh so với thị trường.

Nhằm xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tăng cường tính kết nối giữa các cán bộ nhân viên, trong năm 2016, Công ty đã tổ chức các hoạt động thường kỳ: tổ chức sinh nhật hàng tháng cho cán bộ nhân viên, tổ chức hoạt động cho ngày 8/3, 20/10, tết thiếu nhi, trung thu, và trang trí văn phòng trong dịp giáng sinh. Ngoài ra, trong năm 2016 đánh dấu mốc lịch sử quan trọng - “Kỷ niệm 15 năm ngày thành lập Công ty”, Công ty đã tổ chức chỗi các hoạt động kỷ niệm: Team building, đêm gala kết nối, và các cuộc thi thể hiện tình yêu với FLC: cuộc thi ảnh, thi sáng tác logo và slogan. Chương trình đã nhận được sự ủng hộ tham gia nhiệt tình của cán bộ nhân viên trong toàn Công ty, đó cũng là dịp để mỗi cán bộ nhân viên ghi lại những hình ảnh đẹp về một môi trường làm việc thân thiện và hiệu quả.

### **2.3 Về việc thực thi chuẩn mực quản trị mới và tái cấu trúc hệ thống**

Trong năm 2016, Công ty đã xây dựng và hoàn thiện mô hình quản trị, theo đó được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo chức năng và ngành dọc tới các hệ thống các Công ty trực thuộc.

Với quan điểm quản trị theo mô hình hiện đại, tăng cường và nâng cao hiệu quả quản lý cũng như điều hành đối với các Ban, phòng chức năng và các Công ty trực thuộc. Đối với Khối Front Office/ Khối kinh doanh, điểm nổi bật trong năm 2016, chuyển đổi Ban Kinh doanh từ mô hình truyền thống sang mô hình hiện đại với mục đích đảm bảo khai thác tối đa việc bán hàng ở các kênh (Phân bổ lại luồng

quản lý kênh bán hàng trực tiếp và bán hàng thông qua các đại lý). Các phòng ban Khối Back Office/ Khối hỗ trợ được xem xét lại trên cơ sở cơ cấu tổ chức và định biên Nhân sự nhằm phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, chức năng nhiệm vụ ban/phòng, tinh giản bộ máy đảm bảo đầy đủ nguồn nhân lực và năng suất lao động được tăng lên.

Trong năm 2016, Công ty phối hợp với các đơn vị trực thuộc triển khai thực hiện chương trình “ Nhận diện nhân sự nhằm nâng cao năng suất lao động trên toàn bộ hệ thống” nhằm nhận diện và so sánh năng suất lao động của FLC với các đối thủ cạnh tranh trên thị trường và từ đó có chế độ đãi ngộ để phát triển những người nhân sự phù hợp.

Công ty đã tiến hành cơ cấu mạnh mẽ lại tổ chức để tinh gọn bộ máy, hiệu quả và thuận lợi trong công tác quản lý, phân chia trách nhiệm rõ ràng.

## **2.4 Các hoạt động từ thiện và phát triển cộng đồng**

Trong năm 2016, Công ty đã có 16 chương trình thiện nguyện và đóng góp từ thiện cho các địa phương, tiêu biểu như: Trao tặng 10 tỷ đồng cho Quỹ “Vì người nghèo” tỉnh Thanh Hóa; Tài trợ 20 nhà tình nghĩa cho các hộ nghèo tỉnh Vĩnh Phúc; quyên góp ủng hộ tỉnh Bình Định gặp mưa lũ, trao tặng nhà văn hóa cho xã Quảng Cư; đoàn xe chở hàng ủng hộ đồng bào miền Trung gặp bão lũ; ủng hộ 5 tỷ đồng cho thành phố Hà Nội chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng và phát động tháng cao điểm vì người nghèo năm 2016; trao học bổng cho sinh viên tài năng trường Đại học Văn hóa, Thể thao & Du lịch Thanh Hóa...

## **3. Kế hoạch kinh doanh 2017**

### **3.1 Đánh giá tình hình**

Nếu năm 2016 là một năm với đầy biến động và khó khăn thách thức đối với các doanh nghiệp, sản xuất kinh doanh chịu áp lực từ những bất ổn về kinh tế và chính trị của thị trường thế giới, cùng với những khó khăn từ những năm trước chưa được giải quyết triệt để thì năm 2017 được đánh giá sẽ có hội nhập sâu rộng và tạo đà thuận lợi cho doanh nghiệp phát triển mạnh mẽ hơn. Trong nước lạm phát được kiềm chế khá tốt, lãi suất đã và được dự báo là sẽ tiếp tục giảm, tỷ giá ổn định... Chính phủ đã và đang thực thi hàng loạt chính sách và biện pháp điều tiết vĩ mô quan trọng và bước đầu đã phát huy hiệu quả tích cực, tạo niềm tin trong cộng đồng doanh nghiệp.

Đối với Công ty, năm 2017 cũng hứa hẹn nhiều thuận lợi:

- Quy mô, lĩnh vực hoạt động, các nguồn lực tài chính và thương hiệu của Công ty và các đơn vị thành viên đã được khẳng định và không ngừng được mở rộng, tăng cường.
- Thị trường bất động sản đã có dấu hiệu hồi phục ở tất cả các phân khúc, Công ty thông qua hoạt động chuyển nhượng dự án đã tích lũy được quỹ đất khá lớn tại các địa bàn, khu vực khác nhau. Đây sẽ là tiền đề vô cùng thuận lợi để Công ty triển khai đón đầu sự hồi phục của thị trường và tạo đà bứt phá trong năm 2017.
- Công ty tiếp tục nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các đối tác, bạn hàng và cơ quan nhà nước, sự ủng hộ của các cổ đông.
- Hoạt động kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư bất động sản của Công ty trong năm 2016 đã khẳng định vị trí của Công ty trong lĩnh vực bất động sản, tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư trong năm 2017 của Công ty;
- Các hoạt động bước đầu trong lĩnh vực văn hóa – xã hội – thể thao của Công ty đã tạo tiếng vang lớn.

Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi kể trên, những khó khăn, thử thách đối với nền kinh tế và các doanh nghiệp trong năm 2017 được dự báo là sẽ tiếp tục có ảnh hưởng trong năm 2016. Đây sẽ là thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng, đòi hỏi phải có định hướng đúng đắn, xác định những nhiệm vụ cơ bản và đề ra những giải pháp thực hiện cụ thể.

### **3.2 Phương hướng, mục tiêu, kế hoạch kinh doanh năm 2017 và giải pháp thực hiện**

#### **• Phương hướng**

Phương hướng của năm 2017 là tiếp tục đẩy mạnh phát triển hơn nữa về quy mô, lĩnh vực hoạt động, năng lực tài chính, năng lực quản trị và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một Tập đoàn đa ngành, năng động, chuyên nghiệp và mang tầm khu vực.

#### **• Các mục tiêu cơ bản:**

Các mục tiêu kinh doanh cơ bản (hợp nhất) của Công ty năm 2017 như sau:

- Tổng doanh thu: 13.000 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 1.230 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế: 984 tỷ đồng.

#### **• Kế hoạch và giải pháp thực hiện**

Để hoàn thành các mục tiêu trong năm 2017, Ban lãnh đạo Công ty quyết liệt chỉ đạo thực hiện đồng bộ kế hoạch sản xuất kinh doanh như sau:

- Tập trung cao độ các nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, sớm đưa vào khai thác và cung cấp sản phẩm ra thị trường: Dự án Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long; Sân Golf Ngõ sao Hạ Long; Dự án Quần thể resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình; Dự án Quần thể sân golf, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Đồ Sơn; Dự án Khu nghỉ dưỡng du lịch sinh thái cao cấp Eo gió;
- Tiếp tục triển khai thi công các dự án bất động sản nhà ở: FLC Twins Tower, Star Tower, Garden City, Ecohouse Long Biên, Khu nhà hỗn hợp FLC (FLC Complex Thanh Hóa)... Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm, đàm phán nhận chuyển nhượng thêm một số dự án nhà ở từ các chủ đầu tư khác để triển khai đầu tư khai thác;
- Tiếp tục thực hiện các dự án bất động sản hạ tầng khu công nghiệp đã đề ra;
- Phát triển lĩnh vực kinh doanh có tiềm năng: nông nghiệp, công nghiệp;
- Tiếp tục tham gia vào các hoạt động thể thao – văn hóa – xã hội, khẳng định tên tuổi của Công ty trong cộng đồng;
- Kiện toàn và phát triển đội ngũ nhân sự. Tiếp tục thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua chế độ đãi ngộ thỏa đáng và tạo môi trường làm việc thuận lợi cho người lao động;
- Tiếp tục chú trọng hơn nữa phát triển công tác đoàn thể và công tác xã hội. Làm tốt công tác chính sách người lao động.

## Phần VI. Tình hình tài chính

### 1. Tình hình tài chính:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2016	2015	% tăng giảm
<b>Kết quả kinh doanh</b>			
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	6.656	6.009	11%
Giá vốn hàng bán	4.421	4.662	-5,17%
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	603	161	274,53%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.360	1.160	17,24%
Lợi nhuận trước thuế	1.335	1.157	15,38%
Lợi nhuận sau thuế	1.029	901	14,21%
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Tổng tài sản	17.909	9.814	82,48%
Tài sản ngắn hạn	9.125	4.622	97,43%
Tài sản dài hạn	8.784	5.192	69,18%
Nợ phải trả	9.505	3.583	165,28%
Vốn chủ sở hữu	8.404	6.231	34,87%

### 2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Hạng mục	2016	2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/nợ ngắn hạn)	1,48	1,94
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,28	1,68

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,53	0,37
Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ SH	1,13	0,57
Chỉ tiêu về nợ vay (lần)		
Hệ số nợ vay (ngắn và dài hạn/ Tổng tài sản)	0,20	0,14
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
Vòng quay tài sản (doanh thu thuần/ tổng tài sản)	0,34	0,54
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	0,17	0,17
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,17	0,17
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ SH	0,12	0,14
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,06	0,09

## Phần VII. Báo cáo tình hình quản trị Công ty

### 1. Hoạt động của ĐHĐCĐ

- Tháng 6/2016, HĐQT Công ty đã triệu tập phiên họp ĐHĐCĐ thường niên để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Theo đó, ĐHĐCĐ đã thông qua việc bầu Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2016 – 2020.
- Tháng 10/2016, HĐQT lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty.

### 2. Cơ cấu cổ đông và thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

#### ❖ Cổ phần:

Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	: 638.038.737 cổ phần
Loại cổ phần	: Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Giá trị theo mệnh giá	: 6.380.387.370.000 đồng
Cổ phần chuyển nhượng tự do	: 553.438.737 cổ phần
Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	: 84.600.000 cổ phần

#### ❖ Cơ cấu cổ đông

##### *Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn điều lệ của Công ty tại ngày 30/12/2016*

Tên cá nhân	Số CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	% nắm giữ
Trịnh Văn Quyết	026075000033	B30 – B32 BT6 Khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội	114.187.150	17,90

*Nguồn: Theo Danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán lập ngày 12/09/2016 và Thông báo giao dịch cổ phiếu ngày 09/12/2016 của cổ đông nội bộ*

##### *Tóm tắt cơ cấu cổ đông tại ngày 12/09/2016*

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Giá trị cổ phiếu(VND)	% sở hữu	Số cổ đông
1	Cổ đông trong nước	567.348.280	5.673.482.800.000	88,91	18.921
2	Cổ đông nước ngoài	70.690.457	706.904.570.000	11,08	129
Tổng cộng		638.038.737	6.380.387.370.000	100	19.050

❖ 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
<b>Tháng 8/2016</b>	5.298.715.330.000	1.081.672.040.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng

❖ Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

❖ Các chứng khoán khác: Không có.

#### **4. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

Ông Trịnh Văn Quyết – Chủ tịch HĐQT mua để tăng số lượng sở hữu lên 114.187.150 cổ phiếu, chiếm 17,90% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (giao dịch được thực hiện trong thời gian từ 09/11 đến 08/12/2016).



## Phần VIII. Báo cáo tài chính



### CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K THANGLONG - T.D.K AUDITING AND VALUATION COMPANY

Địa chỉ: Sân KT - TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT - CAHN, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
Điện thoại: 04 44500668 / Fax: 04 44500669 / Website: www.kiemtoanthanglongtdk.com  
Email: thanglongkiemtoan@gmail.com / admin@thanglongtdk.com.vn

Số: 139/4 /BCKT - TC

#### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** *Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, 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 hợp nhất.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng 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 Tổng 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2017

**Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K**

**Phó Tổng Giám đốc**



**LƯU ANH TIẾN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1026-2014-045-1

**Kiểm toán viên**

**NGUYỄN TRUNG KIẾN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1129-2014-045-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường  
Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ  
Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2016

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>9.125.301.813.421</b>	<b>4.622.220.420.090</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>660.584.242.265</b>	<b>163.218.530.205</b>
1	Tiền	111		502.729.505.098	28.775.760.205
2	Các khoản tương đương tiền	112		157.854.737.167	134.442.770.000
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>282.200.000.000</b>	<b>-</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		282.200.000.000	-
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.718.671.259.434</b>	<b>3.671.494.351.441</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	588.101.984.530	1.168.176.613.008
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	2.054.475.151.771	894.641.452.058
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05.1	3.694.506.050.059	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06.1	385.932.225.377	1.609.223.283.449
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.874.915.461)	(546.997.074)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		530.763.158	-
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.239.419.269.461</b>	<b>620.122.747.252</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.07	1.239.520.765.310	620.122.747.252
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(101.495.849)	-
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>224.427.042.261</b>	<b>167.384.791.192</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		23.899.662.180	32.070.169.390
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		200.370.302.045	134.370.552.777
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.08	157.078.036	944.069.025
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>8.783.496.234.932</b>	<b>5.192.592.824.831</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>838.764.715.068</b>	<b>67.066.760.000</b>
1	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05.2	833.050.000.000	-
2	Phải thu dài hạn khác	216	V.06.2	5.714.715.068	67.066.760.000
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.963.021.384.658</b>	<b>2.587.505.290.887</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	3.858.063.585.198	2.483.924.187.954
	- Nguyên giá	222		3.967.748.732.058	2.528.706.399.042
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(109.685.146.860)	(44.782.211.088)
2	TSCĐ vô hình	227	V.10	104.957.799.460	103.581.102.933
	- Nguyên giá	228		107.662.042.626	106.081.102.933
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.704.243.166)	(2.500.000.000)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường  
Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ  
Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016*

*Đơn vị tính: VND*

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
	1	2	3	4	5
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>1.166.377.554.497</b>	<b>646.156.895.995</b>
	- Nguyên giá	231		1.190.532.119.016	653.793.041.233
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.154.564.519)	(7.636.145.238)
<b>IV</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.952.066.175.186</b>	<b>1.086.227.521.015</b>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.952.066.175.186	1.086.227.521.015
<b>V</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>469.396.219.844</b>	<b>585.375.618.910</b>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		44.673.219.844	208.675.618.910
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		433.923.000.000	376.700.000.000
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.200.000.000)	-
<b>VI</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>393.870.185.679</b>	<b>220.260.738.024</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		162.170.008.166	30.428.020.631
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.438.364.346	765.015.123
3	Lợi thế thương mại	269	V.14	225.261.813.167	189.067.702.270
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>17.908.798.048.353</b>	<b>9.814.813.244.921</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>9.505.228.123.160</b>	<b>3.583.702.128.820</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.185.412.425.903</b>	<b>2.379.130.264.634</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	907.941.251.831	780.096.277.608
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		959.243.523.474	179.150.192.090
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.08	315.316.203.385	352.630.294.690
4	Phải trả người lao động	314		28.906.654.375	14.996.297.706
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.1	1.506.574.645.129	371.156.763.998
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	2.130.362.456	996.000.000
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.1	1.959.234.995.145	420.312.538.651
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.1	491.080.333.460	259.730.500.711
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.984.456.648	61.399.180
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.319.815.697.257</b>	<b>1.204.571.864.186</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.2	59.024.838.182	-
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	38.281.591.347	53.918.764.702
3	Phải trả dài hạn khác	337	V.18.2	86.937.072.785	2.666.000.000
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.2	3.128.530.518.657	1.142.477.056.887
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.041.676.286	5.510.042.597
<b>B</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>8.403.569.925.193</b>	<b>6.231.111.116.101</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>8.403.569.925.193</b>	<b>6.231.111.116.101</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		23.967.378.437	23.967.378.437
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		97.733.592.419	7.344.810.719
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.814.086.604.135	899.157.812.604
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		792.404.641.259	(3.028.254.203)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.021.681.962.876	902.186.066.807
6	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		87.276.357.090	1.807.161.229
<b>II</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>17.908.798.048.353</b>	<b>9.814.813.244.921</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường  
Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ  
Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2016

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

**Người lập biểu**



**NGÔ THỊ NGUYÊN NGỌC**

**Kế toán trưởng**



**LÊ QUÝ HIỀN**

**Tổng Giám đốc**



**LÊ THANH VINH**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường  
Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ  
Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc  
ngày 31/12/2016

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.01</b>	<b>6.151.413.729.485</b>	<b>5.326.248.342.689</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		63.389.283.239	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>6.088.024.446.246</b>	<b>5.326.248.342.689</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	4.421.225.421.522	4.662.387.980.687
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.666.799.024.724</b>	<b>663.860.362.002</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	567.780.140.259	682.580.149.411
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	270.015.783.461	44.371.564.005
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>231.138.016.863</i>	<i>42.515.901.673</i>
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết	24	VI.05	(2.068.164.048)	19.442.114.902
9. Chi phí bán hàng	25		198.896.438.849	20.628.786.717
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		403.569.648.807	140.713.151.844
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>1.360.029.129.818</b>	<b>1.160.169.123.749</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.06	12.500.757.281	1.909.002.402
13. Chi phí khác	32	VI.07	36.845.670.723	4.369.165.330
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(24.344.913.442)	(2.460.162.928)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.335.684.216.376</b>	<b>1.157.708.960.821</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	305.594.131.699	261.442.159.496
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		534.340.073	(5.607.084.506)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.029.555.744.604</b>	<b>901.873.885.831</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.021.681.962.876	902.186.066.807
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.873.781.728	(312.180.976)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	1.795	1.718
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70		-	-

Người lập biểu



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế Toán trưởng



LÊ QUÝ HIỀN

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc



LÊ THANH VINH





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ,  
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31/12/2016

## **BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>	<b>1.335.684.216.376</b>	<b>1.157.708.960.821</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	88.265.423.815	27.960.503.622
- Các khoản dự phòng	3	13.527.918.387	102.100.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(126.542)	865.799
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(533.270.212.853)	(680.738.877.187)
- Chi phí lãi vay	6	238.408.950.549	42.515.901.673
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>	<b>1.142.616.169.732</b>	<b>547.549.454.728</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(780.588.328.800)	(895.786.766.462)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(619.398.018.058)	(576.836.689.503)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.677.904.874.540	1.294.178.137.374
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(123.571.480.325)	(45.485.980.709)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(282.200.000.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(214.726.774.938)	(42.515.901.673)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(361.232.475.945)	(23.788.618.249)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	289.723.000	14.352.000
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(3.309.822.000)	(3.906.894.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.435.783.867.206</b>	<b>253.421.093.306</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.422.603.337.916)	(3.557.142.737.577)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	58.998.372.658	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.694.506.050.059)	(1.931.516.631.660)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.358.376.794.200	2.251.669.034.032
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(237.223.000.000)	(278.482.604.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	353.202.399.066	270.265.934.066
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	346.261.332.386	631.154.452.040
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(5.237.493.489.665)</b>	<b>(2.614.052.553.099)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ,  
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày  
31/12/2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.081.672.040.000	612.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.424.357.687.993	1.369.491.232.865
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.206.954.393.474)	(21.499.525.267)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>3.299.075.334.519</b>	<b>1.959.991.707.598</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>497.365.712.060</b>	<b>(400.639.752.195)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>163.218.530.205</b>	<b>563.859.148.199</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>(865.799)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>660.584.242.265</b>	<b>163.218.530.205</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

Kế toán trưởng

**LÊ QUÝ HIỀN**

Tổng Giám đốc



**LÊ THÀNH VINH**

## **Phần IX. Báo cáo phát triển bền vững**

### **1. Đối với quản trị, điều hành doanh nghiệp**

FLC luôn thực hiện minh bạch hoạt động theo và trên mức yêu cầu của quy định hiện hành. Mọi hoạt động khảo sát, quyết định và tiến hành đầu tư của Công ty đều được thực hiện trên cơ sở xin ý kiến của Đại hội cổ đông và được cập nhật, công bố thường xuyên, liên tục trên các phương tiện truyền thông, đại chúng.

FLC xây dựng và áp dụng cơ cấu tổ chức, hệ thống quy định, quy chế và nội quy phù hợp với pháp luật hiện hành và các thông lệ quản trị được khuyến nghị trên thế giới.

Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành rà soát và điều chỉnh toàn diện hệ thống tổ chức bộ máy nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp, tiến dần đến các mô hình tiêu chuẩn tiên tiến về quản lý doanh nghiệp quốc tế.

### **2. Thực hiện trách nhiệm xã hội**

Trong năm 2016, Công ty đã có 16 chương trình thiện nguyện và đóng góp từ thiện cho các địa phương mà Công ty đầu tư, tiêu biểu như: Trao tặng 10 tỷ đồng cho Quỹ “Vì người nghèo” tỉnh Thanh Hóa; Tài trợ 20 nhà tình nghĩa cho các hộ nghèo tỉnh Vĩnh Phúc; quyên góp ủng hộ tỉnh Bình Định gặp mưa lũ, trao tặng nhà văn hóa cho xã Quảng Cư; đoàn xe chở hàng ủng hộ đồng bào miền Trung gặp bão lũ; ủng hộ 5 tỷ đồng cho thành phố Hà Nội chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng và phát động tháng cao điểm vì người nghèo năm 2016; trao học bổng cho sinh viên tài năng trường Đại học Văn hóa, Thể thao & Du lịch Thanh Hóa...

### **3. Văn hóa doanh nghiệp và quản trị nhân sự**

Trong văn hóa doanh nghiệp và quản trị nguồn nhân lực, Công ty luôn chú trọng phát huy sức mạnh tập thể, xây dựng văn hóa doanh nghiệp năng động, chuyên nghiệp đồng thời phát triển và kiện toàn bộ máy nhân sự chất lượng cao cho Công ty.

Công ty là nơi tập trung những con người năng động, tràn đầy nhiệt huyết, nỗ lực học hỏi, phấn đấu không ngừng để hoàn thiện bản thân, lấy văn hóa Công ty là kim chỉ nam để điều chỉnh mọi hành vi, giao tiếp hàng ngày.

Năm 2016, Công ty đã thực hiện được hơn 4.000 lượt tuyển dụng (bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty trực thuộc), đồng thời đã tổ chức hơn 100 khóa đào tạo với hơn 3.000 lượt nhân viên tham gia. Cũng trong năm 2016, Công ty đã có 22 Quy trình được ban hành và tổ chức 6 buổi Tọa đàm quy mô lớn giữa Ban lãnh đạo với CBNV tại các quần thể nghỉ dưỡng và hàng chục buổi Tọa đàm quy mô nhỏ giữa các cấp quản lý.

Cũng trong năm 2016, Công ty đã tổ chức thành công nhiều hoạt động Team building cho CBNV Công ty. Các hoạt động nội bộ sôi nổi này đã gắn kết các thành viên FLC trong ngôi nhà chung, là cơ hội cho CBNV Công ty hiểu con người, văn hóa, lịch sử Công ty dễ dàng nhất.

### **4. Đối với phát triển dự án**

❖ Ngành công nghiệp không khói

Du lịch nghỉ dưỡng được coi là ngành công nghiệp không khói. Ngoài đầu tư hạ tầng ban đầu, trong suốt quá trình vận hành, các dự án hầu như không sử dụng và tiêu hao nguyên, vật liệu cũng như xả thải nếu so với các ngành khai thác, chế biến khác.

❖ Mô hình phát triển đồng bộ.

Các dự án du lịch nghỉ dưỡng mà Tập đoàn phát triển đều bao gồm nhiều tiện ích đồng bộ. Điều này giúp mở rộng tập khách hàng, nhà đầu tư, qua đó tạo hoạt động ổn định và hiệu quả cho từng dự án.

❖ Phát triển dự án tại những “vùng trũng” về kinh tế

FLC chủ trương là nhà đầu tư tiên phong tại những địa phương có tiềm năng về cảnh quan, văn hóa nhưng chưa được đầu tư xứng tầm. Các dự án của FLC góp phần thay đổi diện mạo du lịch, kích thích làn sóng đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội và chuyển dịch cơ cấu ngành nghề tại địa phương.

❖ Lựa chọn vị trí ít giá trị kinh tế với các mục đích phát triển khác

FLC tập trung phát triển các dự án du lịch nghỉ dưỡng tại những địa điểm vốn có ít giá trị nếu phát triển nông nghiệp.

Các dự án như Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn, Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn hay Quần thể resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình được xây dựng trên những vùng đất trước là đầm lầy (FLC Sầm Sơn) hay bán hoang mạc (FLC Quy Nhơn và FLC Quảng Bình). Đây đều là những vùng đất trước đó phần lớn bị bỏ hoang do không phù hợp để khai thác cho các mục đích khác.

❖ Áp dụng thiết kế, công nghệ thân thiện môi trường

FLC chủ trương sử dụng các công nghệ và thiết kế hạn chế sử dụng năng lượng và thân thiện với môi trường.

Tại công trình thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn và Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn, Công ty sử dụng thiết kế mái cỏ xanh cho các biệt thự và khách sạn. Điều này một mặt giúp cách nhiệt, giảm tiêu thụ điện năng cho điều hòa không khí.

Các sân golf của FLC đều áp dụng hệ thống tưới tiêu tuần hoàn. Theo đó, lượng nước ngọt còn dư sau khi tưới cỏ sẽ được thu hồi để tái sử dụng. FLC cũng sử dụng loại cỏ sân golf được lai tạo tiên tiến nhất trên thế giới có khả năng chịu mặn và chịu hạn để hạn chế sử dụng nước ngọt. Đây cũng là những giống cỏ có khả năng miễn dịch tốt nhất với các loài nấm, côn trùng, giúp hạn chế sử dụng thuốc bảo vệ thực vật. Ngoài ra, thuốc bảo vệ thực vật được sử dụng cũng là những loại thân thiện với môi trường.

❖ Ưu tiên sử dụng lao động địa phương

Trên 90% lao động tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng của FLC là người lao động địa phương. FLC ưu tiên tuyển dụng và hỗ trợ đào tạo, góp phần chuyển đổi nghề, ổn định cuộc sống và tăng thu nhập cho người lao động địa phương.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**LÊ THÀNH VINH**