

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG FLC FAROS**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 24 tháng 04 năm 2017

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017**

Ban Tổng Giám đốc (“**BTGD**”) Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (“**Công ty**”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) thường niên 2017 về hoạt động năm 2016 và kế hoạch kinh doanh năm 2017 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2016

1. Tổng quan

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, năm 2016, giá trị sản xuất ngành Xây dựng theo giá hiện hành ước đạt khoảng 1.089,3 nghìn tỷ đồng, tăng 10,4% so với năm 2015 đạt 104% kế hoạch năm: chiếm tỷ trọng 6,19% GDP cả nước. Trong năm 2016, thị trường bất động sản tiếp tục duy trì tăng trưởng ổn định, thể hiện qua các yếu tố: Giá cả ổn định; thanh khoản duy trì ở mức khá cả về số lượng và giá trị giao dịch; Cơ cấu hàng hóa bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú cả về chủng loại và phân khúc sản phẩm, đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân và xã hội, hướng tới nhu cầu thực và khả năng thanh toán thực của thị trường.

Đối với Công ty, ngoài việc tận dụng tốt những cơ hội và điều kiện khách quan do bối cảnh chung đem lại, Công ty cũng đã tích cực tìm kiếm, phát huy thế mạnh riêng của doanh nghiệp so với các đơn vị cùng ngành để tạo nên sự tăng trưởng ấn tượng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Với sự nỗ lực của toàn thể Ban điều hành, cán bộ và nhân viên, đến thời điểm này, Công ty đã hoàn thành tốt các mục tiêu, nhiệm vụ mà ĐHĐCĐ năm 2016 đề ra với các kết quả cao hơn năm 2015, cụ thể như sau:

2. Những kết quả đạt được

2.1 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu theo kế hoạch

2.1.1 Tăng trưởng doanh thu:

Doanh thu hợp nhất năm 2016 là 3.543.243.072.616 đồng, đạt 109,16% so với kế hoạch. Trong đó:

- + Doanh thu từ Công ty mẹ: 3.368.200.393.216 đồng;
- + Doanh thu từ các Công ty con: 175.042.679.400 đồng.



+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu: 1.136.

2.1.2 Kết quả lợi nhuận:

Trong năm 2016, Tổng lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất đã được kiểm toán mà Công ty đạt được là **578.821.787.777** đồng, lợi nhuận sau thuế ghi nhận **470.145.593.956** đồng.

2.1.3 Tài sản và nguồn vốn:

Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng đáng kể trong năm qua. Nếu như đầu năm 2016, giá trị tài sản của doanh nghiệp đang ở mức hơn 4.523 tỷ đồng thì đến cuối năm 2016 giá trị này đã đạt 8.202 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty trong thời gian này cũng tăng lên tương ứng lên khoảng 4.929 tỷ đồng.

2.1.4 Về huy động vốn cho sản xuất, kinh doanh

Trong năm 2016, Công ty đã hoàn thành 2 lần tăng vốn điều lệ từ 3.037,5 tỷ lên 3.500 tỷ và từ 3.500 tỷ lên 4.300 tỷ sử dụng cho đầu tư các dự án và thực hiện các kế hoạch kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng vốn đã được thông qua tại các đại hội cổ đông. Cũng trong năm 2016, Công ty cũng chính thức trở thành công ty cổ phần đại chúng và được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Tp Hồ Chí Minh (HSX). Việc này nhằm minh bạch hóa các hoạt động của Công ty cũng như tình hình tài chính, tạo điều kiện cho việc theo dõi nắm bắt sát sao tình hình hoạt động của Công ty cho các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc nâng cao thương hiệu, nâng cao giá trị Công ty cho các cổ đông cũng như khách hàng, đối tác kinh doanh.

2.2 Các dự án tiêu biểu

Trong năm 2016, Công ty triển khai đầu tư, thi công nhiều dự án có giá trị lớn hàng ngàn tỷ, trong đó tiêu biểu là các dự án:

2.2.1 Các dự án do Công ty và các công ty con, công ty thành viên trực tiếp làm chủ đầu tư:

- (i) Dự án Tổ hợp khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế, Trung tâm thương mại, Dịch vụ văn phòng, nhà ở - Tp Quy Nhơn: tọa lạc trên đường An Dương Vương, đại lộ chính chạy dọc bờ biển của thành phố Quy Nhơn (Bình Định). Tòa tháp này cao 30 tầng với hơn 600 căn hộ khách sạn được thiết kế theo phong cách Châu Âu sang trọng. Và 100% căn hộ tại đây đều có view hướng biển. Dự án nằm trong tổ hợp gồm cả khách sạn 5 sao và các khu trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, bar, spa,... Với quy mô, kiến trúc và đẳng cấp, Dự án này được kỳ vọng sẽ là một biểu tượng mới cho sự phát triển của thành phố biển miền Trung.
- (ii) Dự án Tòa nhà chung cư FLC Green Home - 18 Phạm Hùng, Hà Nội: dự án có diện tích 4.590 m², với 35 tầng nổi và 01 tầng hầm, tổng mức đầu tư 800 tỷ đồng. Các căn hộ của FLC Green Home được thiết kế thông minh, đơn giản nhưng tiện nghi với đầy đủ các không gian chức năng đáp ứng nhu cầu của mọi thành viên trong gia đình. Từng căn hộ

đều có cơ hội tận hưởng ánh sáng tự nhiên hàng ngày, lưu thông không khí, chú trọng phát triển các mảng không gian xanh trong và ngoài tòa tháp. Dự án do Công ty RTS làm chủ đầu tư và Công ty trực tiếp thi công.

- (iii) Dự án Khu nghỉ dưỡng 5 sao FLC Vĩnh Phúc Resort, Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần FLC Travel, đơn vị thành viên của Công ty. Dự án có diện tích 7,4 ha với tổng mức đầu tư 600 tỷ đồng. Dự án bao gồm các công trình như khách sạn, bungalow, khu nhà hàng, sân tennis, nhà phụ trợ cho khách sạn, nhà vui chơi giải trí cho trẻ em, nhà truyền thống 3 gian, bể bơi và quầy bar ngoài trời, khu vườn tượng, bến thuyền, vườn hoa... Dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác, sử dụng. Với không gian trong lành, thoáng đãng, khu tổ hợp thể thao và giải trí công cộng đa chức năng này là điểm đến lý tưởng để tổ chức các sự kiện & tiệc gia đình cuối tuần.
- (iv) Công viên động vật hoang dã FLC Zoo Safari Park: Công viên động vật hoang dã này được xây dựng với diện tích gần 130ha, tọa lạc tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với khoảng 1.230 cá thể trong đó có 73 loài động vật hoang dã quý hiếm. Tháng 4/2017, công viên đã mở cửa đón khách. Du khách đến đây hòa mình không gian sinh thái gần nhất với điều kiện sống thực tế của các loài thú và tương tác với các loài động vật hoang dã, từ đó khơi dậy tình yêu thiên nhiên, ý thức gìn giữ, bảo tồn động vật hoang dã.

2.2.2 Các dự án do Công ty làm nhà thầu thi công:

- (i) Dự án Tòa nhà chung cư FLC Complex Tower, tại số 36 Phạm Hùng, Hà Nội. có diện tích 5.000m², cao 38 tầng và có đầy đủ các hạng mục chức năng tiện ích dành cho cư dân và đặc biệt diện tích căn hộ rất hợp lý, ở mức 55, 70, 95, 100 và 133 m². Dự án đã được Công ty thi công và hoàn thành bàn giao đúng thời gian cam kết với chủ đầu tư.
- (ii) Dự án Tổ hợp chung cư cao cấp, khu thương mại và văn phòng cho thuê FLC Twin Towers, tại số 265 Cầu Giấy, Hà Nội. Diện tích: 10.629 m². Tổng mức đầu tư: 3.200 tỷ đồng. Công trình cao 50 tầng và 38 tầng với ba nhóm chức năng, bao gồm nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại. Khối nhà ở bao gồm 480 căn hộ cao cấp, diện tích từ 90 - 140 m².
- (iii) Dự án Tòa nhà chung cư FLC Star Tower: số 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội. Diện tích: 2.821 m², tổng mức đầu tư 1.100 tỷ đồng bao gồm căn hộ và trung tâm thương mại.
- (iv) Dự án Khu đô thị FLC Garden City: Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội. Diện tích: 53.440 m² – Giai đoạn 1. Tổng mức đầu tư: 3.500 tỷ đồng. Các hạng mục đầu tư: 1.638 căn hộ chung cư và 153 căn biệt thự và liền kề.
- (v) Dự án quần thể sân Golf, Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn: Eo Gió Nhơn Lý, Quy Nhơn, Bình Định; Quần thể sân golf 18 hố, biệt thự nghỉ dưỡng ven biển cao cấp, hệ thống khách sạn và resort 6 sao. Quần thể đã được bàn giao và đưa vào khai thác sử dụng từ tháng 7/2016.

5167
NG
Ổ PH
Y D
C FA
SIAY-

Ngoài ra còn rất nhiều Dự án mà Tập đoàn FLC giao cho Công ty làm tổng thầu thi công bắt đầu triển khai trong những tháng cuối năm 2016 như Dự án Quần thể sân golf, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình, Quần thể sân golf, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Hạ Long, 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)

Các Dự án do Công ty đã và đang triển khai xây dựng không những luôn đảm bảo tiến độ thực hiện mà còn đảm bảo về chất lượng công trình. Một số dự án còn lập kỷ lục về tiến độ thực hiện dự án, không phải là không có lý do khi Công ty được mệnh danh là “**ông vua tốc độ**”.

2.3 Tái cơ cấu tổ chức

Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành tái cơ cấu mạnh mẽ công tác tổ chức quản lý sản xuất kinh doanh, hình thành các bộ phận mới như Phòng kiểm soát thiết kế, Phòng kinh tế - Kế hoạch; Ban hành hàng loạt quy trình liên quan đến tài chính, nhân sự, quản lý dự án. Các bộ phận được tái cơ cấu, các qui trình mới ban hành đã vận hành tương đối ổn định, tạo điều kiện cho việc quản lý tốt hơn các hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

2.4 Về công tác nhân sự, hoạt động đoàn thể

Xác định mục tiêu và chiến lược nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong giai đoạn trước mắt và lâu dài (tầm nhìn 5 năm). Trong năm 2016, Công ty đã tuyển dụng và đào tạo hàng trăm nhân sự để đáp ứng với yêu cầu công việc tăng nhanh cả về khối lượng và chất lượng. Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên mong muốn làm việc trong môi trường năng động, sáng tạo và hiệu quả - nơi mỗi cá nhân có thể phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn. Phòng Nhân sự của Công ty thường xuyên có các chương trình hợp tác với các trường đại học lớn để giới thiệu rộng rãi về Công ty, qua đó tuyển dụng và chọn lọc nguồn ứng viên có chất lượng tốt, mục tiêu xây dựng database nguồn ứng viên trong ngành xây dựng, phục vụ kịp thời công tác tuyển dụng nhân sự cho các công trình và dự án mới của Công ty. Tổng số lượng nhân sự năm 2016 của Công ty là 1074 người, trong đó tỷ lệ các nhân sự có trình độ từ cao đẳng trở lên chiếm 40%, lực lượng lao động phổ thông và trung cấp chiếm 60%.

Các chương trình đánh giá hiệu quả công việc đã được thực hiện để đảm bảo sự sàng lọc và bố trí nhân sự phù hợp với hiệu suất lao động được nâng cao. Các quy trình tổ chức và quản lý nhân sự, quy trình nghiệp vụ đã được hoàn thiện ban hành đã tạo sự nhất quán trong thực hiện công tác nhân sự, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và minh bạch, tương tác chuyên nghiệp giữa các cá nhân, các phòng, ban trong Công ty cũng như với các đối tác của Công ty.

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 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. Các chương trình đã nhận được sự ủng hộ

tham gia nhiệt tình của cán bộ nhân viên trong toàn Công ty, tạo nên một môi trường làm việc thân thiện và hiệu quả.

2.5 Trách nhiệm đối với người lao động về An toàn và Sức khỏe

Công ty luôn nỗ lực hết mình thể hiện trách nhiệm với người lao động về An toàn và Sức khỏe. 100% cán bộ công nhân viên làm việc tại hiện trường đều được trang bị đầy đủ các trang thiết bị an toàn lao động theo quy định của nhà nước. Thường xuyên mở các khóa đào tạo, tập huấn về ATLĐ với tiêu chí: “Mỗi cán bộ công nhân viên là một an toàn viên trên công trường”.

Định kỳ Công ty tổ chức khám sức khỏe cho cán bộ công nhân viên của Công ty, thiết kế và treo tại công trường những pano cổ động như một giáo cụ trực quan sinh động nhằm tuyên truyền, giáo dục, nâng cao nhận thức, hiểu biết về an toàn vệ sinh lao động cho người lao động và người sử dụng lao động, đảm bảo an toàn và vệ sinh lao động, ngăn ngừa tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp cho cán bộ công nhân viên.

2.6 Các hoạt động từ thiện và phát triển cộng đồng

Công ty không chỉ chú trọng vào sự phát triển sản xuất kinh doanh, góp phần tạo công ăn việc làm cho hàng ngàn lao động, thúc đẩy an sinh xã hội mà còn luôn ý thức trách nhiệm của mình với cộng đồng xã hội bằng việc chủ động tham gia các chương trình xã hội, từ thiện trong nước như chương trình “Cặp lá yêu thương” do VTV 24h phát động, quyên góp ủng hộ đồng bào miền Trung bị lũ lụt; Chung tay ủng hộ Hội nạn nhân chất độc màu da cam tỉnh Thanh Hóa ...

3. Những mặt tồn tại

Bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty vẫn còn một số tồn tại cần khắc phục như sau:

- Cần phải đẩy mạnh công tác kiện toàn hệ thống các quy trình nghiệp vụ, quản lý chất lượng và kiểm soát chi phí để nâng cao chất lượng các dự án và hiệu quả kinh tế.
- Cần chủ động hơn và mạnh dạn hơn trong việc đầu tư nghiên cứu áp dụng công nghệ hiện đại trong thi công xây dựng để rút ngắn tiến độ thi công mà vẫn đảm bảo các tiêu chí chất lượng công trình.
- Cần quan tâm đầu tư tốt hơn vào công tác đào tạo đội ngũ nhân sự để nâng cao tay nghề và cập nhật các kỹ thuật xây dựng mới vào các công trình, đầu tư phát triển đội ngũ nhân sự thiết kế để phát triển các dịch vụ tư vấn thiết kế có chất lượng cao.

Kết luận: Năm 2016, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã nỗ lực hoàn thành tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh với các chỉ tiêu tài chính vượt cao hơn nhiều so với năm 2015. Với tốc độ tăng doanh thu, tài sản rất lớn, đồng nghĩa với tăng khối lượng công việc và số lượng nhân sự ở mức tăng đột biến trong điều kiện của chủ đầu tư yêu cầu tiến độ hoàn thành công trình thần tốc cũng tạo ra rất nhiều thách thức cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành và áp lực công việc đối với toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty. Tuy nhiên, với sự đoàn

kết, quyết tâm cao, Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, các hạng mục công trình hoàn thành được chủ đầu tư nhất trí nghiệm thu. Đề hướng tới sự phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sản phẩm công trình, Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục khẩn trương kiện toàn mô hình hoạt động và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động, kiểm soát chất lượng, kiểm soát chi phí trong năm 2017.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

Kết thúc năm 2016 đã đánh dấu một bước phát triển sôi động trở lại của thị trường bất động sản với rất nhiều dấu hiệu tích cực: thanh khoản bất động sản tăng, các dự án liên tục khởi động mở bán, dòng vốn chảy mạnh vào bất động sản, niềm tin của khách hàng được khôi phục và củng cố bởi nền tảng vĩ mô tốt. Với bước đà đó, thị trường bất động sản trong năm 2017 được dự báo sẽ tiếp tục phát triển mạnh mẽ hơn với những tác động thuận lợi từ nền kinh tế.

Rất nhiều chủ đầu tư uy tín trên thị trường như: FLC Group, Vingroup, Sun Group nhận định thị trường bất động sản 2017 rất tốt để phát triển. Cùng với đó, các chính sách về lãi suất tín dụng đặc biệt với khách hàng mua nhà sẽ tiếp tục được triển khai và cũng là sự cạnh tranh giữa các tổ chức tín dụng, khách hàng vay trực tiếp mua nhà vẫn là đối tượng ở ngưỡng an toàn đối với các tổ chức tín dụng, nếu kênh này phát triển tốt thì thị trường bất động sản cũng thuận lợi hơn.

Dựa trên những dấu hiệu tích cực của thị trường, Công ty đã đề ra những mục tiêu hoạt động năm 2017 trong đó đặc biệt chú trọng hoàn thành đúng và vượt kế hoạch các dự án đang thực hiện với vai trò tổng thầu trên khắp cả nước và thủ đô Hà Nội:

- (i) Hoàn thành việc thi công hạ tầng giai đoạn 2 dự án FLC Sam Son Beach Golf & Resort của chủ đầu tư Tập đoàn FLC.
- (ii) Hoàn thành và bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào khai thác vận hành khách sạn 5 sao Grand Hotel trong tháng 5/2017.
- (iii) Hoàn thành thi công và bàn giao trong năm 2017 dự án FLC Star Tower.
- (iv) Tiếp tục thi công các hạng mục của các dự án đang thực hiện như FLC Tween Tower, FLC Green Home, FLC Garden City.
- (v) Tiếp tục thi công các hạng mục khác thuộc giai đoạn 2 của dự án FLC Sam Son Beach Golf & Resort.
- (vi) Triển khai giai đoạn 2 của dự án FLC Vĩnh Phúc.
- (vii) Triển khai dự án FLC Lux city Qui Nhơn do công ty FLC Faros Bình Định làm chủ đầu tư.

Một số chỉ tiêu tài chính cụ thể trong kế hoạch năm 2017 như sau:

- (i) Doanh thu: đặt mục tiêu khoảng 4.900.000.000.000 đồng
- (ii) Lợi nhuận sau thuế: phấn đấu mục tiêu khoảng 580.000.000.000 đồng

