

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

BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T



(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0102182140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/03/2007; đăng ký thay đổi lần 12 ngày 23/01/2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...14... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 04/3/2014)



TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần Đầu tư F.I.T

Trụ sở chính: Số 17 Thê Giao, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa điểm kinh doanh: Tầng 15, tòa nhà MIPEC, 229 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3543 0005 Fax: (84-4) 3543 0003
Website : www.fitgroup.com.vn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Website : www.mbs.com.vn
Bloomberg: MBSV<GO>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Trần Thị Ánh Phương Chức vụ: Giám sát Phòng PR
Điện thoại: (84-4) 3543 0005 Fax: (84-4) 3543 0003

**DANH MỤC TÀI LIỆU
TRONG HỒ SƠ ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CỦA
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T**

STT	TÀI LIỆU
1	Bản cáo bạch
2	Bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất
3	Điều lệ công ty
4	Báo cáo tài chính Kiểm toán năm 2011, 2012 và 2013
5	Nghị quyết và biên bản ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành
6	Biên bản kiểm phiếu
7	Sơ yếu lý lịch thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng
8	Nghị quyết của HĐQT thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán
9	Nghị quyết của HĐQT thông qua tiêu chí và danh sách cổ đông chiến lược
10	Nghị quyết của HĐQT thông qua tiêu chuẩn và danh sách người lao động được chào bán
11	Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua hồ sơ phát hành
12	Quyết định đăng ký Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu
13	Bản sao y Hợp đồng tư vấn phát hành

01

BẢN CÁO BẠCH

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T

Hà Nội, tháng 02 năm 2014



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

BẢN CÁO BẠCH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T



(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0102182140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/03/2007; đăng ký thay đổi lần 12 ngày 23/01/2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày.../.../.....)



TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Bản cáo bạch này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần Đầu tư F.I.T

Trụ sở chính: Số 17 Thê Giao, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa điểm kinh doanh: Tầng 15, tòa nhà MIPEC, 229 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3543 0005 Fax: (84-4) 3543 0003
Website: www.fitgroup.com.vn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ: 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601
Website: www.mbs.com.vn
Bloomberg: MBSV<GO>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Trần Thị Ánh Phương Chức vụ: Giám sát Phòng PR
Điện thoại: (84-4) 3543 0005 Fax: (84-4) 3543 0003





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ F.I.T

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0102182140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/03/2007; đăng ký thay đổi lần 12 ngày 23/01/2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên Cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T
Loại Cổ phiếu	Cổ phần phổ thông
Mã Cổ phiếu	FIT
Mệnh giá	10.000 đồng
Giá bán	
1. Cho cổ đông hiện hữu	10.000 đồng/cổ phần
2. Cho cán bộ công nhân viên	10.000 đồng/cổ phần
3. Cho cổ đông chiến lược	12.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán	34.250.000 cổ phần
1. Trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu	3.150.000 cổ phần
2. Cho cổ đông hiện hữu	22.365.000 cổ phần
Đợt 1	10.237.500 cổ phần
Đợt 2	12.127.500 cổ phần
3. Cho cán bộ công nhân viên	787.500 cổ phần
4. Cho cổ đông chiến lược	7.947.500 cổ phần
Đợt 1	4.725.000 cổ phần
Đợt 2	3.222.500 cổ phần
Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá)	342.500.000.000 đồng

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB (MBS)

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

Địa chỉ : 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Website : www.mbs.com.vn

Bloomberg : MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2011 và năm 2012 được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Địa chỉ : Tầng 4, 168 Đường Láng, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3577 0781 Fax : (84-4) 3577 0787

Website : www.vaco.com.vn



MỤC LỤC

I. Các nhân tố rủi ro	6
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	9
4. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	10
5. Rủi ro khác	12
II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch.....	13
1. Tổ chức niêm yết.....	13
2. Tổ chức tư vấn	13
III. Các khái niệm	14
IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức chào bán	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	16
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	18
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	18
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 18/12/2013.....	27
5. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức chào bán.....	28
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	29
7. Hoạt động kinh doanh	32
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	41
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	43
10. Chính sách đối với người lao động	45
11. Chính sách cổ tức	45
12. Tình hình hoạt động tài chính	46
13. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	51
14. Tài sản.....	60
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo	61
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	65
17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết	65
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết	65
V. Cổ phiếu chào bán.....	66
VI. Mục đích chào bán	74
VII. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	83
VIII. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán	84
IX. Phụ lục.....	85
X. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn	86

BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	27
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 18/12/2013.....	27
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 18/12/2013.....	28
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty năm 2011, 2012 và 2013.....	34
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty năm 2011, 2012 và 2013.....	35
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu hoạt động tài chính.....	36
Bảng 7: Chi phí sản xuất kinh doanh năm 2011, 2012 và 2013.....	36
Bảng 8: Hoạt động PR - Marketing trong năm 2012.....	38
Bảng 9: Kế hoạch hoạt động PR - Marketing trong năm 2013.....	38
Bảng 10: Một số hợp đồng Công ty đã và đang thực hiện.....	40
Bảng 11: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	41
Bảng 12: Tình hình lao động trong Công ty.....	45
Bảng 13: Thời gian khấu hao tài sản cố định.....	46
Bảng 14: Mức lương bình quân.....	46
Bảng 15: Các khoản phải nộp theo luật định.....	47
Bảng 16: Trích lập các quỹ theo luật định.....	47
Bảng 17: Các khoản phải thu.....	47
Bảng 18: Các khoản phải trả.....	48
Bảng 19: Chi tiết các khoản vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2013.....	49
Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	50
Bảng 21: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2011.....	60
Bảng 22: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2012.....	60
Bảng 23: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2013.....	61
Bảng 24: Tình hình sử dụng bất động sản và bất động sản đầu tư.....	61
Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 - 2015.....	61
Bảng 26: Chi tiết kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trong giai đoạn năm 2013 - 2014.....	62
Bảng 27: Lịch trình phân phối cổ phiếu.....	69
Bảng 28: Kế hoạch đầu tư của Sao Nam.....	75
Bảng 29: Cơ cấu góp vốn dự kiến của Sao Nam.....	76
Bảng 30: Hiệu quả kinh doanh của Sao Nam.....	76
Bảng 31: Kế hoạch đầu tư của Today Cosmetics Việt Nam.....	77
Bảng 32: Cơ cấu góp vốn dự kiến của Today Cosmetics Việt Nam.....	77
Bảng 33: Hiệu quả kinh doanh của Today Cosmetics Việt Nam.....	78
Bảng 34: Kế hoạch đầu tư của Choa Việt.....	79
Bảng 35: Cơ cấu góp vốn dự kiến của Choa Việt.....	79
Bảng 36: Hiệu quả kinh doanh của Choa Việt.....	79
Bảng 37: Một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và vốn lưu động.....	80
Bảng 38: Nguồn vốn kinh doanh.....	81
Bảng 39: Hiệu quả kinh doanh dự kiến.....	82
Bảng 40: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.....	83

HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm.....	6
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	7
Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty.....	18
Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty.....	18

I. Các nhân tố rủi ro

1. Rủi ro về kinh tế

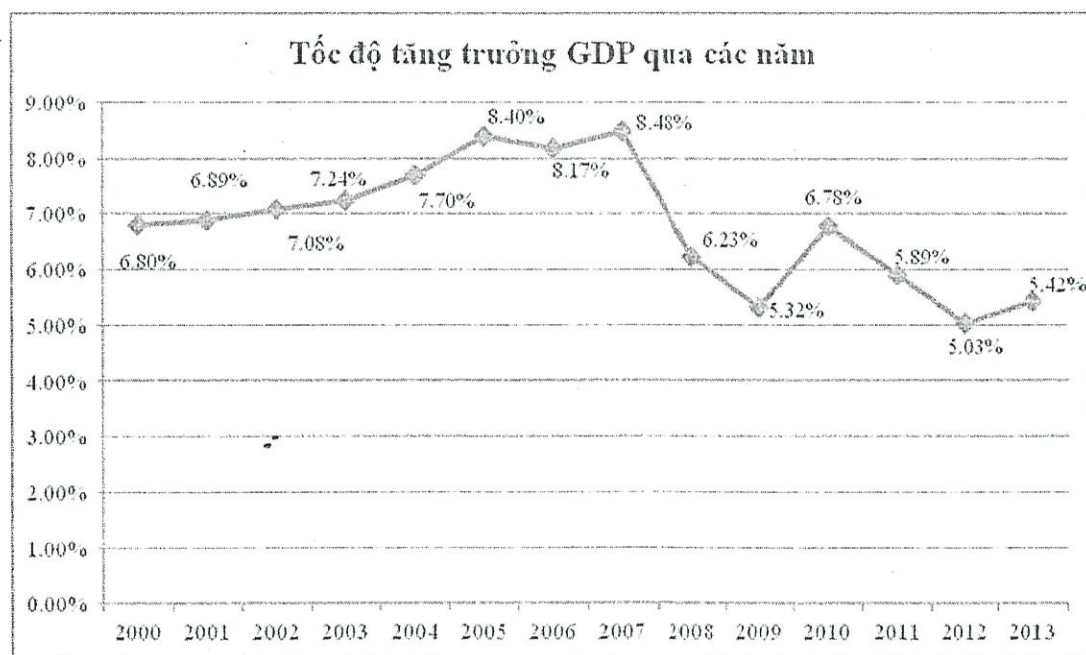
Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp.

Tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình giai đoạn 2004-2007 đạt 8,16%, phản ánh những bước tiến vững chắc, đúng hướng của Việt Nam cũng như phần nào cho thấy tiềm năng phát triển của Việt Nam trong những năm tới.

Sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu với nền kinh tế thế giới. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2008 chứng kiến nền kinh tế toàn cầu bị suy thoái nặng nề, khiến cho nền kinh tế Việt Nam cũng phải chịu những ảnh hưởng đáng kể: thâm hụt thương mại ở mức kỷ lục, thất nghiệp gia tăng, thị trường chứng khoán suy giảm mạnh và sự đóng băng của thị trường bất động sản. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2008 của Việt Nam chỉ đạt 6,23%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu đặt ra.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2009 tuy vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,23% của năm 2008, nhưng đã vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Tính chung cả giai đoạn 2009-2011, tốc độ tăng trưởng GDP trung bình đạt 6,00%. Trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái, nhiều nền kinh tế tăng trưởng âm mà kinh tế nước ta đạt được tốc độ tăng trưởng dương tương

đổi cao như trên là một thành công. Tuy nhiên, tình hình kinh tế đến nay vẫn còn không ít khó khăn, thách thức, bao gồm những hạn chế về cân đối vĩ mô chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn; chỉ số giá tiêu dùng tăng ở mức cao; nhập siêu lớn cùng với sự suy giảm của dòng vốn đầu tư nước ngoài và những ảnh hưởng đến cán cân thanh toán, dự trữ ngoại hối...

Đến năm 2012, trong khi nền kinh tế thế giới đang có nguy cơ suy thoái kinh tế toàn cầu đặc biệt với những cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu, thì nền kinh tế Việt Nam cũng đã có những diễn biến phức tạp. Tuy vậy, tốc độ tăng trưởng GDP cả nước năm 2012 vẫn đạt con số 5,03%,

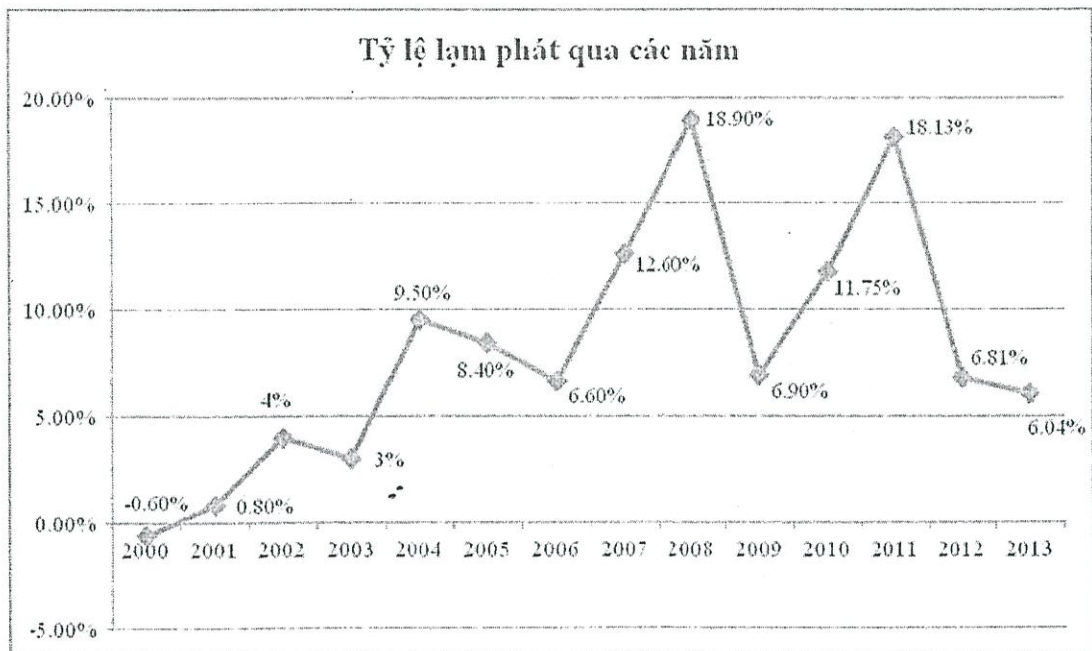
Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012, môi trường kinh tế vĩ mô ổn định nhờ lạm phát đang trên đà suy giảm, thâm hụt thương mại và ngân sách được kiểm chế và các chính sách quản lý tiền tệ tốt hơn, khả năng đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP 5,42% được đánh giá là khả quan hơn, tạo tiền đề tăng trưởng bền vững trong năm 2014.

Việc áp dụng các chính sách vĩ mô một cách hiệu quả của Chính phủ sẽ là một trong những nhân tố giúp giảm rủi ro về kinh tế đối với các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và tư vấn đầu tư nói riêng. Mặt khác, với chiến lược đầu tư riêng biệt, tập trung vào dịch vụ, cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn hợp lý, Công ty đã đảm bảo an toàn vốn và sự phát triển bền vững của Công ty.

Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2000 - 2013 cụ thể như sau:

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: GSO, MBS tổng hợp

Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam xảy ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp.

Thời kỳ 1996-2003 được coi là thiếu phát, khi CPI tăng rất thấp. Thời kỳ từ 2004 đến nay là thời kỳ lạm phát cao trở lại, gần như lặp đi lặp lại, cứ 2 năm tăng cao mới có 1 năm tăng

thấp hơn. Năm 2004 tăng 9,5%, năm 2005 tăng 8,4%, thì năm 2006 tăng 6,6%. Năm 2007 tăng 12,63%, năm 2008 tăng 19,89%, thì năm 2009 tăng 6,52%. Năm 2010 tăng 11,75%, năm 2011 tăng 18,13%.

Đến năm 2012, tỷ lệ lạm phát được kiểm soát với mức tăng 6,81%, bằng 1/3 so với mức tăng của năm 2011, hoàn thành chỉ tiêu dưới 10% của năm 2012 mà Chính phủ đã đặt ra từ đầu năm.

Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định đáng kể so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Đó là dấu hiệu đáng mừng cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty nói riêng. Cùng với đà phục hồi của nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần F.I.T đã chọn con đường đi riêng vào tạo ra sự khác biệt với các công ty tài chính khác đó là vẫn tiếp tục duy trì các mảng kinh doanh là đầu tư, dịch vụ đầu tư, tài chính cá nhân và các dịch vụ bất động sản. Tuy nhiên với thế mạnh có đội ngũ chuyên nghiệp và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, F.I.T sẽ đặc biệt chú trọng phát triển mảng đầu tư và tư vấn. Để quản trị rủi ro một cách chặt chẽ hơn F.I.T sẽ giảm các khoản Hợp tác đầu tư mang lại lợi suất cố định, chỉ giữ một tỷ trọng hợp lý đối với cổ phiếu niêm yết và tập trung vào đầu tư dài hạn nắm quyền kiểm soát và chi phối các công ty con, công ty liên kết.

Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp sản xuất thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Chính sách thắt chặt tiền tệ được thực hiện xuyên suốt trong năm 2011 vừa qua nhằm đối phó với lạm phát. Thực tế trong thời gian đó, mức lãi suất trên thị trường ở mức cao và biến động mạnh. Với mức lãi suất vay từ 20 – 25%/năm đã gây khó khăn lớn cho các doanh nghiệp trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu kinh doanh. Trên thị trường dân cư và tổ chức kinh tế, hiện tượng cạnh tranh huy động vốn giữa các ngân hàng và vượt trần lãi suất diễn ra phổ biến trong 8 tháng đầu năm. Tuy nhiên, ngay sau khi Ngân hàng nhà nước yêu cầu các Ngân hàng thực hiện nghiêm chỉnh trần lãi suất và xử phạt các tổ chức vi phạm, lãi suất huy động đã giảm về gần mức trần 14%.

Kể từ ngày 27/06/2013, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành thông báo điều chỉnh giảm các mức lãi suất điều hành của NHNN và lãi suất trần gửi tối đa đối với các tiền gửi bằng VND của tổ chức, cá nhân tại TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi VND không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 2%/năm xuống 1,2%/năm; lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi VND từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 7,5%/năm xuống còn 7%/năm; lãi suất tối đa áp dụng với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng tại Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô giảm từ 8%/năm xuống 7,5%/năm. Bên cạnh đó, NHNN cũng điều chỉnh giảm lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND đối với một số lĩnh vực ưu tiên (nông nghiệp nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghệ cao) từ 10%/năm xuống còn 9%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND của Quỹ tín dụng nhân dân và Tổ chức tài chính vi mô đối với các nhu cầu vốn này giảm 11%/năm xuống 10%/năm.

Ngân hàng nhà nước cho rằng sau khi lãi suất huy động xuống 7%/năm thì mặt bằng lãi suất cho vay ra trong thời gian tới kỳ vọng sẽ giảm xuống còn 10-12%/năm. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định.

Tỷ giá hối đoái

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Nhờ định hướng biên độ điều hành tỷ giá ổn định và quản lý chặt chẽ hoạt động mua bán ngoại tệ của Ngân hàng Nhà nước, tỷ giá không có nhiều biến động lớn trong năm 2012. Ngày 28/06/2013, NHNN chính thức điều chỉnh tỷ giá từ mức 20.828 VND/USD lên 21.036 VND/USD (mức điều chỉnh 1%). Thêm nữa, lực đề can thiệp đã được cải thiện rất lớn, khi dự trữ ngoại tệ của Việt Nam đã đạt mức kỷ lục là 32 tỷ USD, tương đương với 12 tuần nhập khẩu.

Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật liên quan khác. Khi Công ty tham gia niêm yết trên TTCK sẽ chịu sự tác động của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro trong mảng đầu tư tài chính và bất động sản

Về mảng đầu tư tài chính, đây là lĩnh vực kinh doanh có hệ số rủi ro cao. Thị trường chứng khoán tăng, giảm phụ thuộc vào nhiều nhân tố: Sự phát triển của kinh tế vĩ mô, vi mô, của từng ngành, từng doanh nghiệp... kể cả tâm lý của nhà đầu tư. Sự trồi sụt của thị trường chứng khoán sẽ tạo ra sự không ổn định trong doanh thu và lợi nhuận của Công ty nên đối với lĩnh vực này. Để hạn chế rủi ro này, Công ty đã thực hiện kế hoạch kinh doanh đa dạng hóa danh mục đầu tư, tập trung đầu tư vào nhóm cổ phiếu có tính thanh khoản cao, ở các ngành nghề trọng điểm và có nhiều cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Việc lựa chọn ngành/cổ phiếu, xác định thời điểm đầu tư và phân bổ nguồn vốn đầu tư được tiến hành trên cơ sở lập kế hoạch kinh doanh dài hạn trên cơ sở đã phân tích đánh giá kỹ lưỡng biến động kinh tế và thị trường tiền tệ cũng như xem xét cân nhắc với các rủi ro có thể gặp phải. Điều này đã giúp Công ty giảm thiểu các rủi ro tiềm ẩn trong danh mục đầu tư.

Về mảng bất động sản, với đội ngũ chuyên viên có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, Công ty chủ trương cung cấp những dịch vụ về bất động sản mang lại lợi ích tốt nhất cho khách hàng.

Rủi ro trong hoạt động tư vấn

Công ty là một doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản. Đảm bảo chất lượng tốt nhất cho các dịch vụ tư vấn đối với khách hàng là trọng tâm trong hoạt động và chiến lược phát triển của Công ty. Do đó, các rủi ro có thể phát sinh liên quan đến tính chính xác và hiệu quả của dịch vụ tư vấn, trình độ chuyên môn, sự chuyên nghiệp và đạo đức nghề nghiệp của đội ngũ nhân viên sẽ có những ảnh hưởng đáng kể. Ý thức được rủi ro này, Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì một đội ngũ nhân sự ổn định.

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

Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi rủi ro từ những biến động của thị trường. Tuy nhiên, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên là 10.000 đồng/cổ phiếu và chào bán cho cổ đông chiến lược không thấp hơn giá 12.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn đáng kể so với giá trị thị trường của Công ty (giá đóng cửa ngày 10/02/2014 trên sàn HNX là 16.200 đồng/cổ phần)

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

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để tăng vốn phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động, đầu tư vào công ty con, liên kết, bổ sung vốn lưu động... Theo đó, tính rủi ro được đánh giá là không cao, chủ yếu đến từ hiệu quả hoạt động của Công ty trong tương lai.

Rủi ro pha loãng

Sau khi F.I.T chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của F.I.T cũng tăng lên tương ứng.

- Tổng số cổ phiếu lưu hành hiện tại:	15.750.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu chào bán (đợt 1):	18.900.000 cổ phiếu
<i>Trong đó:</i>	
<i>Trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu</i>	<i>3.150.000 cổ phiếu</i>
<i>Chào bán cho cổ đông hiện hữu</i>	<i>10.237.500 cổ phiếu</i>
<i>Chào bán cho cán bộ công nhân viên</i>	<i>787.500 cổ phiếu</i>
<i>Chào bán cho cổ đông chiến lược</i>	<i>4.725.000 cổ phiếu</i>
- Tổng số cổ phiếu lưu hành sau khi chào bán (đợt 1):	34.650.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu của F.I.T bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể gây ra các ảnh hưởng sau (*chỉ tính phần pha loãng đối với việc trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu và chào bán cho cổ đông hiện hữu*):

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS): có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào số tiền mà F.I.T huy động được trong đợt chào bán này để bổ sung kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận thu được từ số tiền đó.

Công thức tính

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$



- ✓ X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giá sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của F.I.T là 31/05/2014. Khi đó:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu} &= \frac{15.750.000 \cdot 12 + 18.900.000 \cdot 7}{12} = 26.775.000 \\ \text{hành bình quân trong kỳ} & \text{ cổ phiếu} \end{aligned}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2014 theo kế hoạch của F.I.T là 75.742 triệu đồng.

Khi đó:

$$\begin{aligned} \text{EPS năm 2014 (dự kiến)} &= \frac{75.742.000.000}{15.750.000} = 4.809 \\ \text{trước khi pha loãng} & \text{đồng/cổ phần} \\ \text{EPS năm 2014 (dự kiến)} &= \frac{75.742.000.000}{26.775.000} = 2.828 \\ \text{sau khi pha loãng} & \text{đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Sau khi chào bán, EPS năm 2014 của F.I.T bị giảm 41,19% so với trước khi chào bán.

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Công thức tính:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}} \\ \text{trên mỗi cổ phần} & \end{aligned}$$

Tại thời điểm 31/12/2013, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T là 12.269 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

Giá trị thị trường của cổ phiếu F.I.T

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu FIT sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{P_t + Pr_1 \cdot I_1 + Pr_2 \cdot I_2}{1 + I_1 + I_2} \\ &= \frac{15.000 + [0 \cdot (1/5)] + [10.000 \cdot (65/100)]}{1 + 1/5 + 65/100} = 11.622 \\ & \text{đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- ✓ Pt: 15.000 đồng/cổ phần (Giá già định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền mua);
- ✓ Pr1: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu);
- ✓ Pr2: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu)
- ✓ I1: 1/5 (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp trả cổ tức bằng cổ phiếu: được tính = 3.150.000 cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu/15.750.000 cổ phần đang lưu hành).
- ✓ I1: 65/100 (Tỷ lệ tăng vốn này được tính trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu với số lượng dự kiến phát hành trong đợt 1: được tính = 10.237.500 cổ phần phát hành thêm quyền mua trong đợt 1 cho cổ đông hiện hữu/15.750.000 cổ phần đang lưu hành).

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra đồng thời và chúng cũng không liên hệ trực tiếp với nhau. Tuy nhiên, những rủi ro này ít nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của F.I.T, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

5. Rủi ro khác

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch**1. Tổ chức niêm yết**

Ông Phan Trung Phương	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Tổng Giám đốc
Ông Ninh Việt Tiến	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Trần Thị Mai Hương	Kế toán trưởng

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế về tài sản, tình hình, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện tổ chức tư vấn: Ông Trần Hải Hà

Chức vụ: Tổng Giám đốc, Đại diện của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (sau đây gọi tắt là Công ty Chứng khoán MB)

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T. Chúng tôi bảo đảm rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T cung cấp.



III. Các khái niệm

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán VACO là công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2011 và năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.
- Bản cáo bạch: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.
- Người có liên quan: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
- Công ty mẹ và công ty con (nếu có).
 - Công ty và người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định, hoạt động của công ty đó thông qua các cơ quan quản lý công ty.
 - Công ty và những người quản lý công ty.
 - Nhóm người thỏa thuận cùng phối hợp để thu tóm phần vốn góp, cổ phần hoặc lợi ích ở công ty hoặc để chi phối việc ra quyết định của Công ty.
 - Bố, bố nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của người quản lý công ty, thành viên công ty, cổ đông có cổ phần chi phối.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ, có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

BCTC:	Báo cáo tài chính
BDS:	Bất động sản
BKS:	Ban kiểm soát
CBNV:	Cán bộ nhân viên
Công ty/ F.I.T:	Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T
CP:	Cổ phần
DTT:	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
HĐ:	Hợp đồng
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
LN:	Lợi nhuận
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
PR:	Công tác truyền thông và quan hệ công chúng
Thuế TNDN:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TNCN:	(thuế) Thu nhập cá nhân
TNDN:	(thuế) Thu nhập Doanh nghiệp
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
TSCĐ:	Tài sản cố định
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBND:	Ủy ban nhân dân
USD:	Đô la Mỹ
VĐL:	Vốn điều lệ
VND:	Đồng Việt Nam
VSD:	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam



IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức chào bán

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Một số thông tin cơ bản về Công ty

Tên Công ty: Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T
Tên giao dịch: F.I.T Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt: FIT INVESTMENT., JSC
Trụ sở chính: 17 Thê Giao, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Địa điểm kinh doanh: Tầng 15, tòa nhà MIPEC, 229 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 3543 0005
Fax: (84-4) 3543 0003
Website: www.fitgroup.com.vn
Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0102182140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/03/2007; đăng ký thay đổi lần 12 ngày 23/01/2014.
Vốn điều lệ đăng ký: 157.500.000.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy tỷ năm trăm triệu đồng)
Vốn điều lệ thực góp: 157.500.000.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy tỷ năm trăm triệu đồng)

Lĩnh vực kinh doanh:

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ thanh toán, tín dụng;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Ủy thác xuất nhập khẩu, nghiên cứu chuyển giao công nghệ và sản xuất phần mềm công nghệ tin học viễn thông;
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, máy móc thiết bị;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Đại lý bảo hiểm;
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô theo hợp đồng;
- Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện; Dịch vụ sinh hoạt giải trí;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi giải trí
- Các dịch vụ: bãi đỗ xe và các công trình công cộng; tư vấn đầu tư, tư vấn mua bán

doanh nghiệp (tư vấn M&A), tư vấn cổ phần hóa, tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn phát triển thị trường (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính);

- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Mua bán, phân phối các sản phẩm tiêu dùng, các sản phẩm hàng công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư, tư vấn quản lý kinh doanh, tư vấn phát triển nguồn nhân lực (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

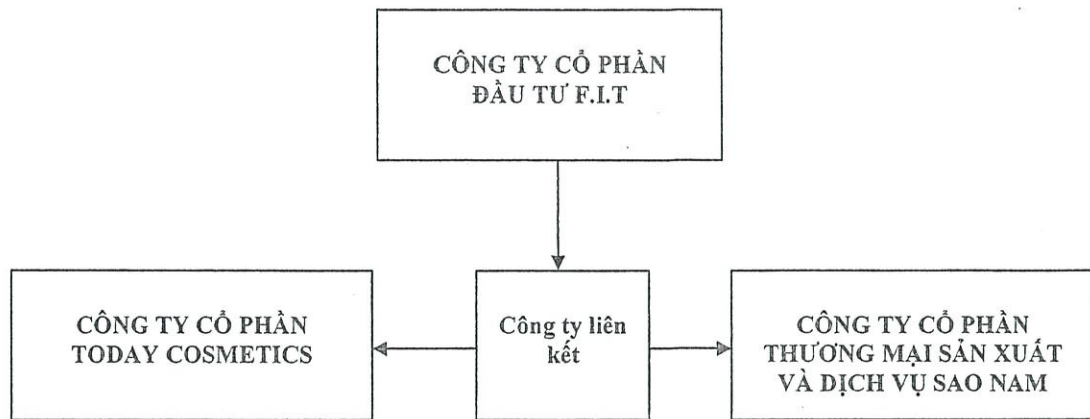
Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T là công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và tư vấn đầu tư. Được thành lập ngày 08/3/2007, F.I.T là một công ty trẻ, năng động và đang trên đà phát triển. Với slogan ban đầu là "Làm giàu vững chắc", ban lãnh đạo F.I.T đã thực hiện đúng tôn chỉ của mình, kết quả là đã chèo lái F.I.T vững vàng vượt qua được cơn suy thoái kinh tế toàn cầu năm 2008, khẳng định vị trí trong ngành dịch vụ tư vấn, phát triển được đội ngũ chuyên viên chuyên nghiệp và đưa giá trị doanh nghiệp tăng trưởng cao so với vốn ban đầu.

Với slogan mới "FUTURE INVESTMENT TREND - Xu hướng đầu tư tương lai". F.I.T luôn tìm tòi, sáng tạo ra các sản phẩm đầu tư đi tắt đón đầu, có suất sinh lời cao cho công ty và khách hàng. Và những sản phẩm đầu tư đó sẽ trở thành xu hướng đầu tư của đại bộ phận các nhà đầu tư trên thị trường.

Sau gần 7 năm phát triển, F.I.T đã tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 157,5 tỷ đồng. Cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 27/06/2013. Đến thời điểm 31/12/2013, tổng tài sản của F.I.T đạt 232,3 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 193,5 tỷ đồng. Tổng số khách hàng tổ chức, cá nhân có quan hệ đối tác với FIT đạt con số hơn 1.600 khách hàng.

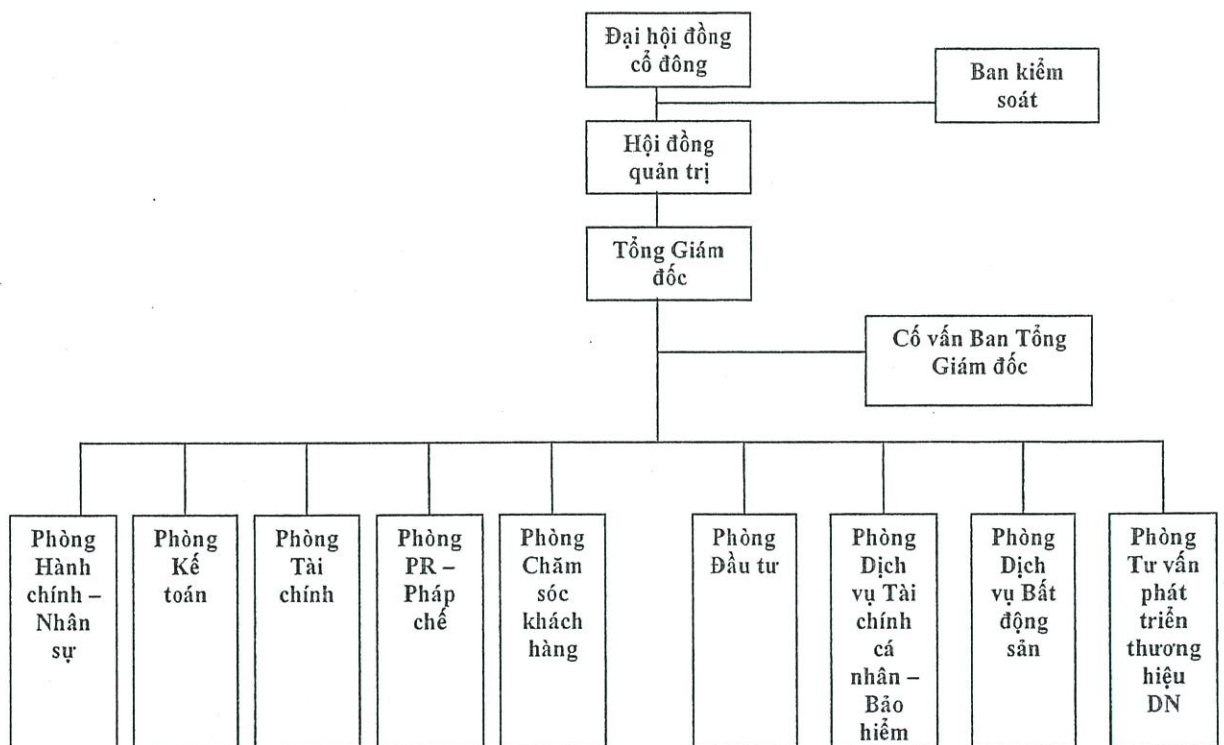
2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hình 3: Sơ đồ tổ chức của Công ty



3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty



Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T đang áp dụng theo mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm giám đốc điều hành;
- Bổ sung và sửa đổi điều lệ Công ty;
- Các thẩm quyền khác theo Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức chi trả cổ tức;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc.

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;

- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty;
- Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
- Vào ngày 31 tháng 10 hàng năm, Tổng Giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Các Phòng, ban khác:

❖ Bộ phận cố vấn Ban Tổng Giám đốc

Chức năng:

- Tham mưu cho Ban Giám đốc về định hướng phát triển doanh nghiệp, phát triển nguồn nhân lực có chất lượng;
- Tư vấn các vấn đề trọng yếu của doanh nghiệp mang tính chiến lược, đưa ra các khuyến nghị mang tính kỹ thuật nhằm giải quyết các vấn đề quan trọng hiện đang tồn tại trong doanh nghiệp hoặc có thể phát sinh trong quá trình thực hiện chiến lược phát triển doanh nghiệp.

Nhiệm vụ:

Ban cố vấn có nhiệm vụ cung cấp tư vấn cho Ban giám đốc và đưa ra các khuyến nghị về những vấn đề mà doanh nghiệp cần tập trung để tháo gỡ khó khăn, phát triển sản

phẩm mới, nâng cao chất lượng và hiệu quả công việc cho các phòng ban...

Nhiệm vụ của ban cố vấn có thể bao gồm nhưng không nhất thiết giới hạn trong các điểm dưới đây:

- Xem xét việc thực hiện chiến lược phát triển doanh nghiệp, phát hiện các vấn đề và đề xuất các biện pháp cải thiện thực hiện chiến lược;
- Tư vấn xác định định hướng phát triển, chiến lược và các ưu tiên trong hoạt động của doanh nghiệp phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Tư vấn các biện pháp hình thành và thúc đẩy mối quan hệ tốt đẹp giữa Hội đồng quản trị, ban giám đốc cũng như những cổ đông lớn, cổ đông chiến lược của doanh nghiệp;
- Đóng góp ý kiến về việc lập kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, việc thực hiện các hoạt động, báo cáo định kỳ và hàng năm của doanh nghiệp nhằm đạt mục tiêu đề ra và đảm bảo tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

❖ Phòng Hành chính - Nhân sự

Chức năng, nhiệm vụ:

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty;
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty về cơ cấu tổ chức, bộ máy, sắp xếp và sử dụng nguồn nhân lực của Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo và nâng bậc lương;
- Theo dõi công tác thi đua, khen thưởng và kỷ luật;
- Thực hiện công tác bảo vệ chính trị nội bộ. Tổ chức quản lý, lưu trữ hồ sơ lý lịch, thẩm tra và bổ sung lý lịch hàng năm. Thống kê số lượng và chất lượng lao động;
- Xây dựng quy trình đánh giá xếp loại người lao động; xây dựng các nội quy, quy chế, điều lệ công ty và các văn bản, tài liệu khác phục vụ công tác quản lý của Công ty; Quản lý trang thiết bị, tài sản, công cụ lao động, phương tiện làm việc tại khu vực trụ sở văn phòng Công ty;
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty về chính sách trả lương và đãi ngộ đối với người lao động;
- Tổ chức thực hiện các chế độ chính sách lao động cho người lao động;
- Thực hiện công tác bảo hộ lao động, an toàn lao động, vệ sinh lao động phòng chống cháy nổ;
- Quản lý công tác lễ tân, tiếp khách, văn thư, lưu trữ, con dấu;
- Quản lý công tác an ninh, bảo vệ, vệ sinh, điện, nước, điện thoại, internet, văn phòng phẩm, máy photocopy...;
- Quản lý đội ngũ lái xe;
- Xây dựng lịch công tác hàng tuần cho Ban lãnh đạo Công ty vào cuối tuần liền trước đó;
- Thực hiện một số công việc đối nội, đối ngoại và các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc phân công.

❖ Phòng Kế toánChức năng:

- Giúp Tổng Giám đốc Công ty tổ chức thực hiện công tác hạch toán kế toán trong Công ty theo Quy định của Nhà nước và theo điều lệ Công ty;
- Kiểm tra, kiểm soát, giám sát quá trình phân phối sử dụng vốn, tài sản đảm bảo đúng chế độ quản lý hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Công ty. Giúp Tổng giám đốc chỉ đạo sản xuất kinh doanh kịp thời và có hiệu quả kinh tế cao.

Nhiệm vụ:

- Tổ chức Công tác kế toán, thống kê và bộ máy kế toán, thống kê phù hợp với đặc điểm và nhiệm vụ của Công ty. Đảm bảo đáp ứng được các yêu cầu của công tác hạch toán kế toán;
- Tổ chức ghi chép, tính toán, hạch toán, định khoản và phản ánh một cách kịp thời, trung thực và đầy đủ toàn bộ vật tư, tài sản, tiền vốn và tình hình biến động của vật tư, tài sản, tiền vốn của toàn Công ty;
- Tổ chức ghi chép, tính toán, hạch toán, định khoản và phản ánh một cách kịp thời, trung thực và đầy đủ các yếu tố chi phí cấu thành nên giá thành phẩm, bán thành phẩm theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và của công ty;
- Tổ chức ghi chép, tính toán, hạch toán, định khoản và phản ánh một cách kịp thời, trung thực và đầy đủ toàn bộ doanh thu, đầu vào, và xác định kết quả kinh doanh;
- Lập và gửi đúng hạn báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo thống kê định kỳ theo quy định hiện hành của Nhà nước và của Công ty;
- Tổ chức kiểm tra kế toán, phổ biến và hướng dẫn thi hành kịp thời các chế độ tài chính, kế toán của Nhà nước và của Công ty;
- Chủ trì phối hợp với các phòng ban lập kế hoạch nhu cầu vốn sản xuất kinh doanh hàng tháng, quý, năm. Chịu trách nhiệm triển khai thực hiện kế hoạch nhu cầu vốn sản xuất kinh doanh;
- Thực hiện việc kiểm tra, giám sát quá trình phân phối sử dụng vốn, đảm bảo đúng chế độ Nhà nước quy định;
- Tiến hành trích lập các quỹ theo quy định hiện hành của Nhà nước và Công ty. Kết hợp với các phòng, ban xây dựng trình Ban Tổng giám đốc và tổ chức triển khai thực hiện quy chế chi tiêu nội bộ và các định mức chi tiêu khác phù hợp với tình hình kết quả sản xuất kinh doanh từng thời kỳ, đảm bảo chế độ quy định của Nhà nước và Công ty;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc chấp hành các chính sách chế độ tài chính, chính sách tiền lương, tiền thưởng đối với người lao động. Thực hiện chế độ quản lý tiền mặt, tiền gửi, tiền vay và các hợp đồng kinh tế tại Công ty.
- Chủ trì kết hợp với phòng kế hoạch kinh doanh xác nhận công nợ và các khoản phải thu khác của khách hàng và tổ chức triển khai các biện pháp giải quyết các khoản công nợ;
- Thông qua hoạt động tài chính, phòng Kế toán - tài chính có trách nhiệm phát hiện những vấn đề bất cập trong công tác quản lý, trong việc thực hiện chính sách chế độ tài chính kế toán. Từ đó tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty các biện pháp tăng cường công tác quản lý ngày càng chặt chẽ hơn.

❖ Phòng Tài chínhChức năng

- Thực hiện công tác quản lý tài chính, đảm bảo việc bảo toàn và phát triển vốn tại đơn vị. Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty trong xây dựng chiến lược kinh doanh của Công ty; trong việc đưa ra các quyết định đầu tư, tìm nguồn vốn cho các dự án đầu tư. Thực hiện việc đảm bảo nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cân đối chi phí và nguồn thu để đảm bảo khả năng thanh toán của Công ty cũng như sử dụng vốn hiệu quả.

Nhiệm vụ:

- Xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh của toàn công ty;
- Lên kế hoạch chi tiêu hàng năm của Công ty;
- Quản lý cơ cấu tài sản của Công ty; điều chỉnh cơ cấu tài sản hợp lý theo chiến lược phát triển của Công ty từng thời kỳ;
- Quản lý dòng tiền của Công ty;
- Tìm nguồn vốn cho Công ty;
- Giám sát các khoản vay/cho vay các Hợp đồng hợp tác đầu tư;
- Phân tích các chỉ số tài chính của Công ty.

❖ Phòng PR - Pháp chế**Bộ phận PR**Chức năng:

- Phòng PR là phòng tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc về công tác truyền thông và quan hệ công chúng (PR) của Công ty. Chịu trách nhiệm trước Ban giám đốc về các hoạt động đó trong nhiệm vụ, thẩm quyền được giao.

Nhiệm vụ:

- Xây dựng chiến lược, thông điệp, kế hoạch, ngân sách truyền thông hàng năm đến các nhóm đối tượng mục tiêu;
- Thực hiện việc truyền thông điệp đến các nhóm đối tượng mục tiêu thông qua các công cụ truyền thông (khách hàng, cổ đông, cán bộ & nhân viên, công đồng xã hội,...);
- Phát triển và quản lý các công cụ truyền thông (website, ấn phẩm nội bộ, poster, banner, brochure, lịch hàng năm, ...);
- Xây dựng, quản trị bộ nhân diện thương hiệu và phát triển thương hiệu công ty;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký bản quyền, bảo hộ nhãn hiệu;
- Tổ chức họp báo, viết và biên tập các bài viết PR, thông cáo báo chí, nội dung quảng cáo, quảng bá hình ảnh của công ty;
- Tổ chức, lên ý tưởng, nội dung cho các chương trình, sự kiện của công ty;
- Xây dựng và duy trì các mối quan hệ với các cơ quan báo chí;
- Tìm kiếm, đánh giá, đề xuất tham gia, thực hiện hồ sơ và theo dõi kết quả các chương trình tài trợ xã hội theo kế hoạch truyền thông hàng năm.

Bộ phận Pháp chế

Chức năng:

- Phòng Pháp chế là phòng tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc về các vấn đề Pháp chế của Công ty. Chịu trách nhiệm trước Ban giám đốc về các hoạt động đó trong nhiệm vụ, thẩm quyền được giao.

Nhiệm vụ:

- Đầu mối lựa chọn và thuê các đơn vị tư vấn thực hiện các dịch vụ pháp chế thường xuyên trong công ty;
- Xây dựng, rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp quy của công ty; kiến nghị các văn bản cần sửa đổi, ban hành mới;
- Hỗ trợ các phòng ban công ty về các vấn đề pháp lý khi có yêu cầu.

❖ Phòng Chăm sóc khách hàng

Chức năng:

- Tham mưu cho Ban Giám đốc quản lý và điều hành chương trình chăm sóc và phát triển khách hàng một cách chuyên nghiệp;
- Tham mưu và trách nhiệm chính trong việc giúp Ban Giám đốc Công ty hoạch định chính sách chăm sóc khách hàng, tổ chức việc chăm sóc khách hàng theo kế hoạch được phê duyệt;
- Là cầu nối giữa khách hàng với Công ty nói chung và các phòng ban liên quan nói riêng. Là trung tâm lưu giữ số liệu liên quan đến khách hàng.

Nhiệm vụ:

- Lập kế hoạch chăm sóc và phát triển khách hàng hàng năm;
- Tổ chức thực hiện việc chăm sóc khách hàng một cách chuyên nghiệp;
- Tiếp nhận ý kiến khiếu nại thắc mắc của khách hàng; Trực tiếp trả lời khiếu nại của khách hàng hoặc là bộ phận trung gian truyền tải ý kiến trả lời của Ban giám đốc hoặc các bộ phận liên quan tới khách hàng;
- Tổ chức điều tra lấy ý kiến phản hồi của khách hàng hàng năm về chất lượng dịch vụ của Công ty từ đó đưa ra đề xuất nhằm nâng cao hơn nữa chất lượng phục vụ;
- Tổ chức lưu giữ cơ sở dữ liệu khách hàng một cách đầy đủ, có hệ thống mang tính khoa học cao;
- Hỗ trợ các phòng ban liên quan trong việc soạn thảo, theo dõi cập nhật các hợp đồng với khách hàng; Hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các hợp đồng.

❖ Phòng Đầu tư

Chức năng:

- Xây dựng định hướng, chiến lược tổng thể cho các hoạt động đầu tư, dịch vụ của công ty;
- Nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược kinh doanh trong hoạt động đầu tư tài chính cho Công ty;
- Tham mưu cho Ban lãnh đạo phê duyệt các phương án đầu tư về các hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty; khai thác và quản lý các dự án đầu tư;
- Xây dựng các sản phẩm tư vấn đầu tư đa dạng;
- Triển khai các phương án đầu tư đã được phê duyệt.;

- Xây dựng và thực hiện các phương án đầu tư tài chính theo chiến lược kinh doanh của Công ty;
- Tổng hợp tình hình kinh doanh, dự báo thị trường theo từng tháng, quý, năm.

Nhiệm vụ:

- Xây dựng, phát triển đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp;
- Định kỳ thực hiện các Báo cáo phân tích kinh tế vĩ mô và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng các quy trình nghiệp vụ trong hoạt động đầu tư tài chính;
- Xây dựng và triển khai các sản phẩm tư vấn đầu tư;
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư;
- Quản lý tiến trình chuẩn bị, thực hiện và kết thúc các hoạt động đầu tư tài chính do Công ty làm chủ đầu tư hay liên doanh đầu tư với các đơn vị khác;
- Quản trị danh mục đầu tư, Thực hiện báo cáo phân tích đầu tư, báo cáo phân tích dự án, báo cáo quản trị Công ty con/liên doanh liên kết;
- Phối hợp với phòng Tài chính Kế toán giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân cấp quản lý và theo sự chỉ đạo của Tổng giám đốc.

❖ **Phòng Dịch vụ tài chính cá nhân - Bảo hiểm**

Bộ phận Dịch vụ tài chính cá nhân

Chức năng:

- Xây dựng định hướng, chiến lược, nghiên cứu thị trường tổng thể cho các hoạt động dịch vụ tài chính cá nhân của công ty;
- Xây dựng các sản phẩm tài chính cá nhân đa dạng, phong phú;
- Triển khai các hoạt động dịch vụ tài chính cá nhân đã được phê duyệt;
- Tổng hợp tình hình kinh doanh, dự báo thị trường theo từng tháng, quý, năm.

Nhiệm vụ:

- Xây dựng, phát triển, tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ nhân viên;
- Định kỳ thực hiện các Báo cáo phân tích thị trường và định hướng hoạt động kinh doanh của dịch vụ tài chính cá nhân;
- Xây dựng, hoàn thiện các quy trình nghiệp vụ trong hoạt động kinh doanh dịch vụ tài chính cá nhân;
- Nghiên cứu, đề xuất, xây dựng, phát triển và triển khai các sản phẩm tài chính cá nhân mới;
- Xây dựng, phát triển mạng lưới hoạt động của dịch vụ tài chính cá nhân;
- Phối hợp với phòng Tài chính - Kế toán giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động tài chính cá nhân;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân cấp quản lý và theo sự chỉ đạo của Ban Giám đốc.

Bộ phận Dịch vụ đại lý bảo hiểm

Chức năng:

- Phát triển và thực hiện các nhiệm vụ của Dịch vụ Đại lý bảo hiểm quân đội MIC

Nhiệm vụ:

- Nghiên cứu, phát triển thị trường bảo hiểm
- Xây dựng, định hướng chiến lược cho các sản phẩm bảo hiểm
- Phát triển, đào tạo đội ngũ nhân viên bán hàng
- Quản lý, chăm sóc khách hàng
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị Công ty.

❖ **Phòng Dịch vụ Bất động sản**

Chức năng:

- Tham mưu cho Ban Giám đốc về hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược hoạt động của dịch vụ bất động sản;
- Xây dựng và thực hiện các hoạt động dịch vụ bất động sản theo chiến lược kinh doanh của Công ty;
- Tổng hợp tình hình kinh doanh, dự báo thị trường theo từng tháng, quý, năm;

Nhiệm vụ:

- Xây dựng, phát triển, đào tạo đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp;
- Triển khai, quản lý các hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản đã được phê duyệt;
- Quản lý, chăm sóc hệ thống khách hàng của dịch vụ bất động sản;
- Định kỳ thực hiện các Báo cáo phân tích thị trường và định hướng hoạt động kinh doanh của dịch vụ bất động sản;
- Xây dựng, hoàn thiện các quy trình nghiệp vụ trong hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Nghiên cứu, đề xuất, xây dựng, phát triển và triển khai các phương án kinh doanh mới của dịch vụ bất động sản;
- Phối hợp với phòng Tài chính - Kế toán giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động của dịch vụ bất động sản;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân cấp quản lý và theo sự chỉ đạo của Ban Giám đốc.

❖ **Phòng Tư vấn phát triển thương hiệu doanh nghiệp**

Chức năng:

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo những lĩnh vực sẽ tăng trưởng tốt trong tương lai. Những doanh nghiệp có kết quả kinh doanh tốt mà nhà đầu tư chưa biết đến;
- Là cầu nối giữa doanh nghiệp với khách hàng và các phương tiện thông tin đại chúng.

Nhiệm vụ:

- Xây dựng tốt mối quan hệ với ban lãnh đạo các doanh nghiệp có kết quả kinh doanh tốt, chưa nhiều nhà đầu tư biết đến;

- Xây dựng mối quan hệ với các đơn vị truyền thông, các kênh truyền thông (các đài truyền hình, đài phát thanh, báo chí...);
- Lên phương án tổng thể trong việc giới thiệu doanh nghiệp tới công chúng nhà đầu tư (bao gồm nhà đầu tư tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước);
- Tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển thương hiệu cho các doanh nghiệp theo đúng lộ trình cam kết đạt kết quả cao;
- Đưa ra các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, những đề xuất trong việc chuyển nghiệp hóa đội ngũ nhân viên, giảm thiểu chi phí quản lý, giảm chi phí sản xuất...

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 18/12/2013

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm ngày 18/12/2013)

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ / VĐL (%)
1	Nguyễn Văn Sang	012733829	BT6-C26, Phố Hoài Thanh, Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội	1.050.000	6,67%
2	Phan Trung Phương	012928626	Phòng 1411 - 18T2, đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	815.000	5,17%
	Tổng cộng			1.865.000	11,84%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của F.I.T do VSD chốt tại ngày 18/12/2013)

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 18/12/2013

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm ngày 18/12/2013

TT	Tên cổ đông	Số ĐKKD/ CMND	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ / VĐL (%)
1	Phan Trung Phương	012928626	Phòng 1411 - 18T2, đô thị Trung Hòa Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội	815.000	5,17%
2	Nguyễn Văn Sang	012733829	BT6-C26, Phố Hoài Thanh, Mỹ Đình II, Từ Liêm, Hà Nội	1.050.000	6,67%
3	Lê Xuân Thắng	011561600	Số 48, phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội	4.096	0,03%



10/2007 - 12/2008

Kế toán tại Công ty Cổ phần đầu tư F.I.T

01/2008 – nay

Kế toán tại Công ty Cổ phần Viễn thông Di động Toàn cầu

Chức vụ hiện nay:

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Kế toán tại Công ty Cổ phần Viễn thông Di động Toàn cầu

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ

Trong đó:

+ Sở hữu cá nhân:

0 cổ phần (tương ứng 0,00% vốn điều lệ)

+ Được ủy quyền đại diện:

0 cổ phần (tương ứng 0,00% vốn điều lệ)

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Không

❖ Bà Trần Thị Phương Thảo - Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:

TRẦN THỊ PHƯƠNG THẢO

Giới tính:

Nữ

Ngày tháng năm sinh:

05/03/1978

Nơi sinh:

Thái Nguyên

CMND:

012321725 Ngày cấp: 5/5/2000 Nơi cấp: Hà Nội

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Kinh

Quê quán:

Nghệ An

Địa chỉ thường trú:

Phòng 604 - T7 - Tòa nhà A - 188 Nguyễn Tuấn - Thanh Xuân - Hà Nội

Điện thoại:

0912 586 003

Trình độ văn hóa:

Thạc sỹ

Trình độ chuyên môn:

Kế toán - Tài chính

Quá trình công tác:

2000 – 2003

Viện Nghiên cứu Kinh tế Việt Nam

2003 – Nay

Ban Tài chính Kế toán – Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam – PVI

Chức vụ hiện nay:

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T





Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chuyên viên Ban Tài chính Kế toán - Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (tương ứng 0% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

❖ Bà Trần Thị Mai Hương - Kế toán trưởng

Họ và tên:	TRẦN THỊ MAI HƯƠNG
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	08/07/1978
Nơi sinh:	Đông Anh, Hà Nội
CMND:	011943454 Ngày cấp: 28/01/2005 Nơi cấp: Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Dục Tú, Đông Anh, Hà nội
Địa chỉ thường trú:	Hải Bối, Đông Anh, Hà nội
Điện thoại:	0989.655.051
Trình độ văn hóa:	Đại học
Trình độ chuyên môn:	Tài chính kế toán
Quá trình công tác:	
2001 - 2004:	Kế toán tại Công ty Phụ tùng Đông Anh
2004 - 2009:	Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng tại Tập đoàn Goldsun
2009 - nay:	Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư F.I.T
Chức vụ hiện nay:	
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty:	Không

Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
<i>Trong đó:</i>	
+ Sở hữu cá nhân:	0 cổ phần (tương ứng 0,00% vốn điều lệ)
+ Được ủy quyền đại diện:	0 cổ phần (tương ứng 0,00% vốn điều lệ)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không

14. Tài sản

Giá trị tài sản theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2011, 31/12/2012 và 31/12/2013 như sau:

Bảng 21: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2011

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	15.995.091.383	1.721.456.641	14.273.634.742
Nhà cửa, vật kiến trúc	11.901.553.426	154.824.944	11.746.728.482
Phương tiện vận tải	3.573.811.387	1.134.244.745	2.439.566.642
Thiết bị, dụng cụ quản lý	519.726.570	432.386.952	87.339.618
Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
Tài sản cố định vô hình	0	0	0

Nguồn: F.I.T

Bảng 22: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2012

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	13.203.736.611	2.217.591.874	10.986.144.737
Nhà cửa, vật kiến trúc	8.998.585.714	195.621.432	8.802.964.282
Phương tiện vận tải	3.573.811.387	1.556.325.881	2.017.485.506
Thiết bị, dụng cụ quản lý	607.244.752	461.058.788	146.185.964
Tài sản cố định khác	24.094.758	4.585.773	19.508.985
Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
Tài sản cố định vô hình	0	0	0

Bảng 23: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2013

Tài sản	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
Tài sản cố định hữu hình	11.357.192.721	1.276.959.153	10.080.233.568
Nhà cửa, vật kiến trúc	9.208.173.630	396.365.523	8.811.808.107
Phương tiện vận tải	2.117.210.000	876.289.711	1.240.920.289
Thiết bị, dụng cụ quản lý	31.809.091	4.303.919	27.505.172
Tài sản cố định khác	-	-	-
Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
Tài sản cố định vô hình	0	0	0

Nguồn: F.I.T

Bảng 24: Tình hình sử dụng bất động sản và bất động sản đầu tư

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá trị (VND)	Hình thức sở hữu
	Sàn văn phòng tại Tầng 15, Mípec Tower, 229 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội	308,48 m ²	9.208.173.630	Hợp đồng mua bán

Nguồn: F.I.T

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong những năm tiếp theo

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 – 2015

Bảng 25: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 - 2015

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015	
	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2013	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2014
Vốn điều lệ (*)	500.000	217,46%	500.000	0,00%
Tổng doanh thu	253.991	7,53%	326.964	28,73%
- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	188.900	404,88%	235.950	24,91%
- Doanh thu tài chính	65.091	(67,26%)	91.014	39,83%
Lợi nhuận trước thuế	100.990	119,98%	118.295	17,13%

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015	
	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2013	Kế hoạch (triệu VND)	% tăng giảm so với năm 2014
Lợi nhuận sau thuế	75.742	120,55%	88.721	17,13%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	29,8%	-	27,1%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	15,1%	-	17,7%	-
Cổ tức	15%	-	17%	-

(Nguồn: F.I.T)

Do thay đổi cơ cấu hoạt động thay thế hoạt động hợp tác đầu tư và đầu tư tài chính bằng mảng đầu tư và cung cấp dịch vụ nên cơ cấu doanh thu của FIT có nhiều thay đổi. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của FIT dự kiến tăng mạnh đạt 188,9 tỷ đồng năm 2014 và 235,95 tỷ đồng năm 2015. Doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2014 và năm 2015 dự kiến lần lượt là 65 tỷ đồng và 91 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế năm 2014 dự kiến đạt 75,7 tỷ đồng và năm 2015 dự kiến đạt 88,7 tỷ đồng. Cổ tức năm 2014 và năm 2015 lần lượt dự kiến chia 1.500 đồng/cổ phần và 1.700 đồng/cổ phần.

Căn cứ để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong giai đoạn 2014 - 2015

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

Căn cứ chi tiết để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên:

Bảng 26: Chi tiết kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trong giai đoạn năm 2014 - 2015

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu VND)	Năm 2015 (triệu VND)	Căn cứ thực hiện kế hoạch
Doanh thu thuần Bán hàng cung cấp dịch vụ	188.900	235.950	
<i>Doanh thu mảng tư vấn giới thiệu cơ hội đầu tư vào các doanh nghiệp niêm yết</i>	<i>2.500</i>	<i>3.750</i>	
<i>Doanh thu mảng tư vấn</i>	<i>20.000</i>	<i>24.000</i>	<i>Dựa trên cơ sở khách hàng hiện có và tiềm năng</i>
<i>Doanh thu mảng bảo hiểm</i>	<i>4.000</i>	<i>4.800</i>	<i>Dựa trên cơ sở khách hàng hiện có và tiềm năng</i>
<i>Doanh thu mảng cho thuê bất động sản</i>	<i>2.200</i>	<i>4.400</i>	<i>Cho thuê bất động sản</i>
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	<i>74.200</i>	<i>70.000</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu VND)	Năm 2015 (triệu VND)	Căn cứ thực hiện kế hoạch
Doanh thu dịch vụ hỗ trợ thanh toán tín dụng	6.000	9.000	
Doanh thu phân phối hàng hóa	80.000	120.000	
Giá vốn hàng bán	139.848	175.106	
Giá vốn mảng tư vấn giới thiệu cơ hội đầu tư vào các doanh nghiệp niêm yết	878	1.141	
Giá vốn mảng tư vấn	2.434	3.651	
Giá vốn mảng bảo hiểm	386	463	
Giá vốn mảng cho thuê bất động sản	350	350	
Giá vốn bất động sản	62.800	59.500	
Giá vốn dịch vụ hỗ trợ thanh toán tín dụng	1.000	2.000	
Giá vốn phân phối hàng hóa	72.000	108.000	
Lợi nhuận gộp	49.052	48.844	
Doanh thu tài chính	65.091	91.014	
Chi phí tài chính	3.600	8.400	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.490	11.037	
Lợi nhuận trước thuế	100.990	118.295	
Lợi nhuận sau thuế	75.742	88.721	

(Nguồn: F.I.T)

Trong năm 2014, Công ty sẽ chuyển đổi hoạt động hợp tác đầu tư hưởng lãi suất cố định sang tập trung hoạt động đầu tư vào các công ty liên kết đang hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, phân phối hàng tiêu dùng...

Cụ thể hoạt động đầu tư sản xuất của Công ty như sau:

Hiện FIT đang sở hữu 21,19% cổ phần tại Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và dịch vụ Sao Nam và sở hữu 49% cổ phần tại Công ty Cổ phần Today Cosmetics, trong đó:

- ✓ *Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và dịch vụ Sao Nam:* Sao Nam là một trong những công ty phân phối các sản phẩm mỹ phẩm và chăm sóc cá nhân hàng đầu Việt Nam, tập trung vào 3 dòng sản phẩm chính là nước rửa tay, nước xịt phòng, các dòng sản phẩm chăm sóc răng miệng với hệ thống phân phối và mạng lưới bán hàng rộng khắp với hàng chục nghìn điểm bán hàng trên toàn quốc. Với chiến lược kinh doanh hợp lý, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong các năm gần đây đạt trung bình 30%/ năm. Sao Nam đặt kế hoạch đến năm 2014 tổng doanh thu từ kinh doanh phân phối các sản phẩm mỹ phẩm, chăm sóc cá nhân của Sao Nam sẽ đạt khoảng 400-500 tỷ đồng và sẽ cam kết duy trì mức tăng trưởng bình quân 20%/năm tiếp theo. Do đặc thù của ngành hàng đòi hỏi một lượng vốn lưu động khá lớn, đồng thời Công ty đang trong quá trình mở rộng sản xuất, kinh doanh một số mặt hàng mới như mỹ phẩm, dầu gội đầu... nên các cổ đông thông nhất phần lợi nhuận thu được hàng năm sẽ chưa chia và bổ sung vào phần vốn lưu động. Dự kiến, kết quả kinh doanh của Sao Nam năm 2014 sẽ bắt đầu đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của F.I.T.
- ✓ *Công ty Cổ phần Today Cosmetics:* Today Cosmetics là công ty chuyên sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh, với công suất sản xuất thiết kế đạt 4.400.000 sản phẩm Aerosol/năm và 6.000.000 sản phẩm hóa mỹ phẩm (dầu gội đầu, sữa tắm, sữa rửa tay...)/năm, các sản phẩm nước xịt phòng đạt 12.000.000 sản phẩm/ năm và các sản phẩm phụ kiện như vỏ chai, đóng nắp, bom ga cho các loại chai nhôm chứa nước hoa, nước xịt phòng cũng như thực hiện vai trò là nhà cung cấp nguyên liệu đầu vào cho một số hãng mỹ phẩm hàng đầu thế giới. Today Cosmetics đi vào hoạt động trong năm 2012 và đã bắt đầu có lãi ngay từ năm đầu tiên và đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu bình quân 25%/ năm sau khi chính thức đưa dây chuyền sản xuất vào hoạt động. Công ty đang dự kiến đầu tư nhà xưởng, dây chuyền sản xuất, công nghệ để tăng công suất gấp 5 lần. Hiện tại FIT đang nắm giữ 49% cổ phần của Today Cosmetics. Tham vọng của FIT là biến Today Cosmetics trở thành một Công ty hàng đầu về việc gia công, đóng gói các mặt hàng hóa mỹ phẩm không chỉ phục vụ cho nhu cầu ngày càng nhiều của Sao Nam mà còn đáp ứng nhu cầu của các Công ty hóa mỹ phẩm khác trong nước và mục tiêu xa hơn là sản xuất và xuất khẩu sang các nước khu vực Đông Nam Á. Dự kiến, kết quả kinh doanh năm 2014 của Today Cosmetics sẽ bắt đầu đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của F.I.T.
- ✓ *FIT đã có được thỏa thuận hợp tác đầu tư vào Công ty cổ phần Choa Việt.*
 Choa Việt là doanh nghiệp chuyên trồng trọt sản xuất và xuất khẩu hoa quả, nông phẩm. Hoa quả nhiệt đới luôn là thế mạnh của Việt Nam trong khi nhu cầu tiêu thụ của thế giới thì ngày càng gia tăng do hướng tới một lối sống lành mạnh. Vì vậy nếu biết đầu tư và quản lý tốt thì tiềm năng xuất khẩu hoa quả, nông phẩm là rất lớn. Choa Việt là doanh nghiệp có chiến lược, đường đi bài bản đúng đắn, không chỉ tập trung vào kênh phân phối, bán hàng rộng khắp trên thế giới mà luôn tự chủ quản lý tốt từng khâu nhỏ trong chuỗi giá trị. Choa Việt đầu tư, thành lập phòng nghiên cứu giống cây trồng để luôn tự chủ về giống cây, không những cung cấp được cho doanh nghiệp mà còn có thể cung cấp cho bà con nông dân cũng như xuất khẩu. Bên cạnh đó Choa Việt có các dự án trồng hàng nghìn ha cây chanh leo, gấc, dưa... ở Nghệ An, Lâm Đồng... để luôn tự chủ về vùng nguyên liệu sẵn sàng cung cấp đầu vào cho dây chuyền sản xuất. Choa Việt đang phát triển mở rộng các nhà máy dây chuyền sản xuất nước hoa quả cô đặc, dây chuyền sản xuất hoa quả tươi đông lạnh... đáp ứng được các yêu cầu về an toàn thực phẩm của thị trường Mỹ và EU. Các sản phẩm hoa quả của Choa Việt thì vô cùng đa dạng chanh leo, dưa, vải, măng cầu xiêm, gấc... Kênh phân phối của Choa Việt



thì rộng khắp và đã vào được những thị trường khó tính nhất như Mỹ và EU. Tham vọng của Choa Việt là đưa thương hiệu Việt vươn xa và trở thành thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Mục tiêu của Choa Việt là trở thành doanh nghiệp tỷ đô trong tương lai không xa

- ✓ Ngoài ra FIT đang theo đuổi đàm phán để sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Phương Hải, là đơn vị đang được cấp phép khai thác mỏ đá tại Ninh Thuận. Hiện tại đang trong quá trình thương thảo, nếu thương vụ thành công FIT sẽ nắm giữ trước mắt là 28% cổ phần dự kiến năm 2013 và nâng tỷ lệ sở hữu lên 68-70% vào năm 2014. Doanh nghiệp Phương Hải là đơn vị sản xuất kinh doanh xi măng, gạch ốp lát... với doanh thu hiện tại khoảng 30-50 tỷ/năm. Dự kiến từ 2014, việc khai thác mỏ đá đi vào hoạt động sẽ đem lại doanh thu tăng thêm từ 150 đến 200 tỷ đồng. Đây là một dự án tiềm năng với trữ lượng đá khai thác là 10.782 triệu mét khối, có thể đáp ứng nhu cầu về vật liệu xây dựng công trình giao thông, công trình công nghiệp, dân dụng mà hiện nay nhu cầu này đang rất lớn. Vị trí của dự án khá thuận lợi, nằm gần đường Quốc lộ 1.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã tiến hành thu thập các thông tin; nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T. Căn cứ trên năng lực hiện tại và triển vọng phát triển trong tương lai, nếu không có những biến động bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong những năm tới là phù hợp và khả thi, kế hoạch trả cổ tức cho cổ đông của Công ty trong năm 2014, 2015 có thể được đảm bảo thực hiện.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, căn cứ vào những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những nhận xét nêu trên chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư. Nhà đầu tư cần tự mình phân tích và đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp với mục đích, chiến lược đầu tư của mình.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

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

Không có.

V. Cổ phiếu chào bán**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán**34.250.000 cổ phần**

Tổng số cổ phần dự kiến chào bán được chia thành 02 đợt:

Đợt 1: Chào bán 18.900.000 cổ phiếu**- Trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu:**✓ Số lượng cổ phiếu phát hành tối đa: **3.150.000 cổ phần**

✓ Tỷ lệ thực hiện: 5:1 (Cổ đông sở hữu 5 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới)

✓ Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền sẽ được Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán là 10.000 đồng/cổ phiếu. Số tiền thu được từ bán cổ phiếu lẻ sẽ được trả cho cổ đông sở hữu cổ phiếu có phần lẻ thập phân.

✓ Nguồn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế năm 2013

- Chào bán cổ phiếu đổi cho cổ đông hiện hữu:✓ Số lượng cổ phiếu chào bán tối đa: **10.237.500 cổ phần**

✓ Tỷ lệ thực hiện: 100:65 (Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được mua thêm 65 cổ phiếu mới)

✓ Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.

✓ Xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua:

○ Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng phát hành, số lượng cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

○ Số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần và số cổ phiếu lẻ phát sinh sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu, ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối lại cho các đối tượng khác, với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.

✓ Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác theo giá thỏa thuận của 2 bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3).

- Chào bán cổ phiếu cho đối tác chiến lược:✓ Số lượng cổ phiếu chào bán tối đa: **4.725.000 cổ phần**

✓ Giá bán: Không thấp hơn giá 12.000 đồng/cổ phần.



- ✓ Cổ phần này hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- ✓ Tiêu chí: Cổ đông chiến lược là các cá nhân, tổ chức do HĐQT Công ty lựa chọn dựa theo các tiêu chí sau:
 - Các tổ chức, cá nhân có tiềm lực tài chính vững mạnh, am hiểu về lĩnh vực đầu tư;
 - Các tổ chức, cá nhân hoạt động trong ngành hàng sản xuất – tiêu dùng;
 - Các tổ chức, cá nhân có ý định đầu tư lâu dài vào cổ phiếu FIT
- ✓ Xử lý số cổ phiếu từ chối mua:
 - Số lượng cổ phiếu cổ đông chiến lược từ chối mua sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối lại cho các đối tượng khác, với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.
- Phát hành cổ phần cho cán bộ nhân viên
 - ✓ Số lượng: 787.500 cổ phần
 - ✓ Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
 - ✓ Tiêu chí và Danh sách được mua cổ phần ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.

Đợt 2: Chào bán 15.350.000 cổ phiếu

- Chào bán cổ phiếu đối cho cổ đông hiện hữu
 - ✓ Số lượng phát hành: 12.127.500 cổ phần
 - ✓ Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
 - ✓ Xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua:
 - Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng phát hành, số lượng cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
 - Số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần và số cổ phiếu lẻ phát sinh sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu, ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối lại cho các đối tượng khác, với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.
 - ✓ Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác theo giá thỏa thuận của 2 bên và chỉ được chuyển nhượng một-lần (không được chuyển nhượng cho người thứ 3).
- Chào bán cổ phiếu cho đối tác chiến lược:
 - ✓ Số lượng cổ phiếu chào bán tối đa: 3.222.500 cổ phần
 - ✓ Giá bán: Không thấp hơn giá 12.000 đồng/cổ phần.
 - ✓ Cổ phần này hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
 - ✓ Tiêu chí: Cổ đông chiến lược là các cá nhân, tổ chức do HĐQT Công ty lựa chọn dựa theo các tiêu chí sau:
 - Các tổ chức, cá nhân có tiềm lực tài chính vững mạnh, am hiểu về lĩnh vực đầu tư;



- o Các tổ chức, cá nhân hoạt động trong ngành hàng sản xuất – tiêu dùng;
- o Các tổ chức, cá nhân có ý định đầu tư lâu dài vào cổ phiếu FIT
- ✓ Xử lý số cổ phiếu từ chối mua:
 - o Số lượng cổ phiếu cổ đông chiến lược từ chối mua sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối lại cho các đối tượng khác, với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông.

4. Giá chào bán dự kiến

- Cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần
- Cho cán bộ công nhân viên: 10.000 đồng/cổ phần
- Cho cổ đông chiến lược: 12.000 đồng/cổ phần

5. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá phát hành được dự trên cơ sở giá trị sổ sách, giá thị trường và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.

- Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 31/12/2013

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}} \\ \text{mỗi cổ phần} &= \frac{193.235.066.694}{15.750.000 - 4} = 12.269 \text{ đồng/CP} \end{aligned}$$

- Giá trị trường của cổ phiếu FIT:

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu FIT sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\begin{aligned} P_{pl} &= \frac{P_t + Pr_1 * I_1 + Pr_2 * I_2}{1 + I_1 + I_2} \\ &= \frac{15.000 + [0 * (1/5)] + [10.000 * (65/100)]}{1 + 1/5 + 65/100} = 11.622 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

Trong đó:

- ✓ Ppl: là giá cổ phiếu pha loãng;
- ✓ Pt: 15.000 đồng/cổ phần (Giá giá định ngày chốt danh sách để thực hiện quyền mua);
- ✓ Pr1: 0 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu);
- ✓ Pr2: 10.000 đồng/cổ phần (Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu

- ✓ I1: 1/5 (Tỷ lệ tăng vốn trong trường hợp trả cổ tức bằng cổ phiếu: được tính = 3.150.000 cổ phần phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu/15.750.000 cổ phần đang lưu hành).
- ✓ I1: 65/100 (Tỷ lệ tăng vốn này được tính trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu với số lượng dự kiến phát hành trong đợt 1: được tính = 10.237.500 cổ phần phát hành thêm quyền mua trong đợt 1 cho cổ đông hiện hữu/15.750.000 cổ phần đang lưu hành).

Đợt phát hành cổ phiếu của F.I.T được chào bán cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và đối tác chiến lược. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của F.I.T, giá trị thị trường và giá trị sổ sách của cổ phiếu F.I.T được tính toán, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá sau khi phát hành đợt 1 và dự kiến giá trị thị trường, giá trị sổ sách và mức độ pha loãng giá tại hai thời điểm phát hành đợt 1 và đợt 2 không biến động nhiều nên giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên trong cả 2 đợt là 10.000 đồng/cổ phần, chào bán cho đối tác chiến lược với mức giá không thấp hơn 12.000 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

- Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.
- Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phần chào bán thêm dự kiến sẽ được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến của đợt 1 là Quý I/2014 và của đợt 2 là Quý III/2014.

Bảng 27: Lịch trình phân phối cổ phiếu

Chào bán cho cổ đông hiện hữu

STT	Nội dung công việc	Thời gian
	Đợt 1:	Quý I/2014
1	Nhận được cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch Chứng Hà Nội để triển khai.	D + 5
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D +7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12

6	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D + 18 đến D + 24
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D + 25 đến D + 45
8	Thành viên lưu ký (TVLK) tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và chuyển về cho VSD.	D + 52
9	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D + 54
10	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN; Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57
11	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67
12	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 67
13	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D + 58 đến D + 68
14	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 70
	Đợt 2:	Dự kiến Quý III/2014

Chào bán cho cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược

STT	Nội dung công việc	Thời gian
	Đợt 1:	Quý I/2014
1	Nhận giấy phép đăng ký chào bán cổ phiếu của UBCKNN	D
2	Xác định danh sách CBCNV và cổ đông chiến lược được mua	D đến D + 5
3	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D đến D+7
4	CBCNV và cổ đông chiến lược đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D + 14 đến D + 47
5	Gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57
6	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67
7	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung	D + 67
8	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký <i>Lưu ý: Cổ phiếu được chào bán cho cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán</i>	D + 58 đến D + 68

STT	Nội dung công việc	Thời gian
	Đợt 2: (Đối với phần chào bán cho cổ đông chiến lược)	Dự kiến Quý III/2014

8. Đăng ký mua cổ phiếu

▪ Cổ đông hiện hữu

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu sẽ phụ thuộc vào thời gian phân phối cổ phiếu. Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời hạn đăng ký mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định. Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền tại Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.

▪ Cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược:

Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T sẽ tiến hành thông báo về đợt chào bán tới các CBCNV và cổ đông chiến lược có tên trong danh sách được mua cổ phần. CBCNV và cổ đông chiến lược tiến hành đăng ký và nộp tiền mua cổ phần tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T theo thủ tục và trong thời hạn hai mươi ngày. Thời gian cụ thể sẽ có thông báo sau.

9. Phương thức thực hiện quyền

▪ Điều kiện thực hiện quyền

- ✓ **Cổ đông hiện hữu:** Các cổ đông thuộc Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.
- ✓ **Cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược:** Cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược có tên đến thời điểm chốt danh sách cổ đông.

▪ Thời gian thực hiện quyền

Theo thời gian nêu trong lịch trình dự kiến tại mục V.7

▪ Phương thức thanh toán quyền mua cổ phần

- ✓ Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
- ✓ Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.

▪ Chuyển giao cổ phiếu

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.

▪ Quyền lợi người mua cổ phiếu

Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định tại Mục V.7. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) cho người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

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

Sau khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15 tháng 04 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên Thị trường chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán trên SGDK được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng. Trong trường hợp cổ đông nước ngoài đã nắm giữ vượt tỷ lệ 49% tổng số cổ phiếu phát hành ra công chúng trước khi cổ phiếu được niêm yết thì phải thực hiện bán cổ phiếu đó để đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của bên nước ngoài tối đa là 49%.

Hiện nay, Công ty không có cổ đông là nước ngoài sở hữu cổ phiếu và Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;
- Số lượng cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu trong đợt này, là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

12. Các loại thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán

Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 thì:

Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).

Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển

nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.

- Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa số: 820 820 131 804 000 27 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương (Ocean bank) - Chi nhánh Thăng Long của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T.

VI. Mục đích chào bán

1. Mục đích chào bán

Nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên và cổ đông chiến lược, đồng thời cũng thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để tăng vốn phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động; đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết thuộc các ngành hàng tiêu dùng, tài chính, khai thác mỏ; và bổ sung vốn lưu động cho công ty.

2. Phương án khả thi

Cùng với đà phục hồi của nền kinh tế, Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T vẫn tiếp tục duy trì các mảng kinh doanh là đầu tư, dịch vụ đầu tư, tài chính cá nhân và các dịch vụ bất động sản. Tuy nhiên với thế mạnh có đội ngũ chuyên nghiệp và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, F.I.T sẽ đặc biệt chú trọng phát triển mảng đầu tư và tư vấn. Để quản trị rủi ro một cách chặt chẽ hơn F.I.T sẽ giảm các khoản Hợp tác đầu tư mang lại lợi suất cố định, chỉ giữ một tỷ trọng hợp lý đối với cổ phiếu đang niêm yết và tập trung vào đầu tư dài hạn nắm quyền kiểm soát và chi phối các công ty con, công ty liên kết.

2.1. Đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết

⚡ Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết là 288.551.750.000 đồng, trong đó:

Đợt 1: Đầu tư 146.950.000.000 đồng, cụ thể:

- Đầu tư vào CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam: 48.000.000.000 đồng
- Đầu tư vào CTCP Today Cosmetics Việt Nam: 49.000.000.000 đồng
- Đầu tư vào CTCP Thực phẩm Choa Việt: 49.950.000.000 đồng

Đợt 2: Đầu tư 141.601.750.000 đồng, cụ thể:

- Đầu tư vào CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam: 38.291.750.000 đồng
- Đầu tư vào CTCP Today Cosmetics Việt Nam: 36.260.000.000 đồng
- Đầu tư vào CTCP Thực phẩm Choa Việt: 67.050.000.000 đồng

⚡ Hiệu quả đầu tư

- F.I.T hướng tới trở thành một Tập đoàn đầu tư hàng đầu với chuỗi công ty con, công ty liên kết. Tỷ lệ sở hữu đối với những Công ty này phải đạt trên 20%, qua đó F.I.T có thể tham gia sâu hơn vào quá trình quản trị, điều hành và đưa công nghệ, vốn, nhân lực vào doanh nghiệp nhằm tái cơ cấu và gia tăng giá trị cho doanh nghiệp.
- Trong năm 2014, F.I.T sẽ tiếp tục đầu tư chiều sâu vào các công ty con, công ty liên kết trong lĩnh vực hàng tiêu dùng như Today Cosmetics (sẽ đổi tên thành Today Cosmetics), Sao Nam và tìm kiếm một số cơ hội tiềm năng khác.
- F.I.T sẽ tập trung đầu tư vào các công ty có khả năng tăng trưởng cao thuộc các ngành hàng phát triển. F.I.T đầu tư vào các công ty khởi nghiệp có ý tưởng kinh doanh mới mẻ, độc đáo và tiềm năng phát triển. F.I.T lựa chọn các công ty có quy mô vốn trung bình, có nền tảng hoạt động tốt và tiềm năng, tham gia góp vốn và tái

cấu trúc công ty sau đó sẽ thực hiện niêm yết hoặc bán cho đối tác để thu hồi vốn và lợi nhuận. Ngoài ra F.I.T sẽ tìm kiếm cơ hội mua bán, sáp nhập với các công ty tốt, quy mô lớn đang trên đà phát triển và sẽ cùng xây dựng Công ty đó thành Công ty hàng đầu trong lĩnh vực hoạt động.

- Tham vọng của F.I.T là các công ty con, công ty liên kết không chỉ cung cấp sản phẩm cho thị trường nội địa mà sẽ vươn xa đưa các sản phẩm của Việt Nam ra thị trường quốc tế và trở thành những thương hiệu nổi tiếng trên thế giới.

Chi tiết đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết

❖ Đầu tư vào CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam

- Thông tin chung:

Công ty Cổ phần Thương mại sản xuất và dịch vụ Sao Nam

Địa chỉ: Số 10 Nguyễn Chính, Quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh: Xuất nhập khẩu và phân phối các sản phẩm mỹ phẩm và chăm sóc cá nhân.

Vốn điều lệ: 17.500.000.000 đồng.

Thành lập ngày 22 tháng 12 năm 2009 tại giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0104344157 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà nội cấp.

Tỷ lệ nắm giữ của F.I.T: 21,19% (tại thời điểm 31/12/2013).

Giá trị nắm giữ của F.I.T (theo mệnh giá): 3.707.580.000 đồng (tại thời điểm 31/12/2013).

Sao Nam là một trong những công ty phân phối các sản phẩm mỹ phẩm và chăm sóc cá nhân hàng đầu Việt Nam, tập trung vào 3 dòng sản phẩm chính là nước rửa tay, nước xịt phòng, các dòng sản phẩm chăm sóc răng miệng với hệ thống phân phối và mạng lưới bán hàng rộng khắp với hàng chục nghìn điểm bán hàng trên toàn quốc.

- Kế hoạch đầu tư của CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam:

Hiện nay, CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam đang có các kế hoạch đầu tư như sau:

Bảng 28: Kế hoạch đầu tư của Sao Nam

Kế hoạch đầu tư	Giá trị đầu tư (đồng)		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Bổ sung vốn lưu động	35.215.500.000	35.215.500.000	70.431.000.000
Phát triển mạng lưới đại lý cấp 1 và 2	23.069.000.000	49.000.000.000	72.069.000.000
Phát triển sản phẩm mới	20.000.000.000	10.500.000.000	30.500.000.000
Đầu tư quảng cáo, phát triển thương hiệu	10.000.000.000	33.500.000.000	43.500.000.000
Đầu tư nhà xưởng, kho bãi, xe vận chuyển	10.000.000.000	20.000.000.000	30.000.000.000

Kế hoạch đầu tư	Giá trị đầu tư (đồng)		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Đầu tư trụ sở công ty	0	36.000.000.000	36.000.000.000
Tổng cộng	98.284.500.000	184.215.500.000	282.500.000.000

Nguồn: Sao Nam

Cơ cấu nguồn vốn tăng thêm của CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam:

Bảng 29: Cơ cấu góp vốn dự kiến của Sao Nam

Vốn góp	Giá trị góp vốn (đồng)		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Vốn góp của F.I.T	48.000.000.000	38.291.750.000	86.291.750.000
Vốn góp của các cổ đông khác	50.284.500.000	145.923.750.000	196.208.250.000
Tổng cộng	98.284.500.000	184.215.500.000	282.500.000.000

Nguồn: Sao Nam

Theo đó, sau khi các cổ đông thực hiện góp vốn, vốn điều lệ của Sao Nam là 300.000.000.000 đồng. Tổng giá trị nắm giữ của F.I.T (theo mệnh giá) tại Sao Nam sau khi góp vốn là: 90.000.000.000 đồng (chiếm 30% vốn điều lệ).

▪ Hiệu quả kinh tế:

Dự kiến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm của CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam và đóng góp hàng năm vào kết quả kinh doanh của F.I.T:

Bảng 30: Hiệu quả kinh doanh của Sao Nam

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu đồng)	Năm 2015 (triệu đồng)	Năm 2016 (triệu đồng)
Doanh thu	500.000	750.000	1.125.000
Lợi nhuận sau thuế	40.000	60.000	90.000
Đóng góp vào lợi nhuận sau thuế của F.I.T	9.600	16.200	24.300

Nguồn: Sao Nam

❖ Đầu tư vào CTCP Today Cosmetics Việt Nam

▪ Thông tin chung:

Công ty Cổ phần Today Cosmetics Việt Nam

Địa chỉ: Lô 26, Đường số 9, Khu Công nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

Ngành nghề kinh doanh: Chuyên sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh.

Vốn điều lệ: 26.000.000.000 đồng.

Thành lập ngày 23 tháng 9 năm 2011 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 1101403543 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Long An cấp.

Tỷ lệ nắm giữ của F.I.T: 49% (tại thời điểm tại thời điểm 31/12/2013).

Giá trị nắm giữ của F.I.T (theo mệnh giá): 12.740.000.000 đồng (tại thời điểm 31/12/2013).

Today Cosmetics là công ty chuyên sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh, với công suất sản xuất thiết kế đạt 4.400.000 sản phẩm Aerosol/năm và 6.000.000 sản phẩm hóa mỹ phẩm (dầu gội đầu, sữa tắm, sữa rửa tay...)/năm, các sản phẩm nước xịt phòng đạt 12.000.000 sản phẩm/năm và các sản phẩm phụ kiện như vỏ chai, đóng nắp, bơm ga cho các loại chai nhôm chứa nước hoa, nước xịt phòng cũng như thực hiện vai trò là nhà cung cấp nguyên liệu đầu vào cho một số hãng mỹ phẩm hàng đầu thế giới.

- Kế hoạch đầu tư của CTCP Today Cosmetics Việt Nam:

Hiện nay, CTCP Today Cosmetics Việt Nam đang có các kế hoạch đầu tư như sau:

Bảng 31: Kế hoạch đầu tư của Today Cosmetics Việt Nam

Kế hoạch đầu tư	Giá trị đầu tư (đồng)		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Bổ sung vốn lưu động	45.000.000.000	11.500.000.000	56.500.000.000
Đầu tư mở rộng dây chuyền sản xuất, Nhà xưởng	53.000.000.000	64.500.000.000	117.500.000.000
Tổng cộng	98.000.000.000	76.000.000.000	174.000.000.000

Nguồn: Today Cosmetics

Cơ cấu nguồn vốn tăng thêm của CTCP Today Cosmetics Việt Nam:

Bảng 32: Cơ cấu góp vốn dự kiến của Today Cosmetics Việt Nam

Vốn góp	Giá trị góp vốn (đồng)		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Vốn góp của F.I.T	49.000.000.000	36.260.000.000	85.260.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	49.000.000.000	39.740.000.000	88.740.000.000
Tổng cộng	98.000.000.000	76.000.000.000	174.000.000.000

Nguồn: Today Cosmetics

Theo đó, sau khi các cổ đông thực hiện góp vốn, vốn điều lệ của Today Cosmetics là 200.000.000.000 đồng. Tổng giá trị nắm giữ của F.I.T (theo mệnh giá) tại Today Cosmetics sau khi góp vốn là: 98.000.000.000 đồng (chiếm 49% vốn điều lệ).

▪ Hiệu quả kinh tế:

Dự kiến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm của CTCP Today Cosmetics Việt Nam và đóng góp hàng năm vào kết quả kinh doanh của F.I.T:

Bảng 33: Hiệu quả kinh doanh của Today Cosmetics Việt Nam

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu đồng)	Năm 2015 (triệu đồng)	Năm 2016 (triệu đồng)
Doanh thu	400.000	600.000	960.000
Lợi nhuận sau thuế	28.000	42.000	70.000
Đóng góp vào lợi nhuận sau thuế của F.I.T	9.604	16.464	27.440

Nguồn: Today Cosmetics

❖ Đầu tư vào CTCP Thực phẩm Choa Việt

▪ Thông tin chung:

Công ty Cổ phần Choa Việt

Địa chỉ: 47 Nguyễn Cảnh Hoan, Phường Quán Bàu, TP Vinh, Tỉnh Nghệ An

Ngành nghề kinh doanh: Trồng trọt, sản xuất và xuất khẩu hoa quả, thực phẩm (sản phẩm cô đặc, đông lạnh...)

Vốn điều lệ: 40 tỷ đồng.

Thành lập ngày 29 tháng 6 năm 2010 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900326375 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An cấp. Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/9/2011

Tỷ lệ nắm giữ của F.I.T: 0% (tại thời điểm 31/12/2013).

Giá trị nắm giữ của F.I.T (theo mệnh giá): 0 đồng (tại thời điểm 31/12/2013).

Giới thiệu tiềm năng của Choa Việt:

Choa Việt là doanh nghiệp chuyên trồng trọt sản xuất và xuất khẩu hoa quả, nông phẩm. Hoa quả nhiệt đới luôn là thế mạnh của Việt Nam trong khi nhu cầu tiêu thụ của thế giới thì ngày càng gia tăng do hướng tới một lối sống lành mạnh. Vì vậy nếu biết đầu tư và quản lý tốt thì tiềm năng xuất khẩu hoa quả, nông phẩm là rất lớn.

Choa Việt là doanh nghiệp có chiến lược, đường đi bài bản đúng đắn, không chỉ tập trung vào kênh phân phối, bán hàng rộng khắp trên thế giới mà luôn tự chủ quản lý tốt từng khâu nhỏ trong chuỗi giá trị. Choa Việt đầu tư, thành lập phòng nghiên cứu giống cây trồng để luôn tự chủ về giống cây, không những cung cấp được cho doanh nghiệp mà còn có thể cung cấp cho bà con nông dân cũng như xuất khẩu. Bên cạnh đó Choa Việt có các dự án trồng hàng nghìn ha cây chanh leo, gấc, dứa... ở Nghệ An, Lâm Đồng... để luôn tự chủ về vùng nguyên liệu sẵn sàng cung cấp đầu vào cho dây chuyền sản xuất. Choa Việt đang phát triển mở rộng các nhà máy dây chuyền sản xuất nước hoa quả cô đặc, dây chuyền sản xuất hoa quả tươi đông lạnh... đáp ứng được các yêu cầu về an toàn thực phẩm của thị trường Mỹ và EU. Các sản phẩm hoa quả của Choa Việt thì vô cùng đa dạng chanh leo, dứa, vải, mãng cầu xiêm, gấc... Kênh phân phối của Choa Việt thì rộng khắp và đã vào được những thị trường khó tính nhất như Mỹ và EU.

Tham vọng của Choa Việt là đưa thương hiệu Việt vươn xa và trở thành thương hiệu nổi tiếng trên thế giới. Mục tiêu của Choa Việt là trở thành doanh nghiệp tỷ đô trong tương lai không xa

- Kế hoạch đầu tư của CTCP Thực phẩm Choa Việt:

Hiện nay, CTCP Thực phẩm Choa Việt đang có các kế hoạch đầu tư như sau:

Bảng 34: Kế hoạch đầu tư của Choa Việt

Kế hoạch	Giá trị		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Bổ sung vốn lưu động cho Choa Việt	40.000.000.000	24.600.000.000	64.600.000.000
Đầu tư vào nhà máy gia công chế biến sản phẩm	44.330.000.000	51.070.000.000	95.400.000.000
Đầu tư vào vùng nguyên liệu đầu vào	31.550.000.000	28.450.000.000	60.000.000.000
Tổng cộng	115.880.000.000	104.120.000.000	220.000.000.000

Nguồn: Choa Việt

Cơ cấu nguồn vốn tăng thêm của CTCP Thực phẩm Choa Việt:

Bảng 35: Cơ cấu góp vốn dự kiến của Choa Việt

Vốn góp	Giá trị góp vốn (đồng)		
	Đợt 1	Đợt 2	Tổng cộng
Vốn góp của F.I.T	49.950.000.000	67.050.000.000	117.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	65.930.000.000	37.070.000.000	103.000.000.000
Tổng cộng	115.880.000.000	104.120.000.000	220.000.000.000

Nguồn: Choa Việt

Theo đó, sau khi các cổ đông thực hiện góp vốn, vốn điều lệ của Choa Việt là 260.000.000.000 đồng. Tổng giá trị nắm giữ của F.I.T (theo mệnh giá) tại Choa Việt sau khi góp vốn là: 117.000.000.000 đồng (chiếm 45% vốn điều lệ).

- Hiệu quả kinh tế:

Dự kiến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm của CTCP Thực phẩm Choa Việt và đóng góp hàng năm vào kết quả kinh doanh của F.I.T:

Bảng 36: Hiệu quả kinh doanh của Choa Việt

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu đồng)	Năm 2015 (triệu đồng)	Năm 2016 (triệu đồng)
Doanh thu	450.000	720.000	1.152.000
Lợi nhuận sau thuế	35.000	60.000	95.000

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu đồng)	Năm 2015 (triệu đồng)	Năm 2016 (triệu đồng)
Đóng góp vào lợi nhuận sau thuế của F.I.T	13.387,5	22.950,0	36.337,5

Nguồn: Choa Việt

2.2. Tăng vốn để bổ sung vốn lưu động cho công ty, phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động

± Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho công ty, phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động là : 38.767.050.000 đồng

Đợt 1: 20.000.000.000 đồng

Đợt 2: 18.767.050.000 đồng

± Hiệu quả đầu tư:

Có thể nói, việc Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T tăng vốn điều lệ là cần thiết và không chỉ có ý nghĩa quan trọng nhằm nâng cao năng lực tài chính, năng lực hoạt động và khả năng cạnh tranh của F.I.T mà góp phần thực hiện chiến lược kinh doanh của Công ty trong năm 2014 và những năm tiếp theo đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2014 ngày 18/01/2014 của F.I.T thông qua. Cụ thể, F.I.T sẽ luôn bám sát thị trường đánh giá tìm kiếm các cơ hội đầu tư, các cổ phiếu có lực hút đối với dòng tiền, phân tích rủi ro và đưa ra các kế hoạch thích hợp cũng như thời gian nắm giữ linh hoạt để đem lại hiệu quả cao nhất. Trong năm 2014, F.I.T đánh giá nền kinh tế chung đã có những điểm sáng và thị trường chứng khoán sẽ hồi phục với những phiên giao dịch sôi động là cơ hội đầu tư cho F.I.T. Bên cạnh đó, về mảng tư vấn, F.I.T vẫn tiếp tục cung cấp các sản phẩm Tư vấn doanh nghiệp, Tư vấn thu xếp nguồn vốn cho dự án, trái phiếu... Đặc biệt kể từ năm 2014, với đội ngũ tư vấn giàu kinh nghiệm và đã cùng tham gia quản trị điều hành tại các công ty con, công ty liên kết F.I.T sẽ chú trọng phát triển tư vấn tái cấu trúc doanh nghiệp, tư vấn mua bán, sáp nhập, tìm kiếm các đối tác chiến lược phù hợp để phát huy tối đa sức mạnh cho các khách hàng doanh nghiệp.

Công ty dự kiến sẽ sử dụng số tiền này để bổ sung nguồn vốn lưu động cho công ty, phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động. Điều này giúp công ty nâng cao năng lực tài chính cũng như năng lực hoạt động, tránh phải phụ thuộc vào các nguồn vốn vay từ ngân hàng.

Bảng 37: Một số chỉ tiêu về khả năng thanh toán và vốn lưu động

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
1	Tài sản ngắn hạn	Đồng	1.689.682.570.770	92.958.338.150
2	Nợ ngắn hạn	Đồng	1.634.389.713.837	39.084.048.477
3	Khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,95	2,38
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,95	2,38

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
4	Doanh thu thuần	Đồng	18.143.630.740	37.098.438.093
5	Vòng quay vốn lưu động	Vòng	0,33	0,69

Theo các số liệu tài chính năm 2012, 2013, hiện nay, khả năng thanh toán của Công ty đảm bảo tính ổn định trước các khoản nợ với khách hàng, tốc độ tăng trưởng doanh thu cao thể hiện qua doanh thu năm 2013 tăng 104% so với năm 2012. Điều này giúp gia tăng sự tin tưởng của khách hàng khi thiết lập mối quan hệ với Công ty. Vòng quay vốn lưu động trong năm 2012 và 2013 lần lượt ở mức 0,33 vòng và 0,69 vòng. Đây là con số khá khiêm tốn, cho thấy F.I.T cần phải nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng vốn lưu động để có thể đẩy mạnh bước phát triển của mình trong các giai đoạn tiếp theo.

Năm 2014 được dự báo là năm có nhiều sự chuyển biến tích cực của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Đây là dấu hiệu đang mừng cho các doanh nghiệp trong nước, trong đó có F.I.T. Đồng thời đây cũng là cơ hội cho F.I.T trong việc thực hiện chiến lược kinh doanh của mình, mở rộng hoạt động kinh doanh. Do đó, để thực hiện được điều này, việc huy động thêm vốn lưu động là hết sức cần thiết, đặc biệt là huy động từ cổ đông của Công ty.

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014, Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T dự kiến:

- Doanh thu thuần năm 2014: 188.900.000.000 đồng
- Nhu cầu vốn lưu động bổ sung cho sản xuất kinh doanh dự kiến được tính (theo phương pháp tỷ lệ trên Doanh thu) như sau:
 - Tỷ lệ % tài sản lưu động và nguồn vốn đương nhiên so với doanh thu thuần năm 2013:

Bảng 38: Nguồn vốn kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2013	% DTT
Doanh thu thuần (DTT)	37.098.438.093	
Tài sản lưu động (TSLĐ)	92.958.338.150	250,57%
Nguồn vốn đương nhiên (NVĐN)	28.645.785.474	77,22%
Trong đó: -		
- Phải trả người bán	17.277.711.293	46,57%
- Người mua trả tiền trước	491.028.923	1,32%
- Thuế	10.564.645.258	28,48%
- Phải trả lao động	312.400.000	0,84%

- Nhu cầu Vốn lưu động năm 2014 của Công ty được xác định như sau:

$$\text{VLĐ tăng thêm} = (\text{DTT 2014} - \text{DTT 2013}) \times (\% \text{TSLĐ/DTT 2013} - \% \text{NVĐN/DTT 2013})$$

VLD tăng thêm = $(188.900.000.000 - 37.098.438.093)(250,57\% - 77,22\%)$

VLD tăng thêm = 263.148.007.566 đồng

- Để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động tăng thêm, Công ty dự kiến huy động từ các nguồn sau:

Vốn từ phát hành thêm cổ phiếu: 38.767.050.000 đồng, trong đó:

✓ Đợt 1: 20.000.000.000 đồng

✓ Đợt 2: 18.767.050.000 đồng

Vốn vay (vay cá nhân, ngân hàng và các tổ chức khác): 224.380.957.566 đồng

Công ty dự kiến hiệu quả kinh doanh sau khi tăng vốn như sau:

Bảng 39: Hiệu quả kinh doanh dự kiến

Chỉ tiêu	Năm 2014 (triệu đồng)	% tăng giảm năm 2014 so với năm 2013
Tổng doanh thu	253.991	7,53%
- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	188.900	404,88%
- Doanh thu tài chính	65.091	(67,26%)
Lợi nhuận trước thuế	100.990	119,98%
Lợi nhuận sau thuế	75.742	120,55%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	29,8%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	15,1%	-
Cổ tức dự kiến (VND/CP)	15%	-

VII. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán như sau;

- Số vốn điều lệ tăng thêm: 342.500.000.000 đồng
- Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 326.895.000.000 đồng

Trong đó:

Tổng số tiền thu được từ đợt 1: 166.950.000.000 đồng

Tổng số tiền thu được từ đợt 2: 159.945.000.000 đồng

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được nêu tại mục VI.1. Chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền này như sau:

Bảng 40: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Mục đích	Số tiền đầu tư (đồng)
Đợt 1:	166.950.000.000
Đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết	146.950.000.000
▪ Đầu tư vào CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam	48.000.000.000
▪ Đầu tư vào CTCP Today Cosmetics Việt Nam	49.000.000.000
▪ Đầu tư vào CTCP Thực phẩm Choa Việt	49.950.000.000
Bổ sung vốn lưu động cho công ty, phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động	20.000.000.000
Đợt 2:	159.945.000.000
Đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết	141.601.750.000
▪ Đầu tư vào CTCP Thương mại Sản xuất và Dịch vụ Sao Nam	38.291.750.000
▪ Đầu tư vào CTCP Today Cosmetics Việt Nam	36.260.000.000
▪ Đầu tư vào CTCP Thực phẩm Choa Việt	67.050.000.000
Bổ sung vốn lưu động cho công ty, phục vụ mục đích kinh doanh, mở rộng quy mô hoạt động	18.343.250.000

VIII. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán

Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán MB

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

Địa chỉ : 3 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

Website : www.mbs.com.vn

Bloomberg : MBSV<GO>

Tổ chức kiểm toán

Báo cáo Kiểm toán năm 2011 và năm 2012 được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán VACO

Địa chỉ : Tầng 14, 169 Đường Láng, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3577 0781 Fax : (84-4) 3577 0787

Website : www.vaco.com.vn

IX. Phụ lục

1. Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. Phụ lục 2: Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết;
3. Phụ lục 3: Nghị quyết ĐHCĐ bất thường thông qua phương án phát hành cổ phiếu;
4. Phụ lục 4 : Báo cáo kiểm toán năm 2012 và năm 2013.
5. Phụ lục 5 : Các tài liệu khác



X. Ngày tháng, chữ ký, đóng dấu của đại diện tổ chức phát hành, tổ chức tư vấn

Hà Nội, ngày 3. tháng 3. năm 2014

Đại diện tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Tổng Giám đốc



Trần Hải Hà

Đại diện tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư F.I.T

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phan Trung Phương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Minh Nguyệt

Trưởng Ban kiểm soát

Ninh Việt Tiến

Kế toán trưởng

Trần Thị Mai Hương