

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG-T.D.K



MỤC LỤC

STT	NỘI DUNG	Trang
1	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 – 3
2	Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
3	Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>	6 – 7
	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	8
	<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</i>	9 – 10
	<i>Bàn thuyết minh báo cáo tài chính riêng</i>	11 – 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Khái quát về Công ty

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Trụ sở: Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 04 3 771 1111 Fax: 04 3 724 5888

Vốn điều lệ: 5.298.715.330.000 VND

Công ty được thành lập từ năm 2001. Trải qua nhiều mô hình hoạt động, đến năm 2010, trước yêu cầu thống nhất quản trị giữa các đơn vị thành viên, đồng thời tạo nền tảng cho quá trình phát triển mạnh về quy mô, phạm vi hoạt động, Công ty đã chuyển sang mô hình Công ty mẹ với nhiều công ty con, công ty liên kết.

Cùng năm 2010, Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là FLC. Đến năm 2013, Công ty chuyển niêm yết cổ phiếu sang Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ năm 2013, Công ty bắt đầu mở rộng đầu tư bất động sản thông qua mua bán, sáp nhập các dự án nhà ở, văn phòng tại Hà Nội và đầu tư mới các dự án bất động sản khác tại khắp các tỉnh thành trên cả nước như Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Quảng Bình, Bình Định và Khánh Hòa.

Các đơn vị thành viên của Công ty tại ngày lập báo cáo tài chính riêng như sau:

Công ty con	Địa chỉ
Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 7, tòa nhà Văn phòng VCN, đường A1, khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	Số 402, đường Mê Linh, Phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa	Số 04, Ngô Quyền, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Số 418, đường Quang Trung, Phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Số 36, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Số 70 Hàng Mã, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Chi nhánh tại tỉnh Thanh Hóa	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Chi nhánh tại tỉnh Khánh Hòa	Số 04 Ngô Quyền, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính:

Thực hiện Nghị Quyết số 01/NQ-HĐQT-FLC ngày 19 tháng 01 năm 2015 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC với tỷ lệ sở hữu là 47% vốn cổ phần (tương đương 47 tỷ đồng). Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106757061 ngày 23 tháng 01 năm 2015. Theo đó, Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC trở thành công ty liên kết của Công ty.

Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa, Công ty đã thực hiện góp 6 tỷ đồng vào công ty này. Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802303997 lần đầu ngày 07 tháng 09 năm 2015. Theo đó, Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa trở thành công ty con của Công ty.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, Công ty đã nhận chuyển nhượng 431.202 cổ phần của Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật. Theo đó, Công ty nắm giữ 23,81% số cổ phần của Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật.

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này như sau:**Hội đồng Quản trị:**

Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015
Ông Doãn Văn Phương	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2015
Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2015
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2015
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 12 năm 2015
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2015
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2015

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K là Công ty kiểm toán có đủ năng lực được lựa chọn. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty trong những năm tiếp theo.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng;
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác; và
- Kể từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có ảnh hưởng trọng yếu đến các thông tin đã được trình bày trong báo cáo tài chính riêng và ảnh hưởng trọng yếu tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2016

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K

THANGLONG - T.D.K. AUDITING AND VALUATION COMPANY

Địa chỉ: Sân KT - TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT, CAHN, ngõ 299 phố Trung Kinh, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: 04 44500668 / Fax: 04 44500669 / Email: thanglongkiemtoan@gmail.com
Website: www.kiemtoanthanglongtdk.com

Số: 148.5 /BCKT - TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015*

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 2 năm 2015 từ trang 06 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2016

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

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Kiên

Số giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề kiểm toán: 1129-2014-045-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Tiến Thành

Số giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề kiểm toán: 1706-2014-045-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.876.215.936.006	2.098.402.437.720
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>157.159.046.442</i>	<i>542.570.678.075</i>
1	Tiền	111		22.716.276.442	266.070.678.075
2	Các khoản tương đương tiền	112		134.442.770.000	276.500.000.000
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>2.018.138.089.280</i>	<i>1.530.643.427.235</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	541.351.380.078	180.888.080.792
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	838.558.068.747	615.032.279.551
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	638.406.074.329	734.900.500.766
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(177.433.874)	(177.433.874)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>547.662.027.447</i>	<i>908.037.376</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.05	547.662.027.447	908.037.376
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>153.256.772.837</i>	<i>24.280.295.034</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06.1	29.766.865.711	4.427.187.464
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		122.545.838.101	19.853.107.570
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.07	944.069.025	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.881.591.744.219	2.850.207.085.684
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>67.066.260.000</i>	<i>67.937.860.000</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	67.066.260.000	67.937.860.000
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>2.457.460.398.673</i>	<i>33.469.301.903</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	2.457.460.398.673	33.469.301.903
	- Nguyên giá	222		2.493.730.839.228	41.577.953.072
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.270.440.555)	(8.108.651.169)
<i>III</i>	<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>950.880.213.842</i>	<i>399.115.170.369</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	950.880.213.842	399.115.170.369
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.10</i>	<i>2.397.280.955.832</i>	<i>2.341.054.879.611</i>
1	Đầu tư vào công ty con	251	V.10.1	1.856.644.000.000	1.850.644.000.000
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10.2	188.982.604.000	474.000.000.000
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10.3	376.700.000.000	63.465.934.066
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(25.045.648.168)	(47.055.054.455)
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>8.903.915.872</i>	<i>8.629.873.801</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.06.2	8.189.052.129	8.629.873.801
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		714.863.743	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.757.807.680.225	4.948.609.523.404

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.609.378.435.131	1.144.731.514.930
I	Nợ ngắn hạn	310		1.597.710.249.235	298.361.219.474
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	244.202.781.474	185.461.541.344
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		163.184.947.401	482.762.401
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	238.189.357.105	9.444.337.765
4	Phải trả người lao động	314		6.882.115.589	2.555.687.944
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	338.133.949.465	-
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.1	420.870.970.710	93.051.653.640
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.1	186.190.514.311	6.816.750.000
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.613.180	548.486.380
II	Nợ dài hạn	330		1.011.668.185.896	846.370.295.456
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	8.982.684.978	342.045.456
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.14.2	2.436.000.000	2.436.000.000
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.2	1.000.249.500.918	43.592.250.000
4	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	800.000.000.000
D	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.148.429.245.094	3.803.878.008.474
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.17	6.148.429.245.094	3.803.878.008.474
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	389.744.000.000
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		7.344.810.719	7.926.210.719
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	709.106.912
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		842.250.481.263	256.559.870.843
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(91.863.672.206)	(10.558.335.455)
	- LNST chưa phân phối năm nay	421b		934.114.153.469	267.118.206.298
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.757.807.680.225	4.948.609.523.404

Lập ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	3.535.294.735.699	1.505.154.094.071
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	13.730.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	3.535.294.735.699	1.505.140.364.071
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI.04	2.930.888.330.529	1.469.515.787.594
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		604.406.405.170	35.624.576.477
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	706.877.360.500	402.607.999.972
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	20.360.893.232	93.402.006.042
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		40.878.734.848	46.314.752.074
8. Chi phí bán hàng	24		16.502.088.776	4.313.913.484
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		105.819.008.162	62.986.948.723
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+(25+26))	30		1.168.601.775.500	277.529.708.200
11. Thu nhập khác	31	VI.07	12.552.786.687	4.454.442.073
12. Chi phí khác	32	VI.08	14.651.904.040	6.018.801.377
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.099.117.353)	(1.564.359.304)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.166.502.658.147	275.965.348.896
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	233.103.368.421	8.847.142.598
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(714.863.743)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		934.114.153.469	267.118.206.298
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2.021	2.574
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70		-	-

Lập ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	1	1.166.502.658.147	275.965.348.896
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao TSCĐ	2	17.170.760.517	3.357.742.759
Các khoản dự phòng	3	(22.009.406.287)	47.108.284.617
Lãi chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	4	(71.536)	(417.255)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(705.386.419.276)	(393.060.879.355)
Chi phí lãi vay	6	40.878.734.848	46.314.752.074
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	8	497.156.256.413	(20.315.168.264)
Tăng các khoản phải thu	9	(588.480.077.211)	(436.786.825.495)
Tăng hàng tồn kho	10	(546.753.990.071)	(355.696.377)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	845.073.099.567	53.934.163.735
Tăng chi phí trả trước	12	(24.898.856.575)	(610.510.092)
Tiền lãi vay đã trả	14	(40.878.734.848)	(43.590.650.074)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.824.833.144)	(315.164.746)
Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	14.352.000	4.309.140.000
Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(3.906.894.200)	(6.403.757.762)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	20	128.500.321.931	(450.134.469.075)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.137.260.626.158)	(419.092.643.515)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	4.298.689.721
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.672.544.639.332)	(1.142.521.320.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.892.252.369.132	895.900.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(284.482.604.000)	(1.697.400.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	250.265.934.066	183.134.065.934
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	689.826.525.963	242.685.467.465
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(2.261.943.040.329)	(1.932.995.740.395)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	612.000.000.000	2.315.399.340.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.156.736.564.989	984.118.340.130
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(20.705.549.760)	(384.428.852.937)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	1.748.031.015.229	2.915.088.827.193

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2015

Đơn vị tính: VND

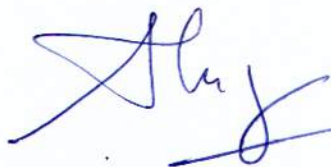
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20 + 30 + 40$)	50	(385.411.703.169)	531.958.617.723
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	542.570.678.075	10.611.643.097
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	71.536	417.255
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50 + 60 + 61$)	70	157.159.046.442	542.570.678.075

Lập ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22 được cấp ngày 21 tháng 5 năm 2015.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ sân giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, quản lý dự án, công trình;
- Hoạt động kinh doanh hàng hóa, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nghỉ dưỡng, sân golf;
- Hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại; và
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là từ 12 tháng đến 24 tháng.

Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các chi nhánh như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại 86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh Thanh Hoá tại FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá; và
- Chi nhánh Khánh Hòa tại số 4 Ngô Quyền, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12-06-12	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25-11-14	Thanh Hóa	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức
Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06-11-2014	Khánh Hòa	100	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	06-11-2014	Vĩnh Phúc	100	100	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa	11-11-2014	Khánh Hòa	100	100	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	19-06-2014	Thanh Hóa	99,8	99,8	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18-12-2014	Hà Nội	99	99	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	07-09-2015	Thanh Hóa	80	80	Hoạt động thể dục, thể thao

II. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG***Chế độ kế toán áp dụng***

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính của các quý trước, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến đoạn trình bày dưới đây.

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 244”). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng này như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.4.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Các tài sản cố định khác	03 - 05 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Các khoản ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính riêng.

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**13. Ghi nhận doanh thu*****Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu từ bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

14. Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; và
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty con.

Các khoản trên được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

- Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 22%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính riêng do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác (tiếp theo)

Các bên liên quan: Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức
Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	652.959.797	1.960.240.637
Tiền gửi ngân hàng	22.063.316.645	264.110.437.438
Tiền gửi VND	22.060.998.173	264.107.999.895
Tiền gửi USD	2.318.472	2.437.543
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	134.442.770.000	276.500.000.000
Ngân hàng VietinBank - CN Tây Hà Nội	-	55.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tây-Hồ	-	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Ba Đình	75.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa	9.442.770.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	46.500.000.000
Tổng cộng	157.159.046.442	542.570.678.075

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	11.041.222.410	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf&Resort	9.313.249.478	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	1.727.972.932	-
2.2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	530.310.157.668	180.888.080.792
Công ty Cổ phần INOX Thành Nam	17.859.607.693	36.057.644.535
Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn	-	15.472.135.474
Công ty Cổ phần KAD Việt Nam	15.113.543.730	24.016.843.730
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	26.384.676.078	6.863.065.038
Công ty Cổ phần Đầu tư AMD Group	7.639.540.000	-
Công ty TNHH Hải Châu	64.992.691.221	-
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	-	82.865.374.927
Công ty Luật TNHH Smic	6.000.000.000	-
Công ty TNHH TMDV Thảo Linh	-	10.309.120.153
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và XNK Vietexco	178.213.598.321	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	38.862.451.249	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Vân Long	83.289.886.276	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và XNK Damexco	46.207.926.398	-
Công ty Cổ phần DGI	7.041.330.000	-
Các đối tượng khác	38.704.906.702	5.303.896.935
Tổng cộng	541.351.380.078	180.888.080.792

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức
Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Faros	297.912.596.625	553.762.484.302
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	223.400.412.572	-
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP FLC Việt Nam	36.646.966.903	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam	12.406.820.138	-
Công ty TNHH Hải Châu	26.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	-	16.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sơn Hải	27.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Hoàn Thiện II	11.929.039.380	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và BĐS An Việt	21.000.000.000	-
Công ty TNHH Witgang Việt Nam	-	850.401.930
Công ty Cổ phần Siêu Kỳ Chung	10.800.838.473	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	15.500.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Sports turf solutions	10.558.273.957	4.035.174.756
Jebsen & Jessen Technology (s) Pte ltd	5.266.909.926	9.824.066.802
Các đối tượng khác	140.136.210.773	30.060.151.761
Tổng cộng	838.558.068.747	615.032.279.551

4. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn	638.406.074.329	(177.433.874)	734.900.500.766	(177.433.874)
<i>Hợp tác kinh doanh ngắn hạn (1)</i>	<i>486.253.670.200</i>	<i>-</i>	<i>705.961.400.000</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	330.000.000	-	474.942.000.000	-
Công ty Cổ phần Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	7.652.000.000	-	53.603.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	60.258.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	26.007.000.000	-	17.748.400.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	-	-	35.150.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	15.700.000.000	-	10.215.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	749.799.000	-	-	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf&Resort	1.645.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định FLC	352.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Damexco	47.096.000.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLCTầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. Phải thu khác (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Các đối tượng khác	15.073.871.200	-	34.045.000.000	-
Phải thu lãi các hợp đồng hợp tác kinh doanh	10.614.653.737	-	11.938.065.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	-	-	5.084.512.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	197.815.000	-	256.288.000	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf&Rerort	179.450.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	229.740.000	-	4.085.088.000	-
Các đối tượng khác	10.007.648.737	-	2.512.177.000	-
Tạm ứng	43.493.144.570	-	15.721.671.592	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.210.693.216	-	8.795.600	-
Phải thu ngắn hạn khác	96.833.912.606	(177.433.874)	1.270.568.574	(177.433.874)
Công ty TNHH FLC Samson Golf&Rerort	13.469.895.493	-	7.400.000	-
Nguyễn Thị Hồng Dung	39.000.000.000	-	-	-
Trần Văn Toàn	40.000.000.000	-	-	-
Công ty Liên doanh Thương mại XNK Huy Hoàng	-	-	93.248.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.364.017.113	(177.433.874)	1.169.920.574	(177.433.874)
4.2. Dài hạn	67.066.260.000	-	67.937.860.000	-
Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam (2)	66.636.320.000	-	67.519.920.000	-
Phải thu dài hạn khác	429.940.000	-	417.940.000	-
Tổng cộng	705.472.334.329	(177.433.874)	802.838.360.766	(177.433.874)

(1) Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty chuyển tiền cho các bên hợp tác kinh doanh và hưởng lợi tức cố định từ 7% - 10%/năm của số tiền đã chuyển.

(2) Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam, thực hiện mua 01 máy bay trực thăng có số hiệu EC103T2 với nguyên giá là 67.519.920.000 đồng.

5. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Nguyên liệu, vật liệu	767.928.907	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	284.236.311	-	149.295.301	-
Hàng hoá	18.143.685.354	-	758.742.075	-
Hàng hóa bất động sản	528.466.176.875	-	-	-
Tổng cộng	547.662.027.447	-	908.037.376	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. Chi phí trả trước

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
6.1 Ngắn hạn	29.766.865.711	4.427.187.464
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.778.563.522	1.694.147.093
Chi phí bảo hiểm	836.258.153	158.147.624
Chi phí bán hàng cho các dự án đang thực hiện	19.791.238.025	1.443.170.403
Chi phí thuê văn phòng	37.991.667	10.666.667
Chi phí sửa chữa xe	424.726.430	508.820.083
Chi phí tổ chức hội nghị	5.586.438.875	529.430.682
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.311.649.039	82.804.912
6.2 Dài hạn	8.189.052.129	8.629.873.801
Chi phí bán hàng cho các dự án đang thực hiện	3.919.571.390	2.924.194.994
Chi phí tư vấn, khảo sát thị trường xuất khẩu lao động	-	104.325.000
Chi phí sửa chữa xe ô tô	52.359.918	186.982.843
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.365.671.872	2.252.728.970
Chi phí tư vấn dịch vụ pháp lý	288.084.028	2.880.703.472
Chi phí khác	1.563.364.921	280.938.522
Tổng cộng	37.955.917.840	13.057.061.265

7. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	9.330.077.977	9.364.940.884	34.862.907
Thuế xuất nhập khẩu	-	8.579.464.165	8.595.256.133	15.791.968
Thuế nhà đất	-	42.611.670	936.025.820	893.414.150
Tổng cộng	-	17.952.153.812	18.896.222.837	944.069.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	-	11.954.560.409	26.713.272.632	1.059.141.786	1.850.978.245	41.577.953.072
- Mua trong năm	-	64.504.538.572	24.480.253.975	591.937.272	1.297.809.565	90.874.539.384
- Đầu tư XD CB hoàn thành (*)	2.361.278.346.772	-	-	-	-	2.361.278.346.772
Số dư cuối năm	2.361.278.346.772	76.459.098.981	51.193.526.607	1.651.079.058	3.148.787.810	2.493.730.839.228
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	-	51.632.383	6.798.685.971	656.146.639	602.186.176	8.108.651.169
- Khấu hao trong năm	12.050.779.714	9.415.907.643	5.663.583.243	256.216.740	775.302.046	28.161.789.386
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	12.050.779.714	9.467.540.026	12.462.269.214	912.363.379	1.377.488.222	36.270.440.555
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	-	11.902.928.026	19.914.586.661	402.995.147	1.248.792.069	33.469.301.903
Tại ngày cuối năm	2.349.227.567.058	66.991.558.955	38.731.257.393	738.715.679	1.771.299.588	2.457.460.398.673

(*) Giá trị các hạng mục công trình khách sạn, sân golf... thuộc dự án FLC Samson Golf links được ghi nhận theo giá trị tạm tính trên cơ sở thực tế phát sinh đối với các gói thầu đã hoàn thành và giá trị hợp đồng hoặc dự toán đối với các gói thầu chưa nghiệm thu hoàn thành. Toàn bộ các hạng mục này hiện đang được Công ty cho Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort thuê để vận hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	<i>Đơn vị tính: VND</i> Số đầu năm
Dự án FLC Samson Golf Links	-	366.777.074.280
Dự án Nông Trường Lam Sơn	18.438.089.254	-
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	11.416.719.512	-
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	540.045.090.285	-
Dự án đầu tư quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	356.011.577.201	-
Các dự án khác	20.661.186.391	32.338.096.089
Hệ thống phần mềm quản lý nhân sự, quản lý khách sạn	4.307.551.199	-
Tổng cộng	950.880.213.842	399.115.170.369

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
10.1. Đầu tư vào Công ty con	1.856.644.000.000	(24.203.314.027)	1.856.644.000.000	1.850.644.000.000	(27.812.183.148)	1.850.644.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Phúc FLC	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99.800.000.000	-	99.800.000.000
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	6.000.000.000	-	6.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	300.000.000.000	(24.203.314.027)	300.000.000.000	300.000.000.000	(27.812.183.148)	300.000.000.000
10.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	188.982.604.000	(842.334.141)	188.982.604.000	474.000.000.000	(19.242.871.307)	474.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	-	297.000.000.000	(351.711.129)	297.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	98.000.000.000	-	98.000.000.000	98.000.000.000	(4.425.792.445)	98.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(842.334.141)	47.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	43.982.604.000	-	43.982.604.000	-	-	-
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	-	-	-	79.000.000.000	(14.465.367.733)	79.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
10.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	376.700.000.000	-	376.700.000.000	63.465.934.066	-	63.465.934.066	
Cổ phiếu Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000	-	2.200.000.000	
Công ty Cổ phần Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	-	-	-	61.265.934.066	-	61.265.934.066	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	187.000.000.000	-	187.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Nông Dược HAI	187.500.000.000	-	187.500.000.000	-	-	-	
Tổng cộng	2.422.326.604.000	(25.045.648.168)	2.422.326.604.000	2.388.109.934.066	(47.055.054.455)	2.388.109.934.066	

Thông tin chi tiết về các đơn vị thành viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:
Công ty con: Xem thuyết minh số 1
Công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn chủ sở hữu (Triệu đồng)	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	200.000	Hà Nội	49%	49%	Xây dựng, kinh doanh BĐS
2	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	100.000	Hà Nội	47%	47%	Dịch vụ
3	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	18.110,65	Hà Nội	23,81%	23,81%	Sản xuất, thương mại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. Phải trả người bán ngắn hạn**11.1. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	27.081.503.603	27.081.503.603	-	-	-
Công ty Cổ phần Inox Thành Nam	21.769.809.761	21.769.809.761	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	9.064.466.333	9.064.466.333	21.127.606.512	21.127.606.512	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Khoa học kỹ thuật	17.800.974.308	17.800.974.308	-	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh - CN Đà Nẵng	12.103.805.224	12.103.805.224	-	-	-
Công ty Cổ phần Pacific Wood	8.745.344.392	8.745.344.392	-	-	-
Công ty TNHH Giang Long	7.213.885.360	7.213.885.360	-	-	-
Công ty TNHH Cơ điện - Điện tử và Thương mại Quốc tế	6.473.664.472	6.473.664.472	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	165.069.399	165.069.399	5.362.691.578	5.362.691.578	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	-	-	72.412.658.487	72.412.658.487	-
Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	1.830.355.189	1.830.355.189	15.153.875.397	15.153.875.397	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Hòa Bình	48.150.684.628	48.150.684.628	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghệ Lam Sơn	-	-	28.730.000.000	28.730.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép Vina	196.455.406	196.455.406	18.618.942.832	18.618.942.832	-
Công ty Cổ phần Đầu tư AMD Group	-	-	5.141.779.497	5.141.779.497	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Quốc tế Lâm Hà	1.084.588.025	1.084.588.025	6.184.588.025	6.184.588.025	-
Các đối tượng khác	31.791.625.602	31.791.625.602	10.127.698.344	10.127.698.344	-
	50.730.549.772	50.730.549.772	2.601.700.672	2.601.700.672	-
	3.982.489.201	3.982.489.201	-	-	-
	46.748.060.571	46.748.060.571	2.601.700.672	2.601.700.672	-
	244.202.781.474	244.202.781.474	185.461.541.344	185.461.541.344	-

11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội

Công ty TNHH MTV FLC Land

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	68.409.090	221.579.799	289.988.889	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.824.833.137	233.103.368.421	8.824.833.144	233.103.368.414
- Thuế thu nhập cá nhân	551.095.538	6.428.785.774	1.893.892.621	5.085.988.691
Tổng cộng	9.444.337.765	239.753.733.994	11.008.714.654	238.189.357.105

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước phí kiểm toán năm 2015	134.000.000	-
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Samson Golf Links	337.999.949.465	-
Tổng cộng	338.133.949.465	-

14. Phải trả khác

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
14.1 Ngắn hạn	420.870.970.710	93.051.653.640
Tài sản thừa chờ xử lý	3.356.542	3.356.542
Kinh phí công đoàn	101.687.497	96.129.666
Bảo hiểm xã hội	37.698.198	187.422.531
Bảo hiểm y tế	146.639.191	22.996.500
Bảo hiểm thất nghiệp	155.617.000	10.292.400
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Quản lý tài sản RTS	-	7.956.000
Công ty TNHH MTV FLC Land (1)	71.086.686.328	6.700.625.000
Công ty TNHH R.O.R Việt Nam	-	4.620.962.000
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	-	7.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	-	16.800.000.000
Ông Nguyễn Bình Phương	-	16.800.000.000
Ông Lê Tân Sơn	-	16.800.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh	-	16.800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Bình	-	1.680.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh	-	1.680.000.000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (2)	349.339.285.954	3.841.913.001
14.2 Dài hạn	2.436.000.000	2.436.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ	2.436.000.000	2.436.000.000
Tổng cộng	423.306.970.710	95.487.653.640

(1) Phải trả tiền gốc và lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó gốc vay là 68,95 tỷ đồng và tiền lãi vay là 2,3 tỷ đồng.

(2) Các khoản phải trả cho các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn ký kết giữa Công ty và các cá nhân để thực hiện dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội.

15. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bán thẻ hội viên Golf	1.255.412.251	342.045.456
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	7.727.272.727	-
Tổng cộng	8.982.684.978	342.045.456

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
16.1 Vay ngắn hạn	186.190.514.311	186.190.514.311	195.510.790.971	16.137.026.660	6.816.750.000	6.816.750.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	-	9.320.276.660	9.320.276.660	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	6.420.300.000	6.420.300.000	6.420.300.000	6.066.750.000	6.066.750.000	6.066.750.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	179.020.214.311	179.020.214.311	179.020.214.311	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa	1.000.249.500.918	1.000.249.500.918	1.147.416.288.329	190.759.037.411	43.592.250.000	43.592.250.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	38.198.112.500	38.198.112.500	3.310.650.000	7.579.787.500	42.467.250.000	42.467.250.000
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam (2)	375.000.000	375.000.000	-	750.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (3)	626.570.750.089	626.570.750.089	809.000.000.000	182.429.249.911	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn Tây (4)	280.327.621.082	280.327.621.082	280.327.621.082	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (5)	54.778.017.247	54.778.017.247	54.778.017.247	-	-	-
	1.186.440.015.229	1.186.440.015.229	1.342.927.079.300	206.896.064.071	50.409.000.000	50.409.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (1) Hợp đồng tín dụng số 02/2014/3239063/HĐTD ngày 24 tháng 10 năm 2014 với số tiền vay là 48,5 tỷ đồng, thời gian vay là 96 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên; lãi suất vay là 11%/năm áp dụng tại thời điểm vay, sau đó thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần. Khoản vay sử dụng để thanh toán tiền mua máy bay, tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.
- (2) Hợp đồng tín dụng số VHNCAR130159 ngày 08 tháng 5 năm 2013 với số tiền vay là 3 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất tính theo lãi suất cơ bản 01 tháng của HSBC cộng biên độ 1,5%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (3) Hợp đồng tín dụng số 100/2015/HĐTDDA/NHCT-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 809 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên lãi suất cơ sở do Ngân hàng cho vay công bố cộng với biên độ 5%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "FLC Samson Golfinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.
- (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 với tổng hạn mức tín dụng là 1.535 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 9,8%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án "Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.
- (5) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/VCB BD-FLC/HĐTD ký ngày 23 tháng 11 năm 2015 với hạn mức khoản tín dụng số 1 là 800 tỷ đồng và khoản tín dụng số 2 là 265 tỷ đồng, thời hạn vay cho khoản tín dụng số 1 là 48 tháng, cho khoản tín dụng số 2 là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của từng khoản tín dụng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cố định là 8%/năm cho các kỳ tính lãi kết thúc trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các kỳ sau đó sẽ tính trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của dự án "Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. Vốn chủ sở hữu**17.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	771.800.000.000	389.994.000.000	7.926.210.719	709.106.912	45.069.217.937	1.215.498.535.568
- Tăng vốn trong năm trước	2.377.138.820.000	-	-	-	-	2.377.138.820.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	267.118.206.298	267.118.206.298
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(61.744.720.000)	(61.744.720.000)
- Tăng khác	-	-	-	-	6.117.166.608	6.117.166.608
- Giảm khác	-	(250.000.000)	-	-	-	(250.000.000)
Số dư cuối năm trước	3.148.938.820.000	389.744.000.000	7.926.210.719	709.106.912	256.559.870.843	3.803.878.008.474
Số dư đầu năm nay	3.148.938.820.000	389.744.000.000	7.926.210.719	709.106.912	256.559.870.843	3.803.878.008.474
- Tăng vốn trong năm nay	2.149.776.510.000	12.000.000.000	-	-	-	2.161.776.510.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	934.114.153.469	934.114.153.469
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(348.032.510.000)	(348.032.510.000)
- Giảm khác	-	(401.744.000.000)	(581.400.000)	(590.483.800)	(391.033.049)	(403.306.916.849)
Số dư cuối năm nay	5.298.715.330.000	-	7.344.810.719	118.623.112	842.250.481.263	6.148.429.245.095

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

Đơn vị tính: VND.

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn góp của chủ sở hữu	5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
+ Vốn góp đầu năm	3.148.938.820.000	771.800.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	2.149.776.510.000	2.377.138.820.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	5.298.715.330.000	3.148.938.820.000

17.3. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu phổ thông	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu phổ thông	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Tổng cộng	<u>529.871.533</u>	<u>314.893.882</u>

* Mệnh giá cổ phiếu phổ thông đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

17.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	7.344.810.719	7.926.210.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	709.106.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.342.982.604.517	1.489.567.507.654
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.111.114.263.076	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	81.197.868.106	15.586.586.417
Tổng cộng	3.535.294.735.699	1.505.154.094.071

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giảm giá dịch vụ đã cung cấp	-	13.730.000
Tổng cộng	-	13.730.000

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng hoá	2.342.982.604.517	1.489.567.507.654
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	1.111.114.263.076	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	81.197.868.106	15.572.856.417
Tổng cộng	3.535.294.735.699	1.505.140.364.071

4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.336.535.254.351	1.462.976.236.922
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	578.227.178.211	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.125.897.967	6.539.550.672
Tổng cộng	2.930.888.330.529	1.469.515.787.594

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.776.406.005	3.285.467.465
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	38.238.342.737	82.721.247.343
Tiền bồi thường do hủy hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	10.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	114.672.480.800	239.400.000.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	550.175.000.000	67.198.242.909
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	15.059.422	2.625.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	71.536	417.255
Tổng cộng	706.877.360.500	402.607.999.972

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. Chi phí tài chính

Đơn vị tính : VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	21.810.239.848	902.124.074
Lợi tức hợp tác kinh doanh phải trả	164.069.000	14.971.851.000
Lãi trái phiếu phải trả	19.068.495.000	30.440.777.000
Lỗ bán chứng khoán KLF	1.311.741.266	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	47.055.054.455
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(22.009.406.287)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá thanh toán	6.284.250	29.964.889
Chi phí tài chính khác	9.470.155	2.234.624
Tổng cộng	20.360.893.232	93.402.006.042

7. Thu nhập khác

Đơn vị tính : VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	3.907.899.746
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	61.500.000	273.968.274
Phạt thu lương do không đạt doanh số	-	11.815.300
Thu nhập từ cho thuê văn phòng	-	209.249.000
Thu nhập từ cho thuê TSCĐ	12.050.779.714	-
Thu nhập từ bán phế liệu	363.636.364	-
Thu nhập khác	76.870.609	51.509.753
Tổng cộng	12.552.786.687	4.454.442.073

8. Chi phí khác

Đơn vị tính : VND

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	3.451.978.108
Chi phạt vi phạm hợp đồng	8.000.000	70.364.800
Các khoản chi phí ủng hộ	2.532.560.000	2.209.400.000
Chi phí khấu hao TSCĐ cho thuê hoạt động	12.050.779.714	-
Chi phạt nộp thuế	37.480.308	20.997.000
Chi phí khác	23.084.018	266.061.469
Tổng cộng	14.651.904.040	6.018.801.377

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
9.1. Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS		
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.111.114.263.076	-
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	578.227.178.211	-
Thu nhập chịu thuế	532.887.084.865	-
Thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS (22%)	117.235.158.670	-
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	714.863.743	-
Tổng thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS	117.950.022.413	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9.2. Thuế TNDN từ các hoạt động kinh doanh khác

Lợi nhuận kế toán trước thuế	633.615.573.282	275.965.348.896
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	4.481.279.091	3.649.352.894
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(114.672.552.336)	(239.400.417.255)
Thu nhập chịu thuế	523.424.300.037	40.214.284.535
Thuế TNDN phải nộp (22%)	115.153.346.008	8.847.142.598
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (22%)	233.103.368.421	8.847.142.598

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Đơn vị tính : VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	934.114.153.469	267.118.206.298
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty	934.114.153.469	267.118.206.298
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	462.210.342	103.764.222
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.021	2.574

Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm:	Số lượng cổ phiếu	Số ngày
Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 11/01/2015	314.893.882	12
Từ ngày 12/01/2015 đến ngày 26/05/2015	374.893.882	134
Từ ngày 27/05/2015 đến ngày 13/06/2015	454.893.882	18
Từ ngày 14/06/2015 đến ngày 31/12/2015	529.871.533	201

Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm:	462.210.342
---	--------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan :**

Trong năm hoạt động, Công ty phát sinh các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với bên liên quan</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	4.298.689.721
		Mua hàng hóa và dịch vụ	102.271.359.899	11.879.796.032
		Nhận cổ tức	114.500.000.000	239.400.000.000
		Ủy thác đầu tư	272.026.000.000	-
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	1.135.005.000	-
Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	Công ty con	Nhận ủy thác đầu tư	68.950.000.000	42.092.000.000
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	32.407.210.714	-
		Ủy thác đầu tư	19.145.000.000	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	Công ty con	Lợi tức từ ủy thác đầu tư	179.450.000	-
		Góp vốn	6.000.000.000	-
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	51.082.489.201	-
		Ủy thác đầu tư	36.526.000.000	-
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	138.575.166.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Ủy thác đầu tư	18.860.000.000	15.815.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Góp vốn	47.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Công ty liên kết	Góp vốn	43.982.604.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. Số dư các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số V.02)				
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	9.313.249.478	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	1.727.972.932	-
			11.041.222.410	-
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số V.04)				
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	1.645.000.000	-
		Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	179.450.000	-
		Phải thu khác	13.469.895.493	7.400.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	15.700.000.000	10.215.000.000
		Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	197.815.000	256.288.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	749.799.000	-
		Phải thu cổ tức	224.625.000	-
			31.968.769.493	10.222.400.000
Phải trả người bán (Thuyết minh số V.11)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	46.748.060.571	2.601.700.672
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	3.982.489.201	-
			50.730.549.772	2.601.700.672
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số V.14)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Nhận ủy thác đầu tư	68.950.000.000	6.202.000.000
		Phải trả lãi từ ủy thác đầu tư	2.136.686.328	498.625.000
			71.086.686.328	6.700.625.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày

31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K.

4. Phân loại lại số liệu tương ứng

Số dư đầu năm của một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 như sau:

Đơn vị tính: VND

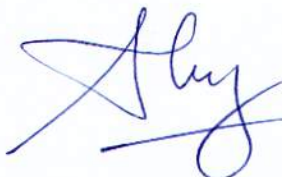
Chỉ tiêu theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	Chỉ tiêu theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC	Số tiền
Đầu tư ngắn hạn	Phải thu ngắn hạn khác	705.961.400.000
Tài sản ngắn hạn khác	Phải thu ngắn hạn khác	15.730.467.192
Tài sản dài hạn khác	Phải thu dài hạn khác	417.940.000
Đầu tư dài hạn khác	Phải thu dài hạn khác	67.519.920.000
Vay và nợ dài hạn	Trái phiếu chuyển đổi	800.000.000.000
Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ đầu tư phát triển	1.510.920.746

Lập ngày 15 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG