



GROUP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
QUÝ IV NĂM 2015**

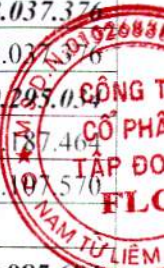
HÀ NỘI, NĂM 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 1 tháng 1 năm 2015
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.970.972.638.818	2.098.402.437.720
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	157.158.974.906	542.570.678.075
1	Tiền	111		157.158.974.906	266.070.678.075
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	276.500.000.000
II	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.146.683.202.717	1.530.643.427.235
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	512.243.368.933	180.888.080.792
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	896.076.068.747	615.032.279.551
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	738.541.198.911	734.900.500.766
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(177.433.874)	(177.433.874)
III	Hàng tồn kho	140	V.05	525.617.112.580	908.037.376.000
1	Hàng tồn kho	141		525.617.112.580	908.037.376.000
IV	Tài sản ngắn hạn khác	150		141.513.348.615	24.280.295.050
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		29.767.007.086	4.427.187.464
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		111.695.686.654	19.853.107.570
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		50.654.875	
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.804.455.515.289	2.850.207.085.684
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		241.775.940.240	67.937.860.000
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.04	241.775.940.240	67.937.860.000
II	Tài sản cố định	220		2.409.381.793.853	33.469.301.903
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	2.409.381.793.853	33.469.301.903
	- Nguyên giá	222		2.446.162.945.943	41.577.953.072
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.781.152.090)	(8.108.651.169)
III	Tài sản dở dang dài hạn	240		743.842.459.835	399.115.170.369
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.07	743.842.459.835	399.115.170.369
IV	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.08	2.401.266.269.232	2.341.054.879.611
1	Đầu tư vào công ty con	251		1.860.629.313.400	1.850.644.000.000
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		145.000.000.000	474.000.000.000
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		420.682.604.000	63.465.934.066
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(25.045.648.168)	(47.055.054.455)
VI	Tài sản dài hạn khác	260		8.189.052.129	8.629.873.801
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		8.189.052.129	8.629.873.801
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.775.428.154.107	4.948.609.523.404



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VNĐ

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 1 tháng 1 năm 2015
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		2.612.251.282.912	1.144.731.514.930
I	Nợ ngắn hạn	310		1.600.554.380.476	298.361.219.474
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.09	196.052.096.846	185.461.541.344
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		170.332.965.608	482.762.401
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	237.731.213.363	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		382.582.029.445	-
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	420.727.832.134	93.051.653.640
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	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		1.011.696.902.436	846.370.295.456
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.13	9.011.401.518	342.045.456
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.12	2.436.000.000	2.436.000.000
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	1.000.249.500.918	43.592.250.000
4	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	800.000.000.000
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.163.176.871.195	3.803.878.008.474
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.14	6.163.176.871.195	3.803.878.008.474
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>5.298.715.330.000</i>	<i>3.148.938.820.000</i>
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		401.744.000.000	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		455.254.107.364	256.559.870.843
	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>(516.675.892.938)</i>	<i>(10.558.335.455)</i>
	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>971.930.000.302</i>	<i>267.118.206.298</i>
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.775.428.154.107	4.948.609.523.404

Hà Nội, ngày 5 tháng 2 năm 2016

Người lập biểu



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế Toán trưởng



ĐINH THÁI HIỆP

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	893.769.672.484	715.892.798.340	3.513.528.551.480	1.505.154.094.071
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	13.730.000	-	13.730.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		893.769.672.484	715.879.068.340	3.513.528.551.480	1.505.140.364.071
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	709.838.580.716	657.079.528.097	2.889.126.799.698	1.469.515.787.594
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		183.931.091.768	58.799.540.243	624.401.751.782	35.624.576.477
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.02	277.438.828.772	215.145.959.968	691.062.977.227	402.607.999.972
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	1.280.307.731	119.636.354.324	5.899.452.301	93.402.006.042
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		20.422.931.236	46.314.752.074	24.306.255.379	46.314.752.074
8. Chi phí bán hàng	24		12.458.444.644	220.128.646	17.201.567.906	4.313.913.484
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.748.617.905	35.235.599.700	108.538.728.575	62.986.948.723
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+(25+26)}	30		411.882.550.260	118.853.417.541	1.183.824.980.227	277.529.708.200
11. Thu nhập khác	31		9.000.000	298.190.851	502.006.973	4.454.442.073
12. Chi phí khác	32		762.801.612	244.406.663	2.820.124.326	6.018.801.377
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(753.801.612)	53.784.188	(2.318.117.353)	(1.564.359.304)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		411.128.748.648	118.907.201.729	1.181.506.862.874	275.965.348.896
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	75.035.366.371	3.067.276.363	232.645.224.679	8.847.142.598
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		336.093.382.277	115.839.925.366	948.861.638.195	267.118.206.298



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
Quý IV năm 2015

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế Toán trưởng

ĐINH THÁI HIỆP

Hà Nội, ngày 5 tháng 2 năm 2016

Tổng Giám đốc



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	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	1.181.506.862.874	275.965.348.896
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao TSCĐ	02	5.119.980.803	3.357.742.759
Các khoản dự phòng	03	(22.009.406.287)	47.108.284.617
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục ngoại tệ	04	(2.577.482)	(417.255)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(689.826.525.963)	(393.060.879.355)
Chi phí lãi vay	06	24.306.255.379	46.314.752.074
Lợi nhuận từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	499.094.589.324	(20.315.168.264)
Tăng các khoản phải thu	09	(548.471.035.717)	(436.786.825.495)
Tăng hàng tồn kho	10	(524.709.075.204)	(355.696.377)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	867.640.479.976	53.934.163.735
Tăng chi phí trả trước	12	(24.898.997.950)	(610.510.092)
Tiền lãi vay đã trả	14	(24.306.255.379)	(43.590.680.071)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.824.833.144)	(315.184.706)
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	(2.082.000.674)	(6.403.140.762)
Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	20	233.457.223.232	(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	(3.063.522.533.819)	(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	(756.744.662.604)	(1.697.400.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	543.832.999.030	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
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30	(2.366.899.941.630)	(1.932.995.740.395)

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.748.031.015.229	2.915.088.827.193
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	-	417.255
Tiền và tương đương tiền cuối quý (70 = 50 + 60 + 61)	70	157.158.974.906	542.570.678.075

Hà Nội, ngày 5 tháng 2 năm 2016

Người lập biểu



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng



ĐINH THÁI HIỆP

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015**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 kỳ của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ sàn 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 9 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:

STT	Tên công ty	Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyển 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 Dịch Vụ Trục thăng và Du thuyền 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
9	Công ty TNHH Khu công nghiệp FLC Hoàng Long	06-10-2015	Thanh Hóa	100	100	Xây dựng và vận hành khu công nghiệp

II. KỶ KẾ TOÁN, 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 và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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 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 Quý IV năm 2015

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 Quý IV năm 2015

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

3. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (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 kỳ 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 kỳ.

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 - 49 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 Quý IV năm 2015

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 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 kỳ 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 kỳ 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 Quý IV năm 2015

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 Quý IV năm 2015

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 phần 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;
- 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 Quý IV năm 2015

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;
- 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 của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ 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.
- 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 1 tháng 1 năm 2015</i>
Tiền mặt	652.959.797	1.960.240.637
Tiền gửi ngân hàng	156.506.015.109	264.110.437.438
Các khoản tương đương tiền (*)	-	276.500.000.000
<i>Ngân hàng VietinBank – Chi nhánh Tây Hà Nội</i>	-	55.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Tây Hồ</i>	-	75.000.000.000
<i>Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Khánh Hòa</i>	-	100.000.000.000
<i>Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Thanh Xuân</i>	-	46.500.000.000
Tổng cộng	157.158.974.906	542.570.678.075

(*) Các khoản tương đương tiền gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng bằng Việt Nam đồng tại các ngân hàng với lãi suất từ 5-7%/năm.

2. Phải thu khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 1 tháng 1 năm 2015</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	510.515.396.001	180.888.080.792
<i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco</i>	178.213.598.321	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Vân Long</i>	83.289.886.276	-
<i>Công ty TNHH Hải Châu</i>	64.992.691.221	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco</i>	46.207.926.398	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam</i>	38.862.451.249	-
<i>Công ty Cổ phần INOX Thành Nam</i>	29.929.607.693	36.057.644.535
<i>Công ty Cổ phần KAD Việt Nam</i>	15.113.543.730	24.016.843.730
<i>Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam</i>	-	82.865.374.927
<i>Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn</i>	-	15.472.135.474
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thảo Linh</i>	-	10.309.120.153
<i>Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á</i>	26.384.676.078	6.863.065.038
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	27.521.015.035	5.303.896.935
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số VII.02)	1.727.972.932	-
Tổng cộng	512.243.368.933	180.888.080.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán

Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 1 tháng 1 năm 2015
Trả trước cho người bán	896.076.068.747	615.032.279.551
<i>Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam</i>	223.400.412.572	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Faros</i>	370.930.596.625	553.762.484.302
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ OTP FLC Việt Nam</i>	36.646.966.903	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư XD và Thương mại Sơn Hải</i>	27.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Hải Châu</i>	26.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ Phần Xây dựng và Bất động sản An Việt</i>	21.000.000.000	-
<i>Công ty cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam</i>	12.406.820.138	-
<i>Công ty TNHH thương mại sản xuất Hoàn thiện II</i>	11.929.039.380	-
<i>Công ty cổ phần Siêu Chung Kỳ</i>	10.800.838.473	-
<i>Công ty TNHH TMDV Sports turf solutions</i>	10.558.273.957	-
<i>Công ty Luật TNHH SMIC</i>	8.033.625.000	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư Nam Khánh</i>	7.841.909.502	-
<i>Công ty Cổ phần Quốc tế Đông á</i>	7.335.113.026	-
<i>Công ty TNHH xây dựng và Thương Mại Liên Minh</i>	6.449.144.350	-
<i>Công ty TNHH trang trí nội thất và Quảng cáo Sài gòn</i>	6.297.950.851	-
<i>Công ty TNHH trang trí nội thất hoàn mỹ (IDESKO)</i>	6.109.705.850	-
<i>Công ty Cổ phần kỹ thuật Santek</i>	5.900.829.990	-
<i>Các đối tượng khác</i>	97.434.842.130	61.269.795.249
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Tổng cộng	896.076.068.747	615.032.279.551

4. Các khoản phải thu khác

Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 1 tháng 1 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	486.253.670.200	-	705.961.400.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định FLC</i>	352.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco</i>	47.096.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort</i>	330.000.000	-	474.942.000.000	-
<i>Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort</i>	1.645.000.000	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu khác (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 1 tháng 1 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska</i>	-	-	60.258.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Liên doanh đầu tư quốc tế KLF</i>	7.652.000.000	-	53.603.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần FLC Travel</i>	26.007.000.000	-	17.748.400.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam</i>	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội</i>	749.799.000	-	-	-
<i>Các khoản phải thu khác từ hợp tác kinh doanh</i>	30.773.871.200	-	79.410.000.000	-
Phải thu lãi từ hợp tác kinh doanh	10.435.194.000	-	11.938.065.000	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội</i>	224.625.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex</i>	197.815.000	-	256.288.000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	10.012.754.000	-	11.681.777.000	-
Tạm ứng	40.507.831.170	-	15.721.671.592	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.210.693.216	-	8.795.600	-
Phải thu khác	200.133.810.325	(177.433.874)	1.688.508.574	(177.433.874)
<i>Công ty TNHH FLC SamSơn Golf & Resort</i>	114.236.535.581	-	7.400.000	-
<i>Công ty Cổ phần Bóng đá Thanh Hóa</i>	14.500.000.000	-	-	-
<i>Nguyễn Thị Hồng Dung</i>	19.500.000.000	-	-	-
<i>Trần Văn Toàn</i>	20.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	31.897.274.744	(177.433.874)	1.681.108.574	(177.433.874)
	738.541.198.911	(177.433.874)	734.900.500.766	(177.433.874)
Dài hạn	241.775.940.240	-	67.519.920.000	-
<i>Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam</i>	174.709.680.240	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam</i>	66.636.320.000	-	67.519.920.000	-
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	429.940.000	-	-	-
	241.775.940.240	-	67.519.920.000	-
Tổng cộng	980.317.139.151	(177.433.874)	802.838.360.766	(177.433.874)
Trong đó:				
Phải thu khác	863.685.804.570	(177.433.874)	802.830.960.766	(177.433.874)
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số VII.02)	116.631.334.581	-	7.400.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

5. Hàng tồn kho

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>		<i>Ngày 1 tháng 1 năm 2015</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	506.973.286.237	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	767.928.907	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	279.463.584	-	149.295.301	-
Hàng hoá	17.596.433.852	-	758.742.075	-
Tổng cộng	525.617.112.580	-	908.037.376	-

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

6. Tài sản cố định hữu hình

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị dụng cụ, quan lý</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	11.954.560.409	26.713.272.632	1.059.141.786	1.850.978.245	41.577.953.072
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.361.278.346.771	-	-	-	-	2.361.278.346.771
- Mua trong năm	-	27.646.788.446	9.462.559.618	591.937.272	9.513.260.510	47.214.545.846
- Giảm khác	-	-	-	-	(3.907.899.746)	(3.907.899.746)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.361.278.346.771	39.601.348.855	36.175.832.250	1.651.079.058	7.456.339.009	2.446.162.945.943
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	51.632.383	6.798.685.971	656.146.639	602.186.176	8.108.651.169
- Khấu hao trong năm	-	187.770.851	3.566.636.629	256.216.725	1.109.356.598	5.119.980.803
- Tăng khác	23.886.574.655	-	-	-	-	23.886.574.655
- Giảm khác	-	-	-	-	(334.054.537)	(334.054.537)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	23.886.574.655	239.403.234	10.365.322.600	912.363.364	1.377.488.237	36.781.152.090
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	11.902.928.026	19.914.586.661	402.995.147	1.248.792.069	33.469.301.903
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.337.391.772.116	39.361.945.621	25.810.509.650	738.715.694	6.078.850.772	2.409.381.793.853

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Ngày 1 tháng 1 năm 2015</i>
Dự án FLC Samson Golf Links	-	366.777.074.280
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	365.335.410.045	-
Dự án đầu tư quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	327.097.640.483	-
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	-
Các dự án khác	21.554.600.541	32.338.096.089
Tổng cộng	<u>743.842.459.835</u>	<u>399.115.170.369</u>



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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015			Ngày 1 tháng 1 năm 2015			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Đầu tư vào công ty con	1.860.629.313.400	(24.203.314.027)	1.836.425.999.373	1.850.644.000.000	(27.812.183.148)	1.822.831.816.852	
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-	950.844.000.000	
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	300.000.000.000	(24.203.314.027)	275.796.685.973	300.000.000.000	(27.812.183.148)	327.812.183.148	
Công ty TNHH FLC Sam Sơn Golf & Resort	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ trực thăng và du thuyền 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 FLC Vĩnh Phúc	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 TNHH FLC Bóng đá Thanh Hóa	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	-	-	
Công ty TNHH FLC Hoàng Long	2.985.313.400	-	2.985.313.400	-	-	-	
Đầu tư vào công ty liên kết	145.000.000.000	(842.334.141)	144.157.665.859	474.000.000.000	(19.242.871.307)	454.757.128.693	
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	98.000.000.000	-	98.000.000.000	98.000.000.000	(4.425.792.445)	93.574.207.555	
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(842.334.141)	47.842.334.141	-	-	-	

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015			Ngày 1 tháng 1 năm 2015			Đơn vị tính: VNĐ
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	-	297.000.000.000	(351.711.129)	296.648.288.871	
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	-	-	-	79.000.000.000	(14.465.367.733)	64.534.632.267	
Đầu tư dài hạn khác	420.682.604.000	-	420.682.604.000	63.465.934.066	-	63.465.934.066	
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 Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	43.982.604.000	-	43.982.604.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần 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	
Tổng cộng	2.426.311.917.400	(25.045.648.168)	2.401.266.269.232	2.388.109.934.066	(47.055.054.455)	2.341.054.879.611	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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 - Thông tin doanh nghiệp

Công ty liên kết:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)</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 Đầu tư và Quản lý toà nhà Ion Complex	200.000	Hà Nội	49	49	Xây dựng, kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	100.000	Hà Nội	47	47	Cung cấp dịch vụ

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

9. Phải trả người bán

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015		Ngày 1 tháng 1 năm 2015		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Ngắn hạn					
Phải trả người bán	145.321.547.074	145.321.547.074	182.859.840.672	182.859.840.672	
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 Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	17.800.974.308	17.800.974.308	-	-	
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thành	12.103.805.224	12.103.805.224	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	9.234.466.333	9.234.466.333	21.127.606.512	21.127.606.512	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Vietexo	-	-	72.412.658.487	72.412.658.487	
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 Liên doanh Dầu tư Quốc tế KLF	1.830.355.189	1.830.355.189	15.153.875.397	15.153.875.397	
Các đối tượng khác	55.304.177.250	55.304.177.250	26.816.757.444	26.816.757.444	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số VII.02)	50.730.549.772	50.730.549.772	2.601.700.672	2.601.700.672	
Công ty TNHH MTV FLC Land	46.748.060.571	46.748.060.571	2.601.700.672	2.601.700.672	
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà nội	3.982.489.201	3.982.489.201	-	-	
Tổng cộng	196.052.096.846	196.052.096.846	185.461.541.344	185.461.541.344	

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND		
	Ngày 1 tháng 1 năm 2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
Thuế tiêu thụ đặc biệt	68.798.090	221.579.799	289.988.889
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.824.833.137	232.645.224.679	8.824.833.144
Thuế thu nhập cá nhân	550.706.538	6.428.785.774	1.893.503.621
Tổng cộng	9.444.337.765	239.295.201.252	11.008.714.654

11. Vay và nợ thuê tài chính

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 1 tháng 1 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	-	-	9.320.276.660	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	-	9.320.276.660	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	6.816.750.000	6.816.750.000	186.190.514.311	186.190.514.311
Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	6.066.750.000	6.066.750.000	6.066.750.000	6.420.300.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa	-	-	179.020.214.311	179.020.214.311
	6.816.750.000	6.816.750.000	195.510.790.971	186.190.514.311
			16.137.026.660	186.190.514.311
				186.190.514.311

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

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

	Ngày 1 tháng 1 năm 2015		Trong năm		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá trị	Số có khả năng tra nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng tra nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân (1)	42.467.250.000	42.467.250.000	3.310.650.000	7.579.787.500	38.198.112.500	37.448.112.500
Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam (2)	1.125.000.000	1.125.000.000	-	750.000.000	375.000.000	1.125.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Hóa (3)	-	-	809.000.000.000	182.429.249.911	626.570.750.089	626.570.750.089
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Sơn (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
Tổng cộng	43.592.250.000	43.592.250.000	1.147.416.288.329	190.759.037.411	1.000.249.500.918	1.000.249.500.918
	50.409.000.000	50.409.000.000	1.342.927.079.300	206.896.064.071	1.186.440.015.229	1.186.440.015.229

(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 1%/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

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

(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/HDTDDA/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. 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/HDTD 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 VNĐ kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. 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/HDTD 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 VNĐ kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.

12. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<u>Ngày 31 tháng 12</u> <u>năm 2015</u>	<u>Ngày 1 tháng 1</u> <u>năm 2015</u>
Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.356.542	3.356.542
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
Kinh phí công đoàn	101.687.497	96.129.666
Các khoản phải trả, phải nộp khác	420.282.833.706	92.731.456.001
Trong đó:		
<i>Nhận ủy thác đầu tư từ Công ty TNHH MTV FLC Land</i>	<i>68.950.000.000</i>	<i>6.202.000.000</i>
<i>Lãi ủy thác đầu tư phải trả Công ty TNHH MTV FLC Land</i>	<i>2.136.686.328</i>	<i>498.625.000</i>
<i>Bà Nguyễn Thị Huyền Trang</i>	<i>38.881.393.015</i>	-
<i>Bà Nguyễn Hải Châu</i>	<i>35.766.339.300</i>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>274.548.415.063</i>	<i>86.030.831.001</i>
	<u>420.727.832.134</u>	<u>93.051.653.640</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

12. Các khoản phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 1 tháng 1 năm 2015
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.436.000.000	2.436.000.000
Tổng cộng	423.163.832.134	95.487.653.640
Trong đó:		
Phải trả khác	352.077.145.806	88.787.028.640
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số VII.02)	71.086.686.328	6.700.625.000

13. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 1 tháng 1 năm 2015
Bán thẻ hội viên Golf	1.284.128.791	342.045.456
Cho thuê biển quảng cáo	7.727.272.727	-
Tổng cộng	9.011.401.518	342.045.456

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**14. Vốn chủ sở hữu****14.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	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	2.377.138.820.000	-	-	-	-	2.377.138.820.000		
Lãi tăng trong năm	-	-	-	-	267.118.206.298	267.118.206.298		
Tăng khác	-	-	-	-	6.117.166.608	6.117.166.608		
Giảm vốn trong năm	-	(250.000.000)	-	-	-	(250.000.000)		
Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(61.744.720.000)	(61.744.720.000)		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	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		
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	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	2.149.776.510.000	12.000.000.000	-	-	-	2.161.776.510.000		
Lãi tăng trong năm	-	-	-	-	948.861.638.195	948.861.638.195		
Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(749.776.510.000)	(749.776.510.000)		
Giảm khác	-	-	(581.400.000)	(590.483.800)	(390.891.674)	(1.562.775.474)		
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	5.298.715.330.000	401.744.000.000	7.344.810.719	118.623.112	455.254.107.364	6.163.176.871.195		

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

14. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn góp của chủ sở hữu		
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	<u>5.298.715.330.000</u>	<u>3.148.938.820.000</u>

14.3 Cổ phiếu

	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>	<u>Ngày 1 tháng 1 năm 2015</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 đang lưu hành trong kỳ là 10.000 đồng/cổ phiếu

14.4 Các quỹ của doanh nghiệp

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</u>	<u>Ngày 1 tháng 1 năm 2015</u>
Vốn góp của chủ sở hữu		
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 Quý IV năm 2015

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 hóa và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.342.326.963.956	1.489.581.237.654
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.092.934.614.746	91.636.363.638
Doanh thu cung cấp dịch vụ	78.266.972.778	15.572.856.417
Tổng cộng	3.513.528.551.480	1.505.154.094.071

2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	38.133.083.000	82.721.247.343
Lãi từ chuyển nhượng cổ phiếu	534.375.000.000	77.198.242.909
Lãi tiền gửi	4.039.577.029	3.285.467.465
Cổ tức	114.500.000.000	239.400.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.197.690	2.625.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	8.861.732	417.255
Doanh thu hoạt động tài chính khác	257.776	-
Tổng cộng	691.062.977.227	402.607.999.972

3. Giá vốn hàng bán

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.329.887.216.259	1.462.976.236.922
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	537.334.742.842	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	21.904.840.597	6.539.550.672
Tổng cộng	2.889.126.799.698	1.469.515.787.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

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

4. Chi phí hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	5.073.691.379	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 chuyển nhượng cổ phiếu	1.221.134.066	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(19.875.187.828)	47.055.054.455
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	29.964.889
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	6.284.250	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	240.966.434	2.234.624
Tổng cộng	5.899.452.301	93.402.006.042

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.181.506.862.874	275.965.348.896
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	4.646.474.682	3.649.352.894
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(128.675.043.560)	(239.400.417.255)
Thu nhập chịu thuế	1.057.478.293.996	40.214.284.535
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	232.645.224.679	8.847.142.598

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan:

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch với bên liên quan	Giá trị giao dịch (VND)	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm trước
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ Nhận cổ tức Ủy thác đầu tư Lợi tức từ ủy thác đầu tư Nhận ủy thác đầu tư	102.271.359.899 114.500.000.000 272.026.000.000 1.135.005.000 68.950.000.000 20.356.431.000	4.298.689.721 11.879.796.032 239.400.000.000 -
Công ty TNHH FLC Sam Sơn Golf & Resort	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Ủy thác đầu tư Lợi tức từ ủy thác đầu tư Các khoản thu hộ, chi hộ Góp vốn Góp vốn	19.145.000.000 179.450.000 96.530.169.133 7.000.000.000 2.985.313.400	42.092.000.000 -
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa Công ty TNHH FLC Hoàng Long Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con Công ty con Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Ủy thác đầu tư Ủy thác đầu tư	1.400.000.000 51.082.489.201 36.526.000.000	- -
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Ủy thác đầu tư	138.575.166.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Ủy thác đầu tư Góp vốn	18.860.000.000 47.000.000.000	15.815.000.000 -

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
Quý IV năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch với các bên liên quan	Số dư tại		Đơn vị tính: VND
			Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 1 tháng 1 năm 2015	
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số V.02)					
Công ty TNHH Dầu tự và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	1.727.972.932	-	
			1.727.972.932	-	
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số V.04)					
Phải thu từ hợp tác kinh doanh					
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con	Phải thu ủy thác đầu tư	1.645.000.000	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Phải thu do chi hộ, trả hộ	114.236.535.581	7.400.000	
		Phải thu cổ tức	749.799.000	-	
			116.631.334.581	7.400.000	
Phải trả người bán (Thuyết minh số V.09)					
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.12)					
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	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho Quý IV năm 2015

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp tục)

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán riêng 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 Tư vấn Thăng Long – T.D.K và báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2014 do Công ty Cổ phần tập đoàn FLC lập.

4. Phân loại lại số liệu tương ứng

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu đã trình bày theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC	Chi tiêu trình bày theo Thông tư 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

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng

ĐINH THÁI HIỆP

Hà Nội, ngày 5 tháng 2 năm 2016

Ông giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG