



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
QUÝ IV NĂM 2016**

HÀ NỘI, NĂM 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.700.816.974.012	2.876.215.936.006
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>534.910.463.239</i>	<i>157.159.046.442</i>
1	Tiền	111		434.555.726.072	22.716.276.442
2	Các khoản tương đương tiền	112		100.354.737.167	134.442.770.000
<i>IV</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>4.084.558.459.693</i>	<i>2.018.138.089.280</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	716.762.231.729	541.351.380.078
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	1.370.152.089.988	838.558.068.747
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04.1	1.997.821.571.850	638.406.074.329
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>945.566.122.861</i>	<i>547.662.027.447</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.05	945.566.122.861	547.662.027.447
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>135.781.928.219</i>	<i>153.256.772.837</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.758.455.725	29.766.865.711
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		129.916.443.779	122.545.838.101
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		107.028.715	944.069.025
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.485.429.977.059	5.881.591.744.219
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>734.940.000</i>	<i>67.066.260.000</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.04.2	734.940.000	67.066.260.000
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>3.772.214.613.003</i>	<i>2.457.460.398.673</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	3.761.781.380.235	2.457.460.398.673
	- Nguyên giá	222		3.874.106.671.278	2.493.730.839.228
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(112.325.291.043)	(36.270.440.555)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	221		10.433.232.768	-
	- Nguyên giá	222		10.433.232.768	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
<i>IV</i>	<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.07</i>	<i>530.402.185.486</i>	<i>536.739.077.783</i>
	- Nguyên giá	231		536.739.077.783	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.336.892.297)	-
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>1.545.723.815.061</i>	<i>950.880.213.842</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	1.545.723.815.061	950.880.213.842
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>3.628.783.336.194</i>	<i>2.397.280.955.832</i>
1	Đầu tư vào công ty con	251	V.09.1	3.392.654.539.105	1.856.644.000.000
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.09.2	47.000.000.000	188.982.604.000
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.09.3	208.100.000.000	376.700.000.000
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(18.971.202.911)	(25.045.648.168)
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>7.571.087.315</i>	<i>8.903.915.872</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		6.378.160.611	8.189.052.129
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.192.926.704	714.863.743
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		15.186.246.951.071	8.757.807.680.225



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		6.986.528.782.424	2.609.378.435.131
I	Nợ ngắn hạn	310		3.927.320.878.641	1.597.710.249.235
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	579.291.986.773	244.202.781.474
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		830.035.710.897	163.184.947.401
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	181.334.304.938	238.189.357.105
4	Phải trả người lao động	314		13.021.509.671	6.882.115.589
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.212.877.383.776	338.133.949.465
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12.1	737.007.483.059	420.870.970.710
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13.1	358.776.302.995	186.190.514.311
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.976.196.532	55.613.180
II	Nợ dài hạn	330		3.059.207.903.783	1.011.668.185.896
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14	479.870.196.399	8.982.684.978
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.12.2	2.436.000.000	2.436.000.000
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13.2	2.576.901.707.384	1.000.249.500.918
D	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.199.718.168.647	6.148.429.245.094
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.15	8.199.718.168.647	6.148.429.245.094
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Quỹ đầu tư phát triển	418		97.260.591.979	7.344.810.719
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.721.951.583.556	842.250.481.263
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		734.831.721.359	(91.863.672.206)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		987.119.862.197	934.114.153.469
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.186.246.951.071	8.757.807.680.225

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng

LÊ QUÝ HIỀN

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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	386.158.976.601	893.769.672.484	3.745.426.211.514	3.535.294.735.699
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		16.844.572.205	-	63.389.283.239	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		369.314.404.396	893.769.672.484	3.682.036.928.275	3.535.294.735.699
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	VI.03	173.551.239.654	709.838.580.716	2.380.535.010.491	2.930.888.330.529
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		195.763.164.742	183.931.091.768	1.301.501.917.784	604.406.405.170
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.02	325.636.299.612	277.438.828.772	387.688.615.573	706.877.360.500
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	84.725.849.120	1.280.307.731	227.012.392.831	20.360.893.232
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>						
8. Chi phí bán hàng	23		44.042.709.834	20.422.931.236	206.595.707.448	40.878.734.848
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24		26.355.053.362	12.458.444.644	59.135.251.207	16.502.088.776
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(23+24))	30		80.097.887.917	35.748.617.905	215.630.215.277	105.819.008.162
11. Thu nhập khác	31	VI.05	330.220.673.955	411.882.550.260	1.187.412.674.042	1.168.601.775.500
12. Chi phí khác	32	VI.06	9.170.217.622	9.000.000	40.585.350.912	12.552.786.687
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		21.541.382.936	762.801.612	55.928.890.035	14.651.904.040
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(12.371.165.314)	(753.801.612)	(15.343.539.123)	(2.099.117.353)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	317.849.508.641	411.128.748.648	1.172.069.134.919	1.166.502.658.147
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		20.814.701.034	75.035.366.371	185.427.335.683	233.103.368.421
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		-	-	(478.062.961)	(714.863.743)
			297.034.807.607	336.093.382.277	987.119.862.197	934.114.153.469



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 2016

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế Toán trưởng

LÊ QUÝ HIỀN



Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2017

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

Chi 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	1.172.069.134.919	1.166.502.658.147
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ	02	103.475.577.400	17.170.760.517
Các khoản dự phòng	03	(6.074.445.257)	(22.009.406.287)
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	(71.536)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(361.274.949.374)	(705.386.419.276)
Chi phí lãi vay	06	206.595.707.448	40.878.734.848
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.114.791.025.136	497.156.256.413
Tăng các khoản phải thu	09	(223.756.204.445)	(588.480.077.211)
Giảm hàng tồn kho	10	(397.904.095.414)	(546.753.990.071)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	2.648.127.090.814	845.073.099.567
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	25.819.301.504	(24.898.856.575)
Tiền lãi vay đã trả	14	(188.120.869.002)	(40.878.734.848)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(248.803.368.413)	(8.824.833.144)
Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16		14.352.000
Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(14.920.583.352)	(3.906.894.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.715.232.296.828	128.500.321.931
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.055.510.171.966)	(3.137.260.626.158)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.746.808.193.426)	(1.672.544.639.332)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.498.080.435.942	1.892.252.369.132
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.331.427.935.105)	(284.482.604.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	106.000.000.000	250.265.934.066
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	361.274.949.374	689.826.525.963
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.168.390.915.181)	(2.261.943.040.329)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Quý IV năm 2016

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	1.081.672.040.000	612.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.863.671.136.801	1.156.736.564.989
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(114.433.141.651)	(20.705.549.760)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.830.910.035.150	1.748.031.015.229
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	377.751.416.797	(385.411.703.169)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	157.159.046.442	542.570.678.075
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	71.536
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	534.910.463.239	157.159.046.442

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng



LÊ QUÝ HIÊN

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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 25 được cấp ngày 18 tháng 10 năm 2016.

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 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 2016, 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 2016, Công ty có 12 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	12-06-2012	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25-11-2014	Thanh Hóa	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	11-11-2014	Khánh Hòa	100	100	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	19-06-2014	Thanh Hóa	99,8	99,8	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18-12-2014	Hà Nội	99,4	99,4	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02-01-2016	Bình Định	99,981	99,981	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02-01-2016	Hà Nội	93,49	93,49	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	12-04-2016	Thanh Hóa	100	100	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống
10	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	04-05-2016	Hà Nội	58,13	58,13	Kinh doanh các loại vật tư, hàng hoá
11	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01-07-2016	Hà Nội	98	98	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH F-Pura Việt Nam	2-07-2016	Bình Định	100	100	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết

II. KỶ 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).

IV. CHUẨN MỤC 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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. 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.

2. 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.

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.

3. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

4. 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

5. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Sân Golf	49 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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 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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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) 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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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 kỳ 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: 20%.
- 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.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
Tiền mặt	5.941.499.946	652.959.797
Tiền gửi ngân hàng	428.614.226.126	22.063.316.645
Tiền gửi VND	428.612.436.681	22.060.998.173
Tiền gửi USD	1.789.445	2.318.472
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	100.354.737.167	134.442.770.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	83.258.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long Biên	14.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn	129.737.167	50.000.000.000
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	2.967.000.000	9.442.770.000
Tổng cộng	534.910.463.239	157.159.046.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**2. Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
2.1. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	481.121.452.600	11.041.222.410
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	448.715.899.825	1.727.972.932
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	8.958.370	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	3.323.353.707	-
Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	1.852.639.432	9.313.249.478
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	27.220.601.266	-
2.2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	235.640.779.129	530.310.157.668
Công ty Cổ phần Xây dựng Faros	94.958.050.311	90.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư AMD Group	1.997.690.000	7.639.540.000
Công ty TNHH Hải Châu	50.319.938	64.992.691.221
CN Công ty CP quản lý sân Golf Biscom tại Thanh Hóa	7.147.360.568	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và TM Vân Long	-	83.289.886.276
CN Công ty CP quản lý sân Golf Biscom tại Bình Định	6.926.639.750	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và XNK Vietexco	2.256.262.241	178.213.598.321
Công ty cổ phần KAD Việt Nam	7.213.543.730	15.113.543.730
Công ty Cổ phần liên doanh ĐTQT KLF	2.809.199.451	108.333.333
Công ty cổ phần DGI	7.041.330.000	7.041.330.000
Các đối tượng khác	105.240.383.140	173.821.234.787
Tổng cộng	716.762.231.729	541.351.380.078

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
3.1 Trả trước cho người bán là các bên liên quan	11.574.880.150	-
Công ty TNHH FLC Sầm Sơn Golf & Resort	10.714.880.150	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	860.000.000	-
3.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.358.577.209.838	838.558.068.747
Công ty Cổ phần Xây dựng Faros	1.011.055.217.459	297.912.596.625
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	20.000.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bóng Đá FLC Thanh Hóa	7.360.000.000	1.249.999.121
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Phúc FLC	1.360.000.000	21.000.000.000
Công ty CP Đá Lai Châu	-	36.646.966.903
Công ty CP xây dựng và BĐS An Việt	21.000.000.000	-
Công ty cổ phần Công nghệ OTP FLC Việt Nam	16.553.705.256	10.800.838.473
Công ty TNHH đầu tư và phát triển địa ốc HAI	17.602.934.340	5.266.909.926
Công ty CP siêu chung kỳ	6.260.609.848	6.297.950.851
Công ty TNHH trang trí nội thất và quảng cáo sài gòn dad	9.745.619.451	12.406.820.138
Công ty Cổ phần tích hợp hệ thống CTS	9.030.115.359	7.841.909.502
Công ty CP kỹ thuật công trình Việt Nam	5.668.938.337	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nam Khánh	8.552.087.872	-
Công ty CP Công nghệ Bể Bơi	-	3.520.610.648
Công ty Cổ phần liên doanh ĐTQT KLF	6.479.286.958	-
Công ty Cổ phần thương mại Kim Ngân (KNC)	5.803.567.666	665.538.451
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	7.335.113.026	7.335.113.026
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	-	223.400.412.572
Các đối tượng khác	154.770.014.266	204.212.402.511
Tổng cộng	1.370.152.089.988	838.558.068.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn	1.997.821.571.850	(177.433.874)	638.406.074.329	(177.433.874)
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	1.734.981.427.684	-	486.253.670.200	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	96.470.000.000	-	749.799.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	382.210.000.000	-	500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	175.286.000.000	-	922.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư Fujikaen Việt Nam	315.157.977.684	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Damexco	-	-	47.096.000.000	-
Công ty CP vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	95.100.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần FLC TRAVEL	9.407.450.000	-	26.007.000.000	-
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	598.050.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-	352.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty cổ phần quản lý sân golf Biscom	14.641.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	28.659.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	38.978.871.200	-
Tạm ứng	13.495.287.678	-	43.493.144.570	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.536.632.000	-	1.210.693.216	-
Phải thu khác	247.808.224.488	(177.433.874)	107.448.566.343	(177.433.874)
Công ty Cổ phần đầu tư Fujikaen Việt Nam	12.522.927.000	-	-	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	26.407.566.000	-	224.625.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	7.776.720.000	-	1.028.043.000	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	5.170.924.000	-	2.233.514.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Vân Long	-	-	2.652.006.000	-
Nguyễn Quang Trung	51.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Thị Hiên	51.000.000.000	-	-	-
Nguyễn Minh Quang	68.000.000.000	-	-	-
Trần Văn Toàn	-	-	40.000.000.000	-
Nguyễn Thị Hồng Dung	-	-	39.000.000.000	-
Phải thu khác	25.930.087.488	(177.433.874)	22.310.378.343	(177.433.874)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
4.2. Dài hạn	734.940.000	-	67.066.260.000	-
Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam	-	-	66.636.320.000	-
Phải thu dài hạn khác	734.940.000	-	429.940.000	-
Tổng cộng	<u>1.998.556.511.850</u>	<u>(177.433.874)</u>	<u>705.472.334.329</u>	<u>(177.433.874)</u>

5. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	45.776.856	-	767.928.907	-
Công cụ, dụng cụ	2.542.507.290	-	284.236.311	-
Hàng hoá	6.578.389.867	-	18.143.685.354	-
Hàng hóa bất động sản	936.399.448.848	-	528.466.176.875	-
Tổng cộng	<u>945.566.122.861</u>	<u>-</u>	<u>547.662.027.447</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

Chi 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 kỳ	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
- Mua trong kỳ	-	59.959.662.612	39.970.123.366	887.445.000	153.609.090	100.970.840.068
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.822.402.772.896	-	-	-	553.880.000	1.822.956.652.896
- Giảm khác	(491.491.276.837)	(50.872.154.755)	(1.188.229.322)	-	-	(543.551.660.914)
Số dư cuối kỳ	3.692.189.842.831	85.546.606.838	89.975.420.651	2.538.524.058	3.856.276.900	3.874.106.671.278
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	12.050.779.714	9.467.540.026	12.462.269.214	912.363.379	1.377.488.222	36.270.440.555
- Khấu hao trong kỳ	80.081.350.767	8.584.234.395	7.147.409.934	316.430.626	1.009.259.381	97.138.685.103
- Giảm khác	(4.826.193.209)	(16.172.767.883)	(84.873.523)	-	-	(21.083.834.615)
Số dư cuối kỳ	87.305.937.272	1.879.006.538	19.524.805.625	1.228.794.005	2.386.747.603	112.325.291.043
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	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
Tại ngày cuối kỳ	3.604.883.905.559	83.667.600.300	70.450.615.026	1.309.730.053	1.469.529.297	3.761.781.380.235

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	-	536.739.077.783	-	536.739.077.783
- Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - Sân Golf thuộc Dự án Đầu tư quần thể sân golf resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	-	536.739.077.783	-	536.739.077.783
Giá trị hao mòn lũy kế	-	6.336.892.297	-	6.336.892.297
- Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - Sân Golf thuộc Dự án Đầu tư quần thể sân golf resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định		6.336.892.297		6.336.892.297
Giá trị còn lại	-	530.402.185.486	-	530.402.185.486
- Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - Sân Golf thuộc Dự án Đầu tư quần thể sân golf resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	-	530.402.185.486	-	530.402.185.486

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**
Quý IV năm 2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<i>Đơn vị tính: VND</i> Ngày 1 tháng 1 năm 2016
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	14.194.802.866	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	779.199.469.686	540.045.090.285
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhon Lý, Bình Định	-	356.011.577.201
Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình	41.695.982.655	-
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	236.609.377.425	-
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	344.983.247.939	-
Dự án Học viện Golf	95.063.798.955	-
Hệ thống phần mềm quản lý nhân sự, quản lý khách sạn	-	4.307.551.199
Dự án khác	33.977.135.535	39.099.275.645
Tổng cộng	1.545.723.815.061	950.880.213.842

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
9.1. Đầu tư vào Công ty con	3.392.654.539.105	(16.046.384.120)	1.856.644.000.000	(24.203.314.027)
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	-
Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	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	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Phúc FLC	-	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	-	-	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	(16.046.384.120)	300.000.000.000	(24.203.314.027)
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	754.573.600.000	-	754.573.600.000	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	75.062.354.000	-	75.062.354.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	49.233.585.105	-	49.233.585.105	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	196.000.000.000	-	196.000.000.000	-
Công ty TNHH F Pura Việt Nam	141.000.000	-	141.000.000	-
			1.856.644.000.000	1.856.644.000.000
			950.844.000.000	950.844.000.000
			100.000.000.000	100.000.000.000
			200.000.000.000	200.000.000.000
			100.000.000.000	100.000.000.000
			100.000.000.000	100.000.000.000
			99.800.000.000	99.800.000.000
			6.000.000.000	6.000.000.000
			300.000.000.000	300.000.000.000
			754.573.600.000	754.573.600.000
			75.062.354.000	75.062.354.000
			49.233.585.105	49.233.585.105
			487.000.000.000	487.000.000.000
			196.000.000.000	196.000.000.000
			141.000.000	141.000.000
			1.856.644.000.000	1.856.644.000.000

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
9.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	-	-	188.982.604.000	(842.334.141)
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(2.924.818.791)	47.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	-	-	98.000.000.000	-
9.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Cổ phiếu Cavico Xây dựng thủy điện	208.100.000.000	-	43.982.604.000	-
Công ty Cổ phần Nông Dược HAI	2.200.000.000	-	376.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	187.500.000.000	-	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	-	-	187.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch Tuynel FLC – Đò Lèn Hậu Lộc	7.000.000.000	-	187.000.000.000	-
	11.400.000.000	-	7.000.000.000	-
Tổng cộng	3.647.754.539.105	(18.971.202.911)	2.422.326.604.000	(25.045.648.168)
				2.422.326.604.000

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
10 Phải trả người bán ngắn hạn	549.871.281.324	549.871.281.324	175.642.137.909	175.642.137.909
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình	213.150.684.628	213.150.684.628	48.150.684.628	48.150.684.628
Công ty CP kỹ thuật Sigma	40.777.629.627	40.777.629.627	27.081.503.603	27.081.503.603
Công ty CP Pacific Wood	20.930.411.925	20.930.411.925	8.745.344.392	8.745.344.392
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	12.960.682.874	12.960.682.874	-	-
Flagstick Asia Limited	25.494.298.000	25.494.298.000	-	-
Công ty CP cơ điện lạnh Nam Thịnh - Chi nhánh Đà Nẵng	8.871.111.526	8.871.111.526	12.103.805.224	12.103.805.224
Công ty Cổ phần Thép Vina	7.966.136.571	7.966.136.571	196.455.406	196.455.406
Công ty TNHH TM và Sản Xuất Trường Việt	8.427.093.277	8.427.093.277	3.389.604.860	3.389.604.860
Công ty Cổ phần Bóng Đá Chuyên Nghiệp Việt Nam	6.200.000.000	6.200.000.000	-	-
Công ty TNHH chế biến gỗ Phương Trung	5.081.017.846	5.081.017.846	-	-
Công ty TNHH thương mại sản xuất hoàn thiện II	5.372.019.092	5.372.019.092	-	-
Công ty TNHH MTV Smartdoor 168	10.554.298.042	10.554.298.042	-	-
Công ty TNHH RI TA Vồ	3.741.862.973	3.741.862.973	-	-
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Liên Minh	13.440.757.986	13.440.757.986	-	-
Schmidt-Curley Design, Inc	4.159.244.300	4.159.244.300	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch Vụ Thu Tâm	3.548.277.630	3.548.277.630	-	-
Công ty TNHH Lotho Việt Nam	3.556.750.000	3.556.750.000	556.750.000	556.750.000
Công ty TNHH An Duy Khang	3.805.979.617	3.805.979.617	-	-
Công ty TNHH Cung Ứng Thiết Bị Khách sạn Hoàn Mỹ	5.096.414.750	5.096.414.750	-	-

Đơn vị tính: VND

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**10. Phải trả người bán ngắn hạn** (tiếp)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 1 tháng 1 năm 2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH cơ điện Tuấn Huy	4.400.418.185	4.400.418.185	-	-
Công ty TNHH công nghiệp và thương mại Q	6.029.909.130	6.029.909.130	-	-
Công ty cổ phần Aluking Quốc Tế	4.322.671.006	4.322.671.006	-	-
Công ty CP Phát triển Đầu tư TM Nam Việt	3.906.346.726	3.906.346.726	-	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Damexco	15.078.319.537	15.078.319.537	165.069.399	165.069.399
Công ty cổ phần khoáng sản fecon	6.943.013.020	6.943.013.020	-	-
Các đối tượng khác	106.055.933.056	106.055.933.056	75.252.920.397	75.252.920.397
10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan	29.420.705.449	29.420.705.449	68.560.643.565	68.560.643.565
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	27.484.653.905	27.484.653.905	17.800.974.308	17.800.974.308
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.906.932.059	1.906.932.059	46.748.060.571	46.748.060.571
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	-	-	3.982.489.201	3.982.489.201
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	29.119.485	29.119.485	29.119.485	29.119.485
Tổng cộng	579.291.986.773	579.291.986.773	244.202.781.474	244.202.781.474

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 1 tháng 1 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thuế giá trị gia tăng	-	460.224.959.414
Thuế thu nhập doanh nghiệp	233.103.368.414	174.285.870.780
Thuế thu nhập cá nhân	5.085.988.691	1.999.290.213
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	250.685.949
Tổng cộng	238.189.357.105	181.334.304.938

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

12. Phải trả khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
12.1. Ngân hạn	737.007.483.059	420.870.970.710
12.1.1. Phải trả ngắn hạn khác	712.075.099.163	349.784.284.382
Kinh phí công đoàn	345.326.618	101.687.497
Bảo hiểm xã hội	330.521.208	37.698.198
Bảo hiểm y tế	639.127.173	146.639.191
Bảo hiểm thất nghiệp	428.918.201	155.617.000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	710.331.205.963	349.342.642.496
12.1.1. Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	24.932.383.896	71.086.686.328
Công ty Cổ phần Dầu tự Địa ốc Alaska	12.333.146.000	-
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	10.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	987.535.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	1.511.702.896	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	71.086.686.328
12.2 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	739.443.483.059	423.306.970.710

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**
Quý IV năm 2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ			Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
13.1 Vay ngắn hạn	358.776.302.995	358.776.302.995	208.866.157.884	36.280.369.200	186.190.514.311	186.190.514.311		
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-		
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	-	-	-	750.000.000	750.000.000	750.000.000		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	-	-	-	6.420.300.000	6.420.300.000	6.420.300.000		
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình	64.785.862.684	64.785.862.684	64.785.862.684	-	-	-		
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa	253.990.440.311	253.990.440.311	104.080.295.200	29.110.069.200	179.020.214.311	179.020.214.311		

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**
Quý IV năm 2016**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**13. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
13.2 Vay dài hạn	2.576.901.707.384	2.576.901.707.384	1.863.671.136.801	287.018.930.335	1.000.249.500.918	1.000.249.500.918
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	1.931.212.500	1.931.212.500	-	36.266.900.000	38.198.112.500	38.198.112.500
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (2)	173.258.000.000	173.258.000.000	213.258.000.000	40.000.000.000	-	0
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (3)	593.628.157.018	593.628.157.018	71.137.702.129	104.080.295.200	626.570.750.089	626.570.750.089
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (4)	1.794.597.227.549	1.794.597.227.549	1.534.967.606.467	20.698.000.000	280.327.621.082	280.327.621.082
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (5)	-	-	30.207.845.437	84.985.862.684	54.778.017.247	54.778.017.247
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (6)	1.523.877.549	1.523.877.549	1.866.750.000	342.872.451	-	-
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (7)	1.530.000.000	1.530.000.000	1.800.000.000	270.000.000	-	-
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	-	-	-	375.000.000	375.000.000	375.000.000
- Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (8)	10.433.232.768	10.433.232.768	10.433.232.768	-	-	-
Tổng cộng	2.935.678.010.379	2.935.678.010.379	2.072.537.294.685	323.299.299.535	1.186.440.015.229	1.186.440.015.229

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

(1) Khoản vay bao gồm 02 hợp đồng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2014/3239064/HĐTD ngày 28 tháng 07 năm 2015 với số tiền vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay là 36 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn đầu tiên. Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần, thực hiện điều chỉnh vào ngày làm việc đầu tiên của quý. Lãi suất áp dụng đến hết 30/09/2015 là 10,5%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất BIDV Thanh Xuân quy định tại thời điểm điều chỉnh. Khoản vay sử dụng để thanh toán tiền mua 04 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có.

Hợp đồng tín dụng số 02/2014/3239064/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 áp dụng đến hết 31/12/2014 là 11%/năm, sau đó thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần. Khoản vay sử dụng để thanh toán tiền mua tàu bay EC130T2, tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có.

(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/NHCT420-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 và thời gian ân hạn 18 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 cộng (+) với biên độ 5%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "FLC Samson Golflinks 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 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHĐTD với tổng hạn mức tín dụng là 1.840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng, thời gian trả nợ 168 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho các khoản vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,8%/năm. Với các kỳ hạn tính lãi kể từ ngày 01/05/2016 áp dụng 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 trả lãi sau 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.

(6) Hợp đồng tín dụng số 203 - 02.03.16/HĐTD/TPBANK.THN ngày 01 tháng 04 năm 2016 với số tiền vay là 1,86 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng khung ước nhận nợ, trong đó, khoản vay được tính lãi suất 6,9%/năm từ ngày 13/04/2016 đến 13/10/2016, các kỳ sau được điều chỉnh 3 tháng/lần theo lãi suất cơ sở 03 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng biên độ 1,85%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(7) Hợp đồng tín dụng số 010/16/HĐCV/104-80 ngày 18 tháng 3 năm 2016 với số tiền vay là 4 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng (cho mỗi lần nhận nợ), thời hạn giải ngân tối đa 90 ngày kể từ ngày 26/02/2016, lãi suất tính theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm giải ngân. Đối với khoản vay hiện tại: Lãi suất kỳ đầu tiên từ ngày 18/03/2016 đến 18/09/2016 là 8,5%/năm, lãi suất 6 tháng tiếp theo bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ 12 tháng bậc cao nhất cộng biên độ 2%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo bằng lãi suất thiết kế 12 tháng trả lãi cuối kỳ bậc cao nhất cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

(8) Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.072/2016/TSC-CTTC ngày 29 tháng 12 năm 2016 với số tiền thuê 571.872 USD, tạm tính 14.468.361.600 đồng. Tài sản thuê tài chính là máy móc thiết bị thi công sân golf. Thời gian thuê là 60 tháng kể từ thời điểm nhận nợ. Lãi cho thuê 3 tháng áp dụng trong thời gian 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 8.5%/năm. Sau đó lãi suất bằng trần lãi suất bảng trần lãi suất huy động vốn vay của Vietinbank kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn của Vietinbank quy định từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần

14. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Bán thẻ hội viên Golf

Cho thuê biển quảng cáo

Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex

Tổng cộng

<i>Đơn vị tính: VND</i>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
2.974.999.994	1.255.412.251
5.432.900.405	7.727.272.727
471.462.296.000	-
479.870.196.399	8.982.684.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

15. Vốn chủ sở hữu

15.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

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
Năm 2015						
Số dư tại ngày 1/1/2015	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 kỳ trước	2.149.776.510.000	12.000.000.000	-	-	-	2.161.776.510.000
- Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	934.114.153.469	934.114.153.469
- Chi trả cổ tức trong kỳ	-	(401.744.000.000)	-	-	(348.032.510.000)	(749.776.510.000)
- Giảm khác	-	-	-	(590.481.800)	(391.033.049)	(981.514.849)
Số dư tại ngày 31/12/2015	5.298.715.330.000	-	7.926.210.719	118.625.112	842.250.481.263	6.149.010.647.094
Năm 2016						
Số dư đầu năm 01/01/2016	5.298.715.330.000	-	7.926.210.719	118.623.112	842.250.481.263	6.149.010.645.094
- Tăng vốn trong kỳ	1.081.672.040.000	-	-	-	-	1.081.672.040.000
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	987.119.862.197	987.119.862.197
- Trích lập các quỹ	-	-	89.334.381.260	-	(107.898.937.512)	(18.564.556.252)
- Giảm khác	-	-	-	-	480.177.608	480.177.608
Số dư tại ngày 31/12/2016	6.380.387.370.000	-	97.260.591.979	118.623.112	1.721.951.583.556	8.199.718.168.647

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

15. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
Vốn góp tăng trong năm	1.081.672.040.000	2.149.776.510.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	6.380.387.370.000	5.298.715.330.000

15.3. Cổ phiếu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	638.038.727	529.871.533
+ Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	529.871.533
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		529.871.533
+ Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	529.871.533
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Tổng cộng	638.038.737	529.871.533

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ là 10.000 đồng/cổ phiếu

15.4. Các quỹ của doanh nghiệp

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 1 tháng 1 năm 2016
Vốn góp của chủ sở hữu		
Quỹ đầu tư phát triển	97.260.591.979	7.344.810.719
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	627.339.765.248	2.342.982.604.517
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.888.399.053.366	1.111.114.263.076
Doanh thu cung cấp dịch vụ	176.627.478.355	81.197.868.106
Doanh thu khác	53.059.914.545	-
Tổng cộng	3.745.426.211.514	3.535.294.735.699

2. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	138.495.846.028	38.238.342.737
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	550.175.000.000
Lãi tiền gửi	1.192.769.545	3.776.406.005
Cổ tức	248.000.000.000	114.672.480.800
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	15.059.422
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	71.536
Tổng cộng	387.688.615.573	706.877.360.500

3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	782.007.669.443	2.336.535.254.351
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	1.507.038.880.733	578.227.178.211
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	43.597.539.109	16.125.897.967
Giá vốn khác	47.890.921.206	-
Tổng cộng	2.380.535.010.491	2.930.888.330.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	206.129.102.157	21.810.239.848
Lợi tức hợp tác kinh doanh phải trả	6.647.033.000	164.069.000
Lãi trái phiếu phải trả	-	19.068.495.000
Lỗi chuyển nhượng cổ phiếu	-	1.311.741.266
Lỗi từ thanh lý khoản đầu tư	16.549.124.446	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15.305.423.785	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(21.379.869.042)	(22.009.406.287)
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	6.284.250
Chiết khấu thanh toán	2.024.739.208	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.736.839.277	9.470.155
Tổng cộng	227.012.392.831	20.360.893.232

5. Thu nhập khác

Đơn vị tính: VND

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	61.500.000
Thu nhập từ cho thuê tài sản	40.455.809.949	12.050.779.714
Thu nhập từ bán phế liệu	-	363.636.364
Thu nhập khác	129.540.963	76.870.609
Tổng cộng	40.585.350.912	12.552.786.687

6. Chi phí khác

Đơn vị tính: VND

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Các khoản chi phí ủng hộ	12.901.014.876	2.532.560.000
Chi phí khấu hao tài sản cho thuê	40.455.809.949	12.050.779.714
Các khoản phạt	2.088.082.029	8.000.000
Chi phạt nộp thuế	-	37.480.308
Chi phí khác	483.983.181	23.084.018
Tổng cộng	55.928.890.035	14.651.904.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.172.069.134.919	1.166.502.658.147
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(248.000.000.000)	(114.672.552.336)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	3.067.543.495	4.481.279.091
Thu nhập chịu thuế	927.136.678.414	1.056.311.384.902
Thuế TNDN phải nộp	185.427.335.683	233.103.368.421

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

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:

<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>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	<i>Năm trước</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	3.021.230.643	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	12.067.080.318	11.086.462.202
		Nhận cổ tức	-	55.000.000.000
		Ủy thác đầu tư	325.672.355.067	162.656.000.000
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	-	698.389.000
		Nhận ủy thác đầu tư	130.546.603.261	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	36.049.015.919	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	570.936.845	-
		Ủy thác đầu tư	54.551.630.000	-
		Nhận ủy thác đầu tư	21.000.000.000	-
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	782.700.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.681.818.182	700.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	-
		Ủy thác đầu tư	201.400.000.000	19.206.000.000
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	6.802.277.000	102.792.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	48.915.560.385	89.530.143.895
		Ủy thác đầu tư	9.500.000.000	11.775.000.000
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	333.698.000	305.262.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch với bên liên quan	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
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 FLC Quy Nhơn Golf and Resort	Công ty con	Góp vốn	754.573.600.000	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	26.670.274.560	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	16.036.364	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	91.477.188.897	-
		Góp vốn	43.465.000.000	-
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	11.373.641.328	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	8.215.824.510	-
		Góp vốn	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	Công ty con	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10.461.922.694	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con	Nhận ủy thác đầu tư	232.740.405.000	-
		Lợi tức phải trả từ ủy thác đầu tư	3.192.741.000	-
		Cổ tức	8.000.000.000	-
		Cổ tức	5.000.000.000	-
		Ủy thác đầu tư	600.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	Cổ tức	228.555.854.000	-
		Ủy thác đầu tư	2.005.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

2. Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 1 tháng 1 năm 2016</i>
Phải thu khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty con	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	448.715.899.825	9.313.249.478
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	27.220.601.266	1.727.972.932
			475.936.501.091	11.041.222.410
Trả trước cho người bán (Thuyết minh số V.03)				
CÔNG TY TNHH FLC SAMSON GOLF & RESORT	Công ty con	Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.714.880.150	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	Trả trước cho người bán ngắn hạn	860.000.000	-
			11.574.880.150	-
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số V.04)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	28.659.000.000	-
		Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	-	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	-	182.445.000
		Phải thu khác	-	13.469.895.493
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	-	15.700.000.000
		Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	-	197.815.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	96.470.000.000	749.799.000
		Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	-	224.625.000
		Phải thu khác	26.407.566.000	-
			151.536.566.000	32.166.584.493

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

2. Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Ngày 1 tháng 1 năm 2016</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số V.10)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	1.906.932.059	46.748.060.571
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	-	3.982.489.201
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	29.119.485	29.119.485
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Công ty con	Phải trả từ mua hàng hóa, dịch vụ	27.484.653.905	17.800.974.308
			29.420.705.449	68.560.643.565
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
		Phải trả lãi từ ủy thác đầu tư	-	2.136.686.328
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Nhận ủy thác đầu tư	12.333.146.000	-
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	Công ty con	Nhận ủy thác đầu tư	10.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	Công ty con	Phải trả lãi từ ủy thác đầu tư	987.535.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	Khác	1.511.702.896	-
			24.932.383.896	71.086.686.328

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho Quý IV năm 2016

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

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 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long- T.D.K.

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng



LÊ QUÝ HIỀN



Tổng giám đốc

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG