

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**

**Được kiểm toán bởi:**

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

## MỤC LỤC

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
1	<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	1 – 3
2	<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	4 – 5
3	<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	6 – 9
	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	10
	<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	11 – 12
	<i>Bàn thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất</i>	13 – 51

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Khái quát về Công ty**

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

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

Vốn điều lệ: 6.380.387.370.000 VND

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

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

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

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

<b>Công ty con</b>	<b>Địa chỉ</b>
1. Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
2. Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
3. Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phòng số 10, tầng 10, tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
4. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Số 04, Ngô Quyền, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa
5. Công ty TNHH Đầu tư địa ốc FLC	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
6. Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Số 418, đường Quang Trung, Phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội
7. Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định
8. Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Alaska	Tầng 1, tòa nhà Việt Úc, khu đô thị Mỹ Đình 1, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
9. Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
10. Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật	Số 70 Hàng Mã, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
11. Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Số 36, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
12. Công ty TNHH F Pura Việt Nam	Điểm số 4 khu Du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

- |   |  |
|---|--|
| 13. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long | Cột 3 đến cột 8, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh |
| 14. Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort (*)     | Khu 2, phường Vạn Hương, quận Đồ Sơn, Thành phố Hải Phòng            |

**Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
---	---

**Chi nhánh****Địa chỉ**

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

(\*) - Đầu năm 2017, Công ty CP Tập đoàn FLC thành lập thêm công ty con – Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort và được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp – Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0201775864 lần đầu ngày 13/03/2017.

**Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất:****Hội đồng Quản trị:**

Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09/03/2017
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/03/2017
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	

**Ban Tổng Giám đốc:**

Ông Lê Thành Vinh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/03/2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/03/2017
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/03/2017

**Kiểm toán viên**

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

**Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất**

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



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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**LÊ THANH VINH**





# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - THANG LONG - T.D.K AUDITING AND VALUATION COMPANY

Địa chỉ: Sân KT - TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT - CAHN, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội  
Điện thoại: 04 44500668 / Fax: 04 44500669 / Website: www.kiemtoanhanglongtdk.com  
Email: thanglongkiemtoan@gmail.com / admin@thanglongtdk.com.vn

Số: 139, 4 /BCKT - TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP** *Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC*

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2017

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

**Phó Tổng Giám đốc**



**LƯU ANH TUẤN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1026-2014-045-1

**Kiểm toán viên**

**NGUYỄN TRUNG KIÊN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1129-2014-045-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>9.125.301.813.421</b>	<b>4.622.220.420.090</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>660.584.242.265</b>	<b>163.218.530.205</b>
1	Tiền	111		502.729.505.098	28.775.760.205
2	Các khoản tương đương tiền	112		157.854.737.167	134.442.770.000
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>282.200.000.000</b>	<b>-</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		282.200.000.000	-
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.718.671.259.434</b>	<b>3.671.494.351.441</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	588.101.984.530	1.168.176.613.008
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	2.054.475.151.771	894.641.452.058
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.05.1	3.694.506.050.059	-
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.06.1	385.932.225.377	1.609.223.283.449
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.874.915.461)	(546.997.074)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		530.763.158	-
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.239.419.269.461</b>	<b>620.122.747.252</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.07	1.239.520.765.310	620.122.747.252
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(101.495.849)	-
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>224.427.042.261</b>	<b>167.384.791.192</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		23.899.662.180	32.070.169.390
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		200.370.302.045	134.370.552.777
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.08	157.078.036	944.069.025
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>8.783.496.234.932</b>	<b>5.192.592.824.831</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>838.764.715.068</b>	<b>67.066.760.000</b>
1	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.05.2	833.050.000.000	-
2	Phải thu dài hạn khác	216	V.06.2	5.714.715.068	67.066.760.000
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.963.021.384.658</b>	<b>2.587.505.290.887</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	3.858.063.585.198	2.483.924.187.954
	- Nguyên giá	222		3.967.748.732.058	2.528.706.399.042
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(109.685.146.860)	(44.782.211.088)
2	TSCĐ vô hình	227	V.10	104.957.799.460	103.581.102.933
	- Nguyên giá	228		107.662.042.626	106.081.102.933
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.704.243.166)	(2.500.000.000)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
	1	2	3	4	5
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>1.166.377.554.497</b>	<b>646.156.895.995</b>
	- Nguyên giá	231		1.190.532.119.016	653.793.041.233
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(24.154.564.519)	(7.636.145.238)
<b>IV</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.952.066.175.186</b>	<b>1.086.227.521.015</b>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.952.066.175.186	1.086.227.521.015
<b>V</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>469.396.219.844</b>	<b>585.375.618.910</b>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		44.673.219.844	208.675.618.910
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		433.923.000.000	376.700.000.000
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.200.000.000)	-
<b>VI</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>393.870.185.679</b>	<b>220.260.738.024</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261		162.170.008.166	30.428.020.631
2	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		6.438.364.346	765.015.123
3	Lợi thế thương mại	269	V.14	225.261.813.167	189.067.702.270
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>17.908.798.048.353</b>	<b>9.814.813.244.921</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (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 01 tháng 01 năm 2016
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>9.505.228.123.160</b>	<b>3.583.702.128.820</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.185.412.425.903</b>	<b>2.379.130.264.634</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	907.941.251.831	780.096.277.608
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		959.243.523.474	179.150.192.090
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.08	315.316.203.385	352.630.294.690
4	Phải trả người lao động	314		28.906.654.375	14.996.297.706
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.1	1.506.574.645.129	371.156.763.998
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.1	2.130.362.456	996.000.000
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.1	1.959.234.995.145	420.312.538.651
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.1	491.080.333.460	259.730.500.711
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.984.456.648	61.399.180
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.319.815.697.257</b>	<b>1.204.571.864.186</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16.2	59.024.838.182	-
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.2	38.281.591.347	53.918.764.702
3	Phải trả dài hạn khác	337	V.18.2	86.937.072.785	2.666.000.000
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.2	3.128.530.518.657	1.142.477.056.887
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.041.676.286	5.510.042.597
<b>B</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>8.403.569.925.193</b>	<b>6.231.111.116.101</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>8.403.569.925.193</b>	<b>6.231.111.116.101</b>
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	Thặng dư vốn cổ phần	412		23.967.378.437	23.967.378.437
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		97.733.592.419	7.344.810.719
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.814.086.604.135	899.157.812.604
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		792.404.641.259	(3.028.254.203)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.021.681.962.876	902.186.066.807
6	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		87.276.357.090	1.807.161.229
<b>II</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>17.908.798.048.353</b>	<b>9.814.813.244.921</b>



Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

**Người lập biểu**



**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

**Kế toán trưởng**



**LÊ QUÝ HIỀN**

**Tổng Giám đốc**



**LÊ THÀNH VINH**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.01</b>	<b>6.151.413.729.485</b>	<b>5.326.248.342.689</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		63.389.283.239	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>6.088.024.446.246</b>	<b>5.326.248.342.689</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	4.421.225.421.522	4.662.387.980.687
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.666.799.024.724</b>	<b>663.860.362.002</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	567.780.140.259	682.580.149.411
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	270.015.783.461	44.371.564.005
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>231.138.016.863</i>	<i>42.515.901.673</i>
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết	24	VI.05	(2.068.164.048)	19.442.114.902
9. Chi phí bán hàng	25		198.896.438.849	20.628.786.717
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		403.569.648.807	140.713.151.844
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>1.360.029.129.818</b>	<b>1.160.169.123.749</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.06	12.500.757.281	1.909.002.402
13. Chi phí khác	32	VI.07	36.845.670.723	4.369.165.330
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(24.344.913.442)	(2.460.162.928)
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1.335.684.216.376</b>	<b>1.157.708.960.821</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	305.594.131.699	261.442.159.496
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		534.340.073	(5.607.084.506)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.029.555.744.604</b>	<b>901.873.885.831</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.021.681.962.876	902.186.066.807
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.873.781.728	(312.180.976)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.09	1.795	1.718
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70		-	-

Người lập biểu



**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

Kế Toán trưởng



**LÊ QUÝ HIỀN**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám đốc



**LÊ THANH VINH**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	1	<b>1.335.684.216.376</b>	<b>1.157.708.960.821</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2	88.265.423.815	27.960.503.622
- Các khoản dự phòng	3	13.527.918.387	102.100.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(126.542)	865.799
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(533.270.212.853)	(680.738.877.187)
- Chi phí lãi vay	6	238.408.950.549	42.515.901.673
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	8	<b>1.142.616.169.732</b>	<b>547.549.454.728</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(780.588.328.800)	(895.786.766.462)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(619.398.018.058)	(576.836.689.503)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	3.677.904.874.540	1.294.178.137.374
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(123.571.480.325)	(45.485.980.709)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(282.200.000.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(214.726.774.938)	(42.515.901.673)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(361.232.475.945)	(23.788.618.249)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	289.723.000	14.352.000
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(3.309.822.000)	(3.906.894.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	20	<b>2.435.783.867.206</b>	<b>253.421.093.306</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.422.603.337.916)	(3.557.142.737.577)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	58.998.372.658	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.694.506.050.059)	(1.931.516.631.660)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.358.376.794.200	2.251.669.034.032
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(237.223.000.000)	(278.482.604.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	353.202.399.066	270.265.934.066
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	346.261.332.386	631.154.452.040
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(5.237.493.489.665)</b>	<b>(2.614.052.553.099)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.081.672.040.000	612.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	3.424.357.687.993	1.369.491.232.865
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.206.954.393.474)	(21.499.525.267)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>3.299.075.334.519</b>	<b>1.959.991.707.598</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50= 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>497.365.712.060</b>	<b>(400.639.752.195)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>163.218.530.205</b>	<b>563.859.148.199</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>(865.799)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>660.584.242.265</b>	<b>163.218.530.205</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

Kế toán trưởng

**LÊ QUÝ HIỀN**

Trưởng Giám đốc



**LÊ THÀNH VINH**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là 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 26 được cấp ngày 10 tháng 03 năm 2017.

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 được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 24 tháng.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty có 14 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	Hà Nội	100	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
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	99,98	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,5	93,5	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	02/07/2016	Bình Định	100	100	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	100	Hoạt động của các cơ sở thể thao
14	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	100	Kinh doanh bất động sản

**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 hợp nhất 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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày  
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 hợp nhất 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 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: Trên máy vi tính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

**Công ty con:**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

**Công ty liên kết:**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia và việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản vốn góp liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản vốn góp của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

**2. Lợi thế thương mại:**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

**Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất:**

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

**3. 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.

**4. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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.

**5. 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.

**6. 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 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***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

**7. 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 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 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.

**8. Các khoản đầu tư tài chính**

***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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 hợp nhất.

***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.

**9. 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.

**10. 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 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.

**11. 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.

**12. 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.

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 hợp nhất.

**13. Vốn chủ sở hữu**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 hợp nhất.

**14. 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 năm tài chính) 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.

**15. 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 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 gồm:

- Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.
- Doanh thu cho thuê bất động sản 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 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***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.

**16. 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 của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**17. 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 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.

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất: Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
<b>Tiền mặt</b>	<b>13.341.766.271</b>	<b>2.843.959.056</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>489.387.738.827</b>	<b>25.864.437.329</b>
Tiền gửi VND	489.385.949.382	25.851.192.442
Tiền gửi USD	1.789.445	13.244.887
<b>Tiền đang chuyển</b>	<b>-</b>	<b>67.363.820</b>
<b>Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng</b>	<b>157.854.737.167</b>	<b>134.442.770.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn Tây	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
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 Ngoại thương Việt Nam - CN Nam Hà Nội	57.500.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>660.584.242.265</b>	<b>163.218.530.205</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016			
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý (*)</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>	282.200.000.000	3.267.876.000.000	-	-	-	-
Cổ phiếu phổ thông (ROS)	282.200.000.000	3.267.876.000.000	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>282.200.000.000</b>	<b>3.267.876.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Giá tham chiếu là giá mở cửa tại ngày 03/01/2017: 115.800 VND/CP (Ngày 01,02/01/2017 không có giao dịch). Giá gốc: 10.000 VND/CP.

**3. Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
<b>3.1. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>160.663.376.132</b>	<b>10.540.313.349</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Faros	160.581.021.032	10.160.695.928
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	82.355.100	379.617.421



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
<b>3.2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>427.438.608.398</b>	<b>1.157.636.299.659</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư AMD Group	2.331.997.484	7.639.540.000
Công ty TNHH Hải Châu	126.237.370	170.405.852.721
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Fujikaen Việt Nam	140.413.393.684	38.862.451.249
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép Vina	4.897.277.697	196.983.388
Công ty Cổ phần KAD Việt Nam	7.213.543.730	15.113.543.730
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	61.949.757	26.384.676.078
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	24.309.479.518	195.536.945.248
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Tài Chính Và Quản Lý Tài Sản RTS	-	64.432.413.746
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	620.744.280	167.948.181.292
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Damexco	621.170.000	200.798.863.473
Các đối tượng khác	246.842.814.878	270.316.848.734
<b>Tổng cộng</b>	<b>588.101.984.530</b>	<b>1.168.176.613.008</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
		<i>Đơn vị tính: VND</i>
<b>4.1 Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.396.535.823.751</b>	<b>370.930.596.625</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.389.175.823.751	370.930.596.625
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.360.000.000	-
<b>4.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>657.939.328.020</b>	<b>523.710.855.433</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	2.456.979.189	4.461.733.753
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	-	4.501.800.549
Công ty Cổ phần Đá Lai Châu	-	1.249.999.121
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An Việt	21.000.000.000	21.000.000.000
Công ty TNHH Ri Ta Vỡ	123.398.546	1.866.499.710
Công ty Cổ phần Siêu Chung Kỳ	6.260.609.848	10.800.838.473
Công ty TNHH Trang trí Nội thất và Quảng cáo Sài Gòn DAD	9.745.619.451	6.297.950.851
Công ty Cổ phần Truyền thông và Công nghệ OTP FLC VN	17.448.843.661	36.646.966.903
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sports Turf Solutions	8.580.425	10.558.273.957
Công ty TNHH Jebsen & Jessen Technology (S)	4.465.841.054	5.266.909.926
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nam Khánh	8.917.098.872	7.841.909.502
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Liên Minh	-	6.449.144.350
Công ty Luật TNHH SMIC	3.931.025.000	8.033.625.000
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	8.126.915.483	7.335.113.026
Các đối tượng khác	575.454.416.491	391.400.090.312
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.054.475.151.771</b>	<b>894.641.452.058</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**5. Phải thu về cho vay**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>5.1. Ngân hạn</b>	<b>3.694.506.050.059</b>	-	-	-	-
<i>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	-	-	-	-	-
<i>b. Phải thu về cho vay ngắn hạn khác</i>	<b>3.694.506.050.059</b>	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	907.340.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	22.613.017.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	20.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	1.120.556.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	647.476.033.059	-	-	-	-
Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	857.380.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Quản lý sân golf Biscom	14.641.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây dựng Phương Đông	6.500.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Văn Long	62.000.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	36.000.000.000	-	-	-	-
<b>5.2. Dài hạn</b>	<b>833.050.000.000</b>	-	-	-	-
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	833.050.000.000	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.527.556.050.059</b>	-	-	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**6. Các khoản phải thu khác**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>6.1. Ngân hạn</b>	385.932.225.377	(177.433.874)	1.609.223.283.449	(177.433.874)	
<i>Hợp tác kinh doanh ngắn hạn</i>	-	-	1.358.376.794.200	-	
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	-	-	62.747.923.000	-	
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	-	26.007.000.000	-	
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	-	-	161.300.000.000	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	-	-	20.000.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Văn Long	-	-	276.000.000.000	-	
Công ty TNHH Hải Châu	-	-	21.300.000.000	-	
Công ty Liên doanh Thương mại Xuất nhập khẩu Huy Hoàng	-	-	56.500.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	-	-	344.096.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đại Dương	-	-	36.000.000.000	-	
Các đối tượng khác	-	-	354.425.871.200	-	
<b>Tạm ứng</b>	43.520.982.955	-	92.969.065.012	-	
<b>Ký cược, ký quỹ ngắn hạn VND</b>	1.839.684.800	-	1.210.693.216	-	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**6. Các khoản phải thu khác** (Tiếp theo)

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>340.571.557.622</b>	<b>(177.433.874)</b>	<b>156.666.731.021</b>	<b>(177.433.874)</b>	
Nguyễn Thị Hồng Dung	-	-	39.000.000.000	-	
Trần Văn Toàn	-	-	40.000.000.000	-	
Nguyễn Quang Trung (*)	51.000.000.000	-	-	-	
Nguyễn Thị Hiền (*)	51.000.000.000	-	-	-	
Nguyễn Minh Quang (*)	68.000.000.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần FLC Travel	4.831.269.200	-	358.281.000	-	
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	5.326.133.489	-	14.546.966.267	-	
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	22.570.206.260	-	1.028.043.000	-	
Công ty Cổ phần FLC Golf and Resort	1.720.268.166	-	1.256.538.166	-	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	12.015.811.360	-	16.140.199.810	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Văn Long	10.734.146.800	-	15.478.957.134	-	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Fujikaen Việt Nam	18.190.274.400	-	-	-	
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	14.565.144.000	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Vietexco	27.055.626.792	-	-	-	
Phải thu khác	53.562.677.155	(177.433.874)	28.857.745.644	(177.433.874)	
<b>6.2. Dài hạn</b>	<b>5.714.715.068</b>	-	<b>67.066.760.000</b>	-	
Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam	-	-	66.636.320.000	-	
Phải thu dài hạn khác	5.714.715.068	-	430.440.000	-	
<b>Tổng cộng</b>	<b>391.646.940.445</b>	<b>(177.433.874)</b>	<b>1.676.290.043.449</b>	<b>(177.433.874)</b>	

(\*) - Phải thu tiền chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty CP tập đoàn FLC tại Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Vĩnh Phúc cho các ông bà: Nguyễn Minh Quang, Nguyễn Thị Hiền, Nguyễn Quang Trung theo Quyết định số 280/QĐ-TGD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn FLC.



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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**7. Hàng tồn kho**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng mua đang đi trên đường	15.081.818	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	5.230.289.009	-	-	883.609.822	-
Công cụ, dụng cụ	5.307.845.789	-	-	675.659.090	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	109.572.211.233	-	-	3.759.018.057	-
Thành phẩm	197.937.832	-	-	-	-
Hàng hóa	126.288.206.425	(101.495.849)	-	86.338.283.408	-
Hàng hoá bất động sản	992.909.193.204	-	-	528.466.176.875	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.239.520.765.310</b>	<b>(101.495.849)</b>	<b>(101.495.849)</b>	<b>620.122.747.252</b>	<b>-</b>

**8. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	-	8.612.105.642	82.129.686.789	81.348.652.003	-	-	9.393.140.428
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	34.862.907	-	7.491.751.497	7.491.751.497	34.862.907	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.837.009.108	1.597.911.814	2.636.962.744	62.274.438	860.232.616	-
Thuế xuất nhập khẩu	15.791.968	-	6.318.150.396	6.312.249.798	9.891.370	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	335.510.717.463	325.650.016.826	361.232.475.945	50.049.321	299.978.307.665	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.661.712.487	12.687.322.338	14.635.198.098	-	4.713.836.727	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	893.414.150	-	61.703.928.179	60.559.828.080	-	250.685.949	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	8.749.990	505.113.973	393.863.963	-	120.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.959.944.474	3.959.944.474	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>944.069.025</b>	<b>352.630.294.690</b>	<b>502.043.826.286</b>	<b>538.570.926.602</b>	<b>157.078.036</b>	<b>315.316.203.385</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quan lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	2.361.807.143.076	90.993.389.265	64.681.201.700	4.097.201.081	7.127.463.920	2.528.706.399.042
- Mua trong năm	223.000.000	84.794.456.017	42.504.837.002	887.445.000	1.851.739.090	130.261.477.109
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	1.888.976.116.723	-	-	-	-	1.888.976.116.723
- Tăng khác	10.851.147.303	439.692.694	580.663.539	193.080.444	-	12.064.583.980
- Thanh lý, nhượng bán	-	(83.568.083.183)	(5.307.461.054)	-	-	(88.875.544.237)
- Giảm khác	(502.987.459.511)	(96.749.876)	(5.850.000)	(294.241.172)	-	(503.384.300.559)
Số dư cuối năm	3.758.869.947.591	92.562.704.917	102.453.391.187	4.883.485.353	8.979.203.010	3.967.748.732.058
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	12.501.474.228	10.991.339.178	13.714.474.972	2.507.960.094	5.066.962.616	44.782.211.088
- Khấu hao trong năm	61.438.142.871	11.265.389.218	9.532.570.858	703.449.375	962.348.101	83.901.900.423
- Tăng khác	9.414.747.691	438.599.006	557.368.209	139.666.829	-	10.550.381.735
- Thanh lý, nhượng bán	-	(16.882.174.476)	(987.973.394)	-	-	(17.870.147.870)
- Giảm khác	(11.416.681.281)	-	-	(256.264.384)	(6.252.851)	(11.679.198.516)
Số dư cuối năm	71.937.683.509	5.813.152.926	22.816.440.645	3.094.811.914	6.023.057.866	109.685.146.860
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
1. Tại ngày đầu năm	2.349.305.668.848	80.002.050.087	50.966.726.728	1.589.240.987	2.060.501.304	2.483.924.187.954
2. Tại ngày cuối năm	3.686.932.264.082	86.749.551.991	79.636.950.542	1.788.673.439	2.956.145.144	3.858.063.585.198



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
<b>I. NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	103.581.102.933	2.500.000.000	-	-	106.081.102.933
- Mua trong năm	-	-	718.512.130	69.500.000	788.012.130
- Tặng khác	659.371.563	-	133.556.000	7.811.605.680	8.604.533.243
- Giảm khác				(7.811.605.680)	(7.811.605.680)
Số dư cuối năm	104.240.474.496	2.500.000.000	852.068.130	69.500.000	107.662.042.626
<b>II. GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	-	2.500.000.000	-	-	2.500.000.000
- Khấu hao trong năm	-	-	56.208.001	860.736.447	916.944.448
- Tặng khác	-	-	133.556.000	4.360.426.822	4.493.982.822
- Giảm khác				(5.206.684.104)	(5.206.684.104)
Số dư cuối kỳ	-	2.500.000.000	189.764.001	14.479.165	2.704.243.166
<b>III. GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
1. Tại ngày đầu năm	103.581.102.933	-	-	-	103.581.102.933
2. Tại ngày cuối năm	104.240.474.496	-	662.304.129	55.020.835	104.957.799.460



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>653.793.041.233</b>	<b>536.739.077.783</b>	-	<b>1.190.532.119.016</b>
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
- Văn phòng cho thuê tại tòa nhà FLC Land Mark Tower	628.295.815.797	-	-	628.295.815.797
- Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - Sân Golf thuộc Dự án Đầu tư quản thể sân golf resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhon Lý, Bình Định	-	536.739.077.783	-	536.739.077.783
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>7.636.145.238</b>	<b>16.518.419.281</b>	-	<b>24.154.564.519</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Văn phòng cho thuê tại tòa nhà FLC Land Mark Tower	7.636.145.238	10.181.526.984	-	17.817.672.222
- Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - Sân Golf thuộc Dự án Đầu tư quản thể sân golf resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhon Lý, Bình Định	-	6.336.892.297	-	6.336.892.297
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>646.156.895.995</b>			<b>1.166.377.554.497</b>
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436			25.497.225.436
- Nhà	620.659.670.559			610.478.143.575
- Công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - Sân Golf thuộc Dự án Đầu tư quản thể sân golf resort biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhon Lý, Bình Định	-			530.402.185.486



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2016</b>
Dự án FLC Star Tower	258.895.179.735	133.691.631.319
Dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỗ ("FLC Garden City")	358.948.043.445	-
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	14.411.382.866	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	779.120.566.550	540.045.090.285
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	-	356.011.577.201
Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình	41.846.303.098	-
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	157.710.037.083	-
Dự án FLC Sầm Sơn - Giai đoạn 2	204.356.008.700	-
Dự án Học viện Golf	95.351.287.486	-
Các dự án khác	41.427.366.223	45.062.502.698
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.952.066.175.186</b>	<b>1.086.227.521.015</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016	
	Giá gốc	Lãi/(lỗ) phát sinh	Giá trị hợp lý	Giá gốc
<b>13.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>47.000.000.000</b>	<b>(2.326.780.156)</b>	<b>44.673.219.844</b>	<b>188.982.604.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	-	-	-	98.000.000.000
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	-	-	-	43.982.604.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(2.326.780.156)	44.673.219.844	47.000.000.000
<b>13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>433.923.000.000</b>	<b>(9.200.000.000)</b>	<b>424.723.000.000</b>	<b>376.700.000.000</b>
Công ty Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-	187.000.000.000
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đò Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	187.500.000.000	-	187.500.000.000	187.500.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	224.800.000.000	-	224.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng hợp Hà Nội	1.023.000.000	-	1.023.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>480.923.000.000</b>	<b>(11.526.780.156)</b>	<b>469.396.219.844</b>	<b>565.682.604.000</b>
				<b>19.693.014.910</b>
				<b>585.375.618.910</b>

Thông tin chi tiết về các đơn vị thành viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

**Công ty liên kết:**

STT	Tên công ty	Vốn chủ sở hữu (Triệu đồng)	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	100.000	Hà Nội	47%	47%	Dịch vụ



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**14. Lợi thế thương mại .**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tại ngày đầu năm	189.067.702.270	210.388.412.049
Số tăng trong năm	62.178.184.514	-
Số giảm trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	25.984.073.617	21.320.709.779
Tại ngày cuối năm	225.261.813.167	189.067.702.270
Trong đó, lợi thế thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	165.375.635.443	186.265.189.393
Công ty TNHH MTV FLC Land	2.371.357.049	2.802.512.877
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	57.514.820.675	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>225.261.813.167</b>	<b>189.067.702.270</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>15.1. Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b>	<b>58.293.115.160</b>	<b>58.293.115.160</b>	<b>28.011.598.531</b>	<b>28.011.598.531</b>	
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	58.293.115.160	58.293.115.160	28.011.598.531	28.011.598.531	
<b>15.2. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>849.648.136.671</b>	<b>849.648.136.671</b>	<b>752.084.679.077</b>	<b>752.084.679.077</b>	
Công ty TNHH sản xuất & kinh doanh VLXD An Phúc	25.151.475.000	25.151.475.000	23.076.592.410	23.076.592.410	
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 TNHH Carrier Singapore	-	-	1.207.326.498	1.207.326.498	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình	-	-	825.625.869	825.625.869	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	1.296.834.611	1.296.834.611	35.483.082.389	35.483.082.389	
Công ty Cổ phần Thép và Thương Mại Hà Nội	19.713.373.065	19.713.373.065	3.997.048.630	3.997.048.630	
Công ty Cổ phần xây lắp và sản xuất công nghiệp Phát Linh	-	-	13.043.226.155	13.043.226.155	
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 CP Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	27.182.319.249	27.182.319.249	10.351.383.000	10.351.383.000	
Công ty CP FLC Travel	6.478.389.978	6.478.389.978	572.187.580	572.187.580	
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Vĩnh Sáng	-	-	7.426.064.760	7.426.064.760	
Công ty TNHH Bé Tông và Xây Dựng Minh Đức	2.900.000.000	2.900.000.000	14.085.591.395	14.085.591.395	
Công ty TNHH cơ điện - điện tử và thương mại Quốc tế	-	-	6.473.664.472	6.473.664.472	
Các đối tượng khác	544.903.948.614	544.903.948.614	575.288.396.067	575.288.396.067	
<b>Tổng cộng</b>	<b>907.941.251.831</b>	<b>907.941.251.831</b>	<b>780.096.277.608</b>	<b>780.096.277.608</b>	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2016</b>
<b>16.1. Ngắn hạn</b>	<b>1.506.574.645.129</b>	<b>371.156.763.998</b>
Chi phí xây dựng tòa nhà FLC Landmark Tower	29.118.123.640	30.169.568.017
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Samson Golf Links	-	337.999.949.465
Trích trước chi phí lãi vay	23.682.175.611	-
Trích trước chi phí xây dựng Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	1.174.600.286.409	-
Trích trước chi phí phát sóng quảng cáo	9.086.927.272	-
Trích trước giá vốn dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn	47.753.923.091	-
Trích trước chi phí dự án FLC Complex 36 Phạm Hùng	219.897.314.127	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.435.894.979	2.987.246.516
<b>16.2. Dài hạn</b>	<b>59.024.838.182</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros - Giá trị xây dựng tạm tính	59.024.838.182	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.565.599.483.311</b>	<b>371.156.763.998</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2016</b>
<b>17.1 Ngắn hạn</b>	<b>2.130.362.456</b>	<b>996.000.000</b>
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	996.000.000	996.000.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	28.090.909	-
Doanh thu hoạt động khác	1.106.271.547	-
<b>17.2 Dài hạn</b>	<b>38.281.591.347</b>	<b>53.918.764.702</b>
Bán thẻ hội viên Golf	2.974.999.994	8.222.215.392
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	7.427.803.474	10.696.530.792
Doanh thu cho thuê văn phòng	21.187.187.879	24.543.951.515
Doanh thu hoạt động khác	6.691.600.000	10.456.067.003
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.411.953.803</b>	<b>54.914.764.702</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**18. Phải trả khác**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>	<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2016</b>
<b>18.1 Ngắn hạn</b>	<b>1.959.234.995.145</b>	<b>420.312.538.651</b>
Kinh phí công đoàn	1.064.283.489	231.939.808
BHXH, BHYT, BHTN	4.074.017.582	1.080.354.439
2% kinh phí bảo trì tòa nhà FLC Landmark Tower	14.969.795.154	14.969.795.154
Ông Nguyễn Thanh Tùng	-	9.195.430.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (1)	168.049.134.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex	35.000.000.000	40.000.000.000
Đặt cọc theo các hợp đồng góp vốn vào dự án dự án Khu chức năng đô thị Đại Mỗ	704.747.332.769	-
Đặt cọc theo các hợp đồng góp vốn vào dự án FLC Star Tower	319.517.934.014	-
Phải trả, phải nộp khác	711.812.498.137	354.835.019.250
<b>18.2 Dài hạn</b>	<b>86.937.072.785</b>	<b>2.666.000.000</b>
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	81.282.488.000	2.436.000.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko (2)	22.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỳ (3)	56.401.488.000	-
- Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn khác	2.881.000.000	2.436.000.000
Phí bảo trì căn hộ 2% Tòa nhà FLC Complex	5.654.584.785	-
Phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	230.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.046.172.067.930</b>	<b>422.978.538.651</b>

(1) Tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch vụ Giới thiệu dự án và tìm kiếm khách hàng số 89/2016/BB ngày 19/02/2016, số 90/2016/BB ngày 19/10/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ.

(2) Tiền đặt cọc thực hiện hợp đồng theo hợp đồng môi giới bất động sản số 02/2016/HDMG/STAR-DANKO ngày 01/06/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko.

(3) Tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng dịch vụ Giới thiệu dự án và tìm kiếm khách hàng số 91/2016/BB ngày 19/10/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	Cuối năm		Trong năm			Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<b>19.1 Vay ngắn hạn</b>	<b>491.080.333.460</b>	<b>491.080.333.460</b>	<b>1.199.966.520.268</b>	<b>968.616.687.519</b>	<b>259.730.500.711</b>	<b>259.730.500.711</b>		
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Hà Nội	77.632.040.660	77.632.040.660	285.410.044.922	281.317.990.662	73.539.986.400	73.539.986.400		
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	7.500.735.216	7.500.735.216	21.133.548.525	13.632.813.309	-	-		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	92.867.771.736	92.867.771.736	453.952.432.754	361.084.661.018	-	-		
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.924.609.772	15.924.609.772	94.984.362.836	79.059.753.064	-	-		
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	-	-	15.533.253.670	15.533.253.670	-	-		
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội	17.337.287.781	17.337.287.781	25.361.100.149	8.023.812.368	-	-		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa	9.277.222.471	9.277.222.471	19.253.007.880	9.975.785.409	-	-		
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa	9.999.930.677	9.999.930.677	9.999.930.677	-	-	-		
- Công ty Cổ phần FLC Travel	300.000.000	300.000.000	300.000.000	-	-	-		
- Công ty TNHH Hải Châu	32.288.638.500	32.288.638.500	32.288.638.500	-	-	-		
- Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	14.390.938.763	14.390.938.763	14.390.938.763	-	-	-		
- Vay cá nhân khác	4.695.000.000	4.695.000.000	122.573.398.908	117.878.398.908	-	-		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày  
**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**19. Vay và nợ thuê tài chính** (Tiếp theo)

	Cuối năm			Trong năm			Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>208.866.157.884</b>	<b>208.866.157.884</b>	<b>104.785.862.684</b>	<b>82.110.219.111</b>	<b>186.190.514.311</b>	<b>186.190.514.311</b>	<b>750.000.000</b>	<b>750.000.000</b>	
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	-	-	-	750.000.000	750.000.000	750.000.000	-	-	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (2)	104.080.295.200	104.080.295.200	-	74.939.919.111	179.020.214.311	179.020.214.311	-	-	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	-	6.420.300.000	6.420.300.000	6.420.300.000	-	-	
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình (5)	64.785.862.684	64.785.862.684	64.785.862.684	-	-	-	-	-	
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (7)	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	-	-	-	
<b>19.2 Vay dài hạn</b>	<b>3.128.530.518.657</b>	<b>3.128.530.518.657</b>	<b>2.329.177.030.409</b>	<b>343.123.568.639</b>	<b>1.142.477.056.887</b>	<b>1.142.477.056.887</b>	<b>1.142.477.056.887</b>	<b>1.142.477.056.887</b>	
- 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 TNHH MTV HSBC Việt Nam	-	-	-	375.000.000	375.000.000	375.000.000	-	-	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (2)	778.195.702.129	778.195.702.129	151.624.952.040	-	626.570.750.089	626.570.750.089	-	-	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (3)	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 (4)	-	-	30.207.845.437	84.985.862.684	54.778.017.247	54.778.017.247	-	-	
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	864.906.250	864.906.250	-	380.000.000	1.244.906.250	1.244.906.250	-	-	
- Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	-	1.196.375.000	1.196.375.000	1.196.375.000	-	-	
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (5)	148.391.260.076	148.391.260.076	148.391.260.076	135.455.181.476	135.455.181.476	135.455.181.476	-	-	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày  
**KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	1.863.093.764	1.863.093.764	1.866.750.000	527.899.479	524.243.243	-	
- 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 TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (8)	217.465.883.621	217.465.883.621	236.627.383.621	19.161.500.000	-	-	
- Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	10.433.232.768	10.433.232.768	10.433.232.768	-	-	-	
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (10)	173.258.000.000	173.258.000.000	213.258.000.000	40.000.000.000	-	-	
- Vay cá nhân khác	-	-	-	3.806.850.000	3.806.850.000	3.806.850.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.619.610.852.117</b>	<b>3.619.610.852.117</b>	<b>3.529.143.550.677</b>	<b>1.311.740.256.158</b>	<b>1.402.207.557.598</b>	<b>1.402.207.557.598</b>	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**V. THỐNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

**19. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

(1) 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.

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

Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HĐTDDA/NHCT420-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 27 tháng 12 năm 2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1.179 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.

Hợp đồng tín dụng số 16870087/2016-HĐTDDA/NHCT420- BOT SAM SON với tổng hạn mức khoản tín dụng là 100 tỷ đồng, thời hạn vay là 120 tháng kể từ Ngày Giải Ngân Đầu Tiên; Lãi suất cho vay là lãi suất ngày và bằng lãi suất cơ sở cộng (+) Biên độ bốn phần trăm một năm (4.5%/năm) chia ba trăm sáu mươi (360). Khoản vay sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự Án: "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, Thị Xã Sầm Sơn". Tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án (bất động sản, máy móc thiết bị) theo hợp đồng BOT số 15/2016/BOT/FLC-UBND ký giữa Công ty CP Tập đoàn FLC và UBND Thị xã Sầm Sơn (và các văn bản sửa đổi, bổ sung nếu có).

(3) 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 Nhom Lý". 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/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.

(5) Hợp đồng tín dụng số 0020/2015/HĐTD-DN ngày 26/08/2015, Hạn mức 180 tỷ đồng; Thời hạn vay 36 tháng, Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ từng lần; Mục đích vay để thực hiện thanh toán các khoản chi phí phục vụ Dự án FLC Star Tower tại 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

19. **Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)
- (6) Khoản vay bao gồm 02 hợp đồng như sau:
- Hợp đồng tín dụng số 203 - 02.03.16/HDTD/TPBANK.THIN 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 khế 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.
- Hợp đồng cho vay số 480-11.15/HHTD/TPBANK.BDI- FLC LAND ngày 01/12/2015, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất theo từng lần nhận nợ, tài sản đảm bảo tại hợp đồng này được dùng để đảm bảo toàn bộ nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng này và các văn bản nhận nợ
- (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 tiết kiệm 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.
- (8) Hợp đồng tín dụng số 01300915/HHTD/VCB-ION ký ngày 30 tháng 09 năm 2015 với hạn mức khoản tín dụng số 1 là 200 tỷ đồng và khoản tín dụng số 2 là 53 tỷ đồng, thời hạn vay cho khoản tín dụng số 1 là 24 tháng, cho khoản tín dụng số 2 là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của từng khoản tín dụng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 15 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được tính trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau theo công bố của Hội sở ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,0%/năm (Khoản tín dụng số 1) và 3,3%/năm (Khoản tín dụng số 2). Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của dự án "Tòa nhà 36 Phạm Hùng". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ dự án "Tòa nhà FLC Landmark" tại 36 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- (9) 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 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.
- (10) Hợp đồng tín dụng số: 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 12/10/2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 800 tỷ đồng, thời gian vay là 72 tháng gồm cả thời gian ân hạn gốc, thời gian trả nợ 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay: theo quy định của PVcomBank từng thời kỳ. Khoản vay sử dụng để bổ sung vốn đầu tư dự án sân golf FLC Hạ Long và Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8 thành phố Hạ Long. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ dự án sân golf FLC Hạ Long và Quần thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và toàn bộ quyền khai thác sử dụng dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của dự án.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**20. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm 2015</b>							
- Số dư tại ngày 01/01/2015	3.148.938.820.000	413.711.378.437	7.926.210.719	709.106.912	343.299.749.950	1.119.342.205	3.915.704.608.223
- Tăng vốn trong năm	2.149.776.510.000	12.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000	2.162.776.510.000
- Lãi tăng trong năm	-	-	-	-	902.186.066.807	48.307.214	902.234.374.021
- Tăng khác	-	-	-	-	1.704.505.847	-	1.704.505.847
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(348.032.510.000)	-	(348.032.510.000)
- Giảm khác	-	(401.744.000.000)	(581.400.000)	(590.483.800)	-	(360.488.190)	(403.276.371.990)
- Số dư tại ngày 31/12/2015	5.298.715.330.000	23.967.378.437	7.344.810.719	118.623.112	899.157.812.604	1.807.161.229	6.231.111.116.101
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm 2016</b>							
- Số dư tại ngày 01/01/2016	5.298.715.330.000	23.967.378.437	7.344.810.719	118.623.112	899.157.812.604	1.807.161.229	6.231.111.116.101
- Tăng vốn trong năm	1.081.672.040.000	-	-	-	-	77.982.554.235	1.159.654.594.235
- Lãi tăng trong năm	-	-	-	-	1.021.681.962.876	7.873.781.728	1.029.555.744.604
- Tăng/giảm khác	-	-	473.000.440	-	1.145.766.167	(387.140.102)	1.231.626.505
- Trích lập các quỹ	-	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	-	(17.983.156.252)
- Số dư tại ngày 31/12/2016	6.380.387.370.000	23.967.378.437	97.733.592.419	118.623.112	1.814.086.604.135	87.276.357.090	8.403.569.925.193



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**20. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
+ 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

**20.3. Cổ phiếu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	638.038.737	529.871.533
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	638.038.737	529.871.533
+ Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	529.871.533
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	638.038.737	529.871.533
+ Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	529.871.533
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>638.038.737</b>	<b>529.871.533</b>

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

**20.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
- Quỹ đầu tư phát triển	97.733.592.419	7.344.810.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**1. Doanh thu**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.079.266.968.733	3.901.044.833.661
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.692.939.842.424	1.132.399.781.003
Doanh thu cung cấp dịch vụ	326.147.003.783	292.803.728.025
Doanh thu hoạt động xây lắp	53.059.914.545	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.151.413.729.485</b>	<b>5.326.248.342.689</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.001.897.469.513	3.885.491.276.069
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.176.646.800.759	596.161.499.192
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	194.927.228.159	180.735.205.426
Giá vốn hoạt động xây lắp	47.753.923.091	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.421.225.421.522</b>	<b>4.662.387.980.687</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.367.119.430	3.899.735.862
Lãi từ các hợp đồng cho vay	254.130.151.718	98.317.801.791
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.500.000.000	172.480.800
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	580.175.000.000
Lãi kinh doanh chứng khoán	277.321.147.000	-
Lãi bán hàng trả chậm	1.913.366.669	-
Bất lợi thương mại	26.443.165.348	-
Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ	105.063.552	15.059.422
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	126.542	71.536
<b>Tổng cộng</b>	<b>567.780.140.259</b>	<b>682.580.149.411</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**4. Chi phí tài chính**

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay ngân hàng	206.101.387.184	23.447.406.673
Chi phí lãi vay các đối tượng khác	25.036.629.679	514.400.000
Lãi trái phiếu phải trả	-	19.068.495.000
Lỗ chuyển nhượng cổ phiếu	-	1.311.741.266
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	16.549.124.446	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9.200.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ	108.427.371	8.494.920
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản số dư gốc ngoại tệ	-	937.335
Chiết khấu thanh toán	10.302.652.556	-
Chi phí tài chính khác	2.717.562.225	20.088.811
<b>Tổng cộng</b>	<b>270.015.783.461</b>	<b>44.371.564.005</b>

**5. Phân lãi, lỗ trong công ty liên kết**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật	-	631.357.280
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toà nhà Ion Complex	-	19.069.373.730
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	(2.068.164.048)	(258.616.108)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(2.068.164.048)</b>	<b>19.442.114.902</b>

**6. Thu nhập khác**

Chi tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	221.990.240	61.500.000
Thu nhập từ bán phế liệu	-	363.636.364
Giảm chi phí phải trả sau quyết toán	-	586.956.649
Thu nhập từ việc chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh sân golf	8.155.391.112	-
Xử lý công nợ	410.780.000	-
Thu nhập khác	3.712.595.929	896.909.389
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.500.757.281</b>	<b>1.909.002.402</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**7. Chi phí khác**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phạt vi phạm hợp đồng	505.076.062	8.000.000
Các khoản chi phí ủng hộ	117.400.000	2.535.560.000
Chi phạt nộp thuế	27.292.764.850	626.033.696
Phạt vi phạm hành chính	5.777.682.121	-
Thù lao HĐQT	426.600.000	-
Chậm nộp BHXH	139.644.023	-
Chi phí khác	2.586.503.667	1.199.571.634
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.845.670.723</b>	<b>4.369.165.330</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	187.695.324.711	233.103.368.421
Công ty TNHH MTV FLC Land	3.983.401.092	16.847.456.488
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	2.507.592.086
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	55.006.101.397	3.412.119.916
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	-	1.686.229.529
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	71.267.341	2.514.669.891
Công ty TNHH Đầu tư địa ốc FLC	1.374.147.725	1.370.723.165
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	12.517.293.817	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	558.930.281	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	44.387.665.335	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>305.594.131.699</b>	<b>261.442.159.496</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty</b>	<b>1.029.555.744.604</b>	<b>901.873.885.831</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu năm nay	(7.873.781.728)	312.180.976
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu (*)	-	(107.898.937.512)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ	1.021.681.962.876	794.287.129.295
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	569.285.884	462.210.342
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.795</b>	<b>1.718</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*(\*) - Trích các quỹ trong năm 2016 từ lợi nhuận kế toán sau thuế năm 2015 chuyển sang*

*(\*\*) - Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm*

	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Số ngày</b>
Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 18/08/2016	529.871.533	232
Từ ngày 19/08/2016 đến ngày 31/12/2016	638.038.737	133
<b>Cổ phiếu lưu hành bình quân</b>	<b>569.285.884</b>	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Giao dịch với các bên liên quan:**

Trong năm, 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 các bên liên quan</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Khách hàng lớn	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.559.463.873.457
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ Bán hàng hóa, dịch vụ	2.902.905.366.119 819.429.300

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 01 tháng 01 năm 2016</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số V.03)</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Khách hàng lớn	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	160.581.021.032	10.160.695.928
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	82.355.100	379.617.421
			<b>160.663.376.132</b>	<b>10.540.313.349</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số V.04)</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Khách hàng lớn	Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.389.175.823.751	370.930.596.625
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	Công ty liên kết	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.360.000.000	1.249.999.121
			<b>1.396.535.823.751</b>	<b>372.180.595.746</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số V.15)</b>				
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Khách hàng lớn	Phải trả người bán ngắn hạn	58.293.115.160	28.011.598.531
			<b>58.293.115.160</b>	<b>28.011.598.531</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**2. Báo cáo bộ phận**

**A. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Chỉ tiêu	Hà Nội	Thanh Hóa	Bình Định	Khánh Hòa	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	5.912.280.370.897	161.722.529.263	14.021.546.086	-	6.088.024.446.246
2. Giá vốn hoạt động sản xuất kinh doanh	4.295.034.683.095	100.940.838.374	25.249.900.053	-	4.421.225.421.522
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.617.245.687.802	60.781.690.889	(11.228.353.967)	-	1.666.799.024.724
4. Doanh thu hoạt động tài chính	552.275.352.819	7.209.329.995	7.934.569.740	360.887.705	567.780.140.259
5. Lãi (lỗ) từ công ty liên kết	(2.068.164.048)	-	-	-	(2.068.164.048)
6. Chi phí hoạt động tài chính	268.482.500.314	1.520.329.147	-	12.954.000	270.015.783.461
7. Chi phí không phân bổ	374.018.973.864	159.658.060.447	68.784.502.345	4.551.000	602.466.087.656
8. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.524.951.402.395	(93.187.368.710)	(72.078.286.572)	343.382.705	1.360.029.129.818
9. Tài sản cố định bộ phận	3.872.375.658.397	88.326.791.122	2.318.935.139	-	3.963.021.384.658

Đơn vị tính: VND

**B. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Chỉ tiêu	Thương mại	Bất động sản	Dịch vụ	Xây lắp	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	2.079.266.968.733	3.629.550.559.185	326.147.003.783	53.059.914.545	6.088.024.446.246
2. Giá vốn	2.001.897.469.513	2.176.646.800.759	194.927.228.159	47.753.923.091	4.421.225.421.522
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	77.369.499.220	1.452.903.758.426	131.219.775.624	5.305.991.454	1.666.799.024.724
4. Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	567.780.140.259
5. Lãi từ công ty liên kết	-	-	-	-	(2.068.164.048)
6. Chi phí hoạt động tài chính	-	-	-	-	270.015.783.461
7. Chi phí không phân bổ	-	-	-	-	602.466.087.656
8. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	1.360.029.129.818
9. Tài sản cố định bộ phận	-	-	-	-	3.963.021.384.658

Đơn vị tính: VND



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

Kế toán trưởng



**LÊ QUÝ HIỀN**

Tổng giám đốc



**LÊ THÀNH VINH**