
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-5
Báo cáo kiểm toán độc lập	6 – 7
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	8-46
<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	8-9
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm 2016</i>	11-12
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016</i>	13-46



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

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.

Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102683813 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 12 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 10 tháng 3 năm 2017.

Vốn điều lệ: 6.380.387.370.000 VND

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : 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
Mã số thuế : 0102683813

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

Công ty con	Địa chỉ
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, Ngõ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công ty con	Địa chỉ
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
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

Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh

Chi nhánh tại tỉnh Thanh Hóa

Chi nhánh tại tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ

Số 86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa

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.

Ngành nghề kinh doanh:

- 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;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 46).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09/03/2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/03/2017
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Bá Nguyên	Ủy viên	
Ông Lưu Đức Quang	Ủy viên	

Ban kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên
Ông Lê Văn Sắc	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Lê Thành Vinh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/3/2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/3/2017
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 Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/5/2017
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/3/2017

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Tổng Giám đốc



Lê Thành Vinh

Ngày 02 tháng 6 năm 2017

Y
U
N
H
N
H
E
V
V
V



Kết nối - Phát triển

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT
NHANTAMVIET AUDITING COMPANY

Số : 2005.01.02/2017/NVT2-BCTC
Ngày : 05 tháng 6 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016

Kính gửi : Các Cổ đông, 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 02 tháng 6 năm 2017 từ trang 08 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 Cổ phần Tập đoàn FLC 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 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 thực hiện công việc 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, yêu cầu lập kế hoạch và thực hiện 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.

Trụ Sở Chính:

Số 187 đường Nguyễn Lương Bằng, P. Quang Trung, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội 6
[T] (84-4) 3761 3399 [F] (84-4) 3761 5599 [W] www.ntva.vn [E] vpa@ntva.vn

Chi nhánh tại Hà Nội:

47 Vũ Trọng Phụng, P. Thanh Xuân Trung, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:

Tòa nhà Hoàng Anh Safomec - 7/1 Thành Thái, P. 14, Q. 10, TP. Hồ Chí Minh

Chi nhánh tại TP. Hải Phòng:

K3/125, Tô Hiệu, P. Trại Cau, Q. Lê Chân, TP. Hải Phòng

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đề cập đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hồng Thanh
GCNĐKHNKT số: 0053-2014-124-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Hạnh
GCNĐKHNKT số: 1690-2014-124-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100	V.1	9.125.476.202.221	4.622.220.420.090
1. Tiền	110		660.584.242.265	163.218.530.205
2. Các khoản tương đương tiền	111		502.729.505.098	28.775.760.205
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		282.200.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	282.200.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.718.671.259.434	3.671.494.351.441
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	588.101.984.530	1.168.176.613.008
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.054.475.151.771	894.641.452.058
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	3.694.506.050.059	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	385.867.225.377	1.609.223.283.449
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.809.915.461)	(546.997.074)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		530.763.158	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	1.239.419.269.461	620.122.747.252
1. Hàng tồn kho	141		1.239.520.765.310	620.122.747.252
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(101.495.849)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		224.601.431.061	167.384.791.192
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		24.074.050.980	32.070.169.390
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		200.370.302.045	134.370.552.777
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		157.078.036	944.069.025
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.782.734.154.546	5.192.592.824.831
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		838.764.715.068	67.066.760.000
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.8	833.050.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.9	5.714.715.068	67.066.760.000
II. Tài sản cố định	220		3.962.846.995.858	2.587.505.290.887
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.857.889.196.398	2.483.924.187.954
<i>Nguyên giá</i>	222		3.967.574.343.258	2.528.706.399.042
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(109.685.146.860)	(44.782.211.088)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	104.957.799.460	103.581.102.933
<i>Nguyên giá</i>	228		107.662.042.626	106.081.102.933
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.704.243.166)	(2.500.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	1.166.377.554.497	646.156.895.995
<i>Nguyên giá</i>	231		1.190.532.119.016	653.793.041.233
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(24.154.564.519)	(7.636.145.238)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.952.066.175.186	1.086.227.521.015
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	1.952.066.175.186	1.086.227.521.015
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.14	468.808.528.258	585.375.618.910
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		44.085.528.258	208.675.618.910
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		433.923.000.000	376.700.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.200.000.000)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		393.870.185.679	220.260.738.024
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		162.170.008.166	30.428.020.631
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.438.364.346	765.015.123
5. Lợi thế thương mại	269		225.261.813.167	189.067.702.270
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		17.908.210.356.767	9.814.813.244.921

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		9.505.228.123.160	3.583.702.128.820
I. Nợ ngắn hạn	310		6.185.412.425.903	2.379.130.264.634
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		949.238.489.474	179.150.192.090
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	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.17	1.506.574.645.129	371.156.763.998
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	2.130.362.456	996.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	1.969.240.029.145	420.312.538.651
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	491.080.333.460	259.730.500.711
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.984.456.648	61.399.180
II. Nợ dài hạn	330		3.319.815.697.257	1.204.571.864.186
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.21	59.024.838.182	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	38.281.591.347	53.918.764.702
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.23	86.937.072.785	2.666.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.24	3.128.530.518.657	1.142.477.056.887
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.041.676.286	5.510.042.597
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.402.982.233.607	6.231.111.116.101
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	8.402.982.233.607	6.231.111.116.101
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		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		97.260.591.979	7.344.810.719
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.837.844.708.652	923.125.191.041
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		823.502.478.605	20.939.124.234
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.014.342.230.047	902.186.066.807
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		87.370.939.864	1.807.161.229
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		17.908.210.356.767	9.814.813.244.921

Người lập biểu

Ngô Thị Nguyên Ngọc

Kế toán trưởng

Lã Quý Hiển

Lập ngày 02 tháng 6 năm 2017



Tổng Giám đốc

Lê Thành Vinh

CÔNG TY PHẬT ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6.199.358.593.316	5.326.248.342.689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	63.389.283.239	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.135.969.310.077	5.326.248.342.689
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	4.464.216.502.922	4.662.387.980.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.671.752.807.155	663.860.362.002
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	573.919.774.853	682.580.149.411
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	270.015.783.461	44.371.564.005
Trong đó: chi phí lãi vay	23		231.138.016.863	42.515.901.673
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.655.855.634)	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		457.517.160.930	140.713.151.844
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.316.587.343.134	1.160.169.123.749
12. Thu nhập khác	31	VI.6	38.943.922.629	1.909.002.402
13. Chi phí khác	32	VI.7	36.845.670.723	4.369.165.330
14. Lợi nhuận khác	40		2.098.251.906	(2.460.162.928)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.318.685.595.040	1.157.708.960.821
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	305.599.086.896	261.442.159.496
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		534.340.073	(5.607.084.506)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.012.552.168.071	901.873.885.831
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.014.342.230.047	902.186.066.807
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.790.061.976)	(312.180.976)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.782	1.718

Lập ngày 02 tháng 6 năm 2017

Người lập biểu

Ngô Thị Nguyên Ngọc

Kế toán trưởng

Lã Quý Hiển



Lê Thành Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO LUU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		1.318.685.595.040	1.157.708.960.821
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		88.265.423.815	27.960.503.622
- Các khoản dự phòng	03		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	04		(126.542)	865.799
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(218.883.998.900)	(680.738.877.187)
- Chi phí lãi vay	06		231.138.016.863	42.515.901.673
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		1.432.732.828.663	547.549.454.728
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.100.538.482.394)	(895.786.766.462)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(619.398.018.058)	(576.836.689.503)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.816.246.581.405	1.294.178.137.374
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(123.745.869.125)	(45.485.980.709)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(282.200.000.000)	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(207.455.841.252)	(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 kinh doanh	16		292.197.116	14.352.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.352.295.900)	(3.906.894.200)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		2.551.348.624.510	253.421.093.306
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định 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 tài sản cố định 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		(253.772.124.446)	(278.482.604.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		414.590.090.652	270.265.934.066
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		185.857.881.400	631.154.452.040
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(5.353.058.373.511)	(2.614.052.553.099)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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
3. Tiền thu từ đi vay	33	3.424.357.687.993	1.369.491.232.865
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.206.954.393.474)	(21.499.525.267)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>3.299.075.334.519</i>	<i>1.959.991.707.598</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	497.365.585.518	(400.639.752.195)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	163.218.530.205
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	126.542	(865.799)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	660.584.242.265
			163.218.530.205

Người lập biểu

Ngô Thị Nguyên Ngọc

Kế toán trưởng

Lã Quý Hiển

Lập ngày 02 tháng 6 năm 2017

Tổng Giám đốc



Lê Thành Vinh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần.

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.

2. Hoạt động kinh doanh chính trong năm:

- 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;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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 12 tháng.

4. Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các chi nhánh như sau:

Bao gồm:

Tên đơn vị	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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:

STT	Tên công ty	Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	Hà Nội	100%	Kinh doanh bất động sản Dịch vụ khách sạn, nghỉ
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25/11/2014	Thanh Hóa	100%	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%	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%	Kinh doanh bất động sản Xây dựng và kinh doanh
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	19/06/2014	Thanh Hóa	99,8%	bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,4%	Kinh doanh bất động sản Dịch vụ khách sạn, nghỉ
7	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98%	dưỡng, dịch vụ chơi golf
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	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%	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%	tư, hàng hoá
11	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98%	bất động sản
12	Công ty TNHH F-Pura Việt Nam	02/07/2016	Bình Định	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%	Hoạt động của các cơ sở thể thao
14	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100%	Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 tồn thắt lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thắt lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thắt 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 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. Nguyên tắc ghi nhận 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 giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đèn 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 hợp nhất 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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:

Tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 05

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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:

Bất động sản đầu tư

Số năm

Sân Golf

49

Quyền sử dụng đất

Lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

10. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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 hợp nhất.

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.

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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

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

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;
- 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 hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

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 năm hiện hành.

Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 tuỳ 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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: 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	13.341.766.271	2.843.959.056
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	489.387.738.827	25.864.437.329
Tiền đang chuyển	-	67.363.820
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	157.854.737.167	134.442.770.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn	691.737.167	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	2.405.000.000	9.442.770.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	83.258.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nam Hà Nội	57.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Long Biên	14.000.000.000	-
Cộng	660.584.242.265	163.218.530.205

2. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua cổ phiếu Công ty Cổ phần xây dựng FLC Faros.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Phải thu các bên liên quan

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC

Phải thu các khách hàng khác

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Fujikaen Việt Nam
Công ty TNHH Hải Châu
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Damexco
Công ty Cổ phần đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á
Công ty Cổ phần KAD Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư AMD Group
Công ty Cổ phần Sản xuất Thép Vina
Các đối tượng khác
Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
160.663.376.132	10.540.313.349	
160.581.021.032	10.160.695.928	
82.355.100	379.617.421	
427.438.608.398	1.157.636.299.659	
140.413.393.684	38.862.451.249	
126.237.370	170.405.852.721	
24.309.479.518	195.536.945.248	
620.744.280	167.948.181.292	
621.170.000	200.798.863.473	
-	64.432.413.746	
61.949.757	26.384.676.078	
7.213.543.730	15.113.543.730	
2.331.997.484	7.639.540.000	
4.897.277.697	196.983.388	
246.842.814.878	270.316.848.734	
588.101.984.530	1.168.176.613.008	

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Trả trước cho các bên liên quan

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa

Trả trước cho người bán khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco
Công ty Cổ phần Đá Lai Châu
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An Việt
Công ty TNHH Ri Ta Võ
Công ty Cổ phần Siêu Chung Kỳ
Công ty TNHH trang trí nội thất Sài Gòn DAD
Công ty Cổ phần Truyền thông và Công nghệ OTP FLC Việt Nam
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sports Turf Solutions
Công ty TNHH Jebsen & Jessen Technology (S)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Nam Khánh
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Liên Minh
Công ty Luật TNHH SMIC
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á
Các đối tượng khác
Cộng

	Số cuối năm	Số đầu năm
1.396.535.823.751	386.430.596.625	
1.389.175.823.751	370.930.596.625	
7.360.000.000	15.500.000.000	
657.939.328.020	508.210.855.433	
2.456.979.189	4.461.733.753	
-	4.501.800.549	
-	1.249.999.121	
21.000.000.000	21.000.000.000	
123.398.546	1.866.499.710	
6.260.609.848	10.800.838.473	
9.745.619.451	6.297.950.851	
17.448.843.661	36.646.966.903	
8.580.425	10.558.273.957	
4.465.841.054	5.266.909.926	
8.917.098.872	7.841.909.502	
-	6.449.144.350	
3.931.025.000	8.033.625.000	
8.126.915.483	7.335.113.026	
575.454.416.491	375.900.090.312	
2.054.475.151.771	894.641.452.058	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 TNHH Đầu tư và Thương mại Vân Long	62.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	36.000.000.000	-
Đối tượng khác	21.141.000.000	-
Cộng	3.694.506.050.059	-

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hợp tác kinh doanh ngắn hạn	-	-	1.358.376.794.200	-
Tạm ứng	43.520.982.955	-	92.969.065.012	-
Ký cược, ký quỹ	1.839.684.800	-	1.210.693.216	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	340.506.557.622	(112.433.874)	156.666.731.021	(177.433.874)
<i>Trần Văn Toàn</i>	-	-	40.000.000.000	-
<i>Nguyễn Thị Hồng Dung</i>	-	-	39.000.000.000	-
<i>Nguyễn Quang Trung (*)</i>	51.000.000.000	-	-	-
<i>Nguyễn Thị Hiên (*)</i>	51.000.000.000	-	-	-
<i>Nguyễn Minh Quang (*)</i>	68.000.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam</i>	5.326.133.489	-	14.546.966.267	-
<i>Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng</i>	22.570.206.260	-	1.028.043.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco</i>	12.015.811.360	-	16.140.199.810	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Vân Long</i>	10.734.146.800	-	15.478.957.134	-
<i>Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Fujikaen Việt Nam</i>	18.190.274.400	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội</i>	14.565.144.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Vietexco</i>	27.055.626.792	-	-	-
Các đối tượng khác	60.049.214.521	(112.433.874)	30.472.564.810	(177.433.874)
Cộng	385.867.225.377	(112.433.874)	1.609.223.283.449	(177.433.874)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(*) - 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 Hiên, 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.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	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	-
Cộng	1.239.520.765.310	(101.495.849)	620.122.747.252	-

8. Phải thu về cho vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	833.050.000.000	-
Cộng	833.050.000.000	-

9. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	5.714.715.068	67.066.760.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phuong tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Công
Nguyên giá						
Số 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	84.620.067.217	42.504.837.002	887.445.000	1.851.739.090	130.087.088.309
Dầu tư XDCCB hoàn thành	1.888.976.116.723	-	-	-	-	1.888.976.116.723
Tăng do hợp nhất	10.851.147.303	439.692.694	574.813.539	193.080.444	-	12.058.733.980
Thanh lý, nhượng bán	-	(83.568.083.183)	(5.307.461.054)	(294.241.172)	-	(88.875.544.237)
Phân loại sang CCDC	-	(96.749.876)	-	-	-	(390.991.048)
Giảm khác (*)	(502.987.459.511)	-	-	-	-	(502.987.459.511)
Số cuối năm	3.758.869.947.591	92.388.316.117	102.453.391.187	4.883.485.353	8.979.203.010	3.967.574.343.258
 Giá trị hao mòn						
Số 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	956.095.250	83.895.647.572
Tăng khác do hợp nhất	9.414.747.691	438.599.006	557.368.209	177.643.617	-	10.588.358.523
Thanh lý, nhượng bán	-	(16.882.174.476)	(987.973.394)	-	-	(17.870.147.870)
Phân loại sang CCDC	-	-	-	(294.241.172)	-	(294.241.172)
Giảm khác (*)	(11.416.681.281)	-	-	-	-	(11.416.681.281)
Số 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
 Giá trị còn lại						
Số 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
Số cuối năm	3.686.932.264.082	86.575.163.191	79.636.950.542	1.788.673.439	2.956.145.144	3.857.889.196.398

(*) Giảm khác do: Chuyển đổi mục đích sử dụng từ tài sản cố định sang hàng hóa bất động sản đầu tư: nguyên giá 495.549.409.875 VND, hao mòn lũy kế: 4.826.193.209 VND; phá dỡ các nhà kho tại số 24, ngõ 64, phố Sài Đồng để phục vụ xây dựng dự án bất động sản theo Quyết định số 87/QĐ-TGDĐ ngày 08 tháng 12 năm 2015 của Tổng Giám đốc: nguyên giá 7.438.049.636VND, hao mòn lũy kế: 6.590.488.072 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu, tên thương mại		Chương trình phần mềm	Tài sản cố định khác	Công
Số 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
Tăng do hợp nhất	659.371.563	-	-	133.556.000	-	792.927.563
Số cuối năm	104.240.474.496	2.500.000.000	852.068.130	69.500.000	107.662.042.626	
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	-	2.500.000.000	-	-	-	2.500.000.000
Khấu hao trong năm	-	-	56.208.001	14.479.165	-	70.687.166
Tăng do hợp nhất	-	-	133.556.000	-	-	133.556.000
Số cuối năm	-	2.500.000.000	189.764.001	14.479.165	-	2.704.243.166
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	103.581.102.933	-	-	-	-	103.581.102.933
Số cuối năm	104.240.474.496	-	662.304.129	55.020.835	-	104.957.799.460

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Văn phòng cho thuê	Sân Golf (*)	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	25.497.225.436	628.295.815.797	-	653.793.041.233
Đầu tư XDCB	-	-	536.739.077.783	536.739.077.783
Số cuối năm	25.497.225.436	628.295.815.797	536.739.077.783	1.190.532.119.016
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	-	7.636.145.238	-	7.636.145.238
Tăng trong năm	-	10.181.526.984	6.336.892.297	16.518.419.281
Số cuối năm	-	17.817.672.222	6.336.892.297	24.154.564.519
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	25.497.225.436	620.659.670.559	-	646.156.895.995
Số cuối năm	25.497.225.436	610.478.143.575	530.402.185.486	1.166.377.554.497

(*) Là giá trị các hạng mục công trình Clubhouse, sân golf thuộc Dự án đầu tư Quần thể Sân Golf, Resort, Biệt thự Nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở thực tế phát sinh đối với các gói thầu đã hoàn thành và giá trị hợp đồng hoặc dự toán đối với các gói thầu chưa nghiệm thu hoàn thành. Toàn bộ các hạng mục này hiện đang được Công ty CP Quản lý sân golf Biscom thuê để vận hành, kinh doanh.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	1.952.066.175.186	1.086.227.521.015

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết	44.085.528.258	-	44.085.528.258	208.675.618.910
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	-	-	-	117.320.273.737
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	44.085.528.258		44.085.528.258	44.613.961.281
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật	-	-	-	46.741.383.892
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	433.923.000.000	(9.200.000.000)	424.723.000.000	376.700.000.000
Công ty Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	-	187.000.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	187.500.000.000	-	187.500.000.000	-
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-	-
Công ty CP Xây dựng 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	-
Công ty CP Gạch tuyNEL FLC - Đò Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
Công	478.008.528.258	(9.200.000.000)	468.808.528.258	585.375.618.910

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	58.293.115.160	28.011.598.531
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	58.293.115.160	28.011.598.531
Phải trả các nhà cung cấp khác	849.648.136.671	752.084.679.077
Công ty TNHH sản xuất & kinh doanh VLXD An Phúc	25.151.475.000	23.076.592.410
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	213.150.684.628	48.150.684.628
Công ty TNHH Carrier Singapore	-	1.207.326.498
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình	-	825.625.869
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	1.296.834.611	35.483.082.389
Công ty Cổ phần Thép và Thương Mại Hà Nội	19.713.373.065	3.997.048.630
Công ty Cổ phần xây lắp và sản xuất công nghiệp Phát Linh	-	13.043.226.155
Công ty CP cơ điện lạnh Nam Thịnh chi nhánh Đà Nẵng	8.871.111.526	12.103.805.224
Công ty CP Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	27.182.319.249	10.351.383.000
Công ty CP FLC Travel	6.478.389.978	572.187.580
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Vĩnh Sáng	-	7.426.064.760
Công ty TNHH Bê Tông và Xây Dựng Minh Đức	2.900.000.000	14.085.591.395
Công ty TNHH cơ điện - điện tử và thương mại Quốc tế	-	6.473.664.472
Các đối tượng khác	544.903.948.614	575.288.396.067
Cộng	907.941.251.831	780.096.277.608

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.612.105.642	-	82.129.686.789	81.348.652.003	9.393.140.428	-
Thuế GTGT 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	860.232.616	62.274.438
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	299.978.307.665	50.049.321
Thuế thu nhập cá nhân	6.661.712.487	-	12.687.322.338	14.635.198.098	4.713.836.727	-
Thuế nhà đất	-	893.414.150	61.703.928.179	60.559.828.080	250.685.949	-
Thuế bảo vệ môi trường	8.749.990	-	505.113.973	393.863.963	120.000.000	-
Phi, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.959.944.474	3.959.944.474	-	-
Cộng	352.630.294.690	944.069.025	502.043.826.286	538.570.926.602	315.316.203.385	157.078.036

(*) Số phải nộp trong năm bao gồm: - Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp hiện hành: 305.599.086.896 VND;

- Thuế TNDN của nhà thầu nước ngoài: 20.050.929.930 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	<u>1.506.574.645.129</u>	<u>371.156.763.998</u>

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-
Cộng	<u>2.130.362.456</u>	<u>996.000.000</u>

19. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Kỷ (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	721.817.532.137	354.835.019.250
Cộng	<u>1.969.240.029.145</u>	<u>420.312.538.651</u>

(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 Kỷ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị
Vay ngắn hạn ngân hàng			
- Ngân hàng TMCP Phượng Đông - chi nhánh Hà Nội	77.632.040.660	77.632.040.660	73.539.986.400
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	7.500.735.216	7.500.735.216	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	92.867.771.736	92.867.771.736	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	15.924.609.772	15.924.609.772	-
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội	17.337.287.781	17.337.287.781	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa	9.277.222.471	9.277.222.471	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa	9.999.930.677	9.999.930.677	-
Vay ngắn hạn các tổ chức khác			
- Công ty Cổ phần FLC Travel	300.000.000	300.000.000	-
- Công ty TNHH Hải Châu	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	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	4.695.000.000	4.695.000.000	
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.24)			
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	-	-	750.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa Xuân	104.080.295.200	104.080.295.200	179.020.214.311
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	6.420.300.000
- Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam-CN Ba Đình	64.785.862.684	64.785.862.684	-
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Cộng	491.080.333.460	491.080.333.460	259.730.500.711
			259.730.500.711

CÔNG TY CỔ PHẦN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	73.539.986.400	925.627.681.413	-	768.628.069.500	230.539.598.313
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	-	46.979.577.263	-	-	46.979.577.263
Vay ngắn hạn các cá nhân	-	122.573.398.908	-	117.878.398.908	4.695.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	186.190.514.311	-	104.785.862.684	82.110.219.111	208.866.157.884
Cộng	259.730.500.711	1.095.180.657.584	104.785.862.684	968.616.687.519	491.080.333.460

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

21. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros - Giá trị xây dựng tạm tính	59.024.838.182	-
Cộng	59.024.838.182	-

22. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	38.281.591.347	53.918.764.702

23. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko (1)	22.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (2)	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%	5.654.584.785	-
Phải trả, phải nộp dài hạn khác	-	230.000.000
Cộng	86.937.072.785	2.666.000.000

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

(2) 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 Kỷ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Vay dài hạn ngân hàng	Số cuối năm			Giá trị	Khả năng trả nợ
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Số đầu năm		
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	1.931.212.500	1.931.212.500	38.198.112.500	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	626.570.750.089	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	280.327.621.082	280.327.621.082	280.327.621.082
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (4)	-	-	54.778.017.247	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	1.244.906.250	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	135.455.181.476	135.455.181.476	135.455.181.476
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (6)	1.863.093.764	1.863.093.764	524.243.243	524.243.243	524.243.243
- Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (7)	1.530.000.000	1.530.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (8)	217.465.883.621	217.465.883.621	-	-	-
- Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	10.433.232.768	10.433.232.768	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (10)	173.258.000.000	173.258.000.000	-	-	-
Vay cá nhân khác	-	-	3.806.850.000	3.806.850.000	3.806.850.000
Cộng	<u>3.128.530.518.657</u>	<u>3.128.530.518.657</u>	<u>1.142.477.056.887</u>	<u>1.142.477.056.887</u>	<u>1.142.477.056.887</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.138.670.206.887	2.318.743.797.641	104.785.862.684	234.530.855.955	3.118.097.285.889
Nợ thuê tài chính	-	10.433.232.768	-	-	10.433.232.768
Vay cá nhân	3.806.850.000	-	-	3.806.850.000	-
Cộng	1.142.477.056.887	2.329.177.030.409	104.785.862.684	238.337.705.955	3.128.530.518.657

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HDTĐD ngày 28 tháng 07 năm 2015 với số tiền vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay là 36 tháng kể từ ngày bến vay rút vốn đầu tiên. Áp dụng lãi suất cho vay thả nôi 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 đảm bảo của khoản vay là vốn vay và vốn tự có.

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

Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HDTDDA/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 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung nếu có).

Hợp đồng tín dụng số 16870087/2016-HDTDDA/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 phẩy năm 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/HDTĐD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHDTĐD với tổng hạn mức tín dụng là 1.840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian trả 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 giá trị cao cấp Nhon Lý”.Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(4) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/VCB BD-FLC/HDTD ký ngày 23 tháng 11 năm 2015 với hạn mức khoản tín dụng số 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 hòn 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/HDTD-DN ngày 26/08/2015, Hạn mức 180 tỷ đồng; Thời hạn vay 36 tháng, Lãi suất theo từng khé 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.

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

Hợp đồng tín dụng số 203 - 02.03.1/6/HDTD/TPBANK.THN ngày 01 tháng 04 năm 2016 với số tiền vay là 1,86 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng khé 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/HDTD/TPBANK.BDI- FLC LAND ngày 01/12/2015, tổng hạn mức 20 tỷ, 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/HDCV/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 từng lần nhận nợ, tài sản đảm bảo tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ bậc cao nhất công 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/HDTD/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. 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 36 Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

BÁO CÁO KẾT QUẢ KHẢO SÁM HỘI NGHỊ

(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 tròn 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 bình của Vietinbank quy định từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

(10) Hợp đồng tín dụng số: 118/2016/HDCV/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 bù sung vốn đầu tư dự án sân golf FLC Hạ Long và Quận thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long tại khu vực đối 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 Quận 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

25. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	3.148.938.820.000	389.744.000.000	7.926.210.719	709.106.912	367.267.128.387	1.119.342.205	3.915.704.608.223
Tăng vốn bằng tiền, trái phiếu	1.400.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000	1.413.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	902.186.066.807	(312.180.976)	901.873.885.831
Tăng khác	-	-	-	-	1.704.505.847	-	1.704.505.847
Tăng vốn từ lợi nhuận, thặng dư vốn cổ phần	749.776.510.000	(401.744.000.000)	-	-	(348.032.510.000)	-	(1.171.883.800)
Giảm khác	-	-	(581.400.000)	(590.483.800)	-	-	-
Số dư cuối năm trước	5.298.715.330.000	-	7.344.810.719	118.623.112	923.125.191.041	1.807.161.229	6.231.111.116.101
Số dư đầu năm nay	5.298.715.330.000	-	7.344.810.719	118.623.112	923.125.191.041	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.014.342.230.047	(1.790.061.976)	1.012.552.168.071
Trích lập các quỹ	-	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	-	(17.983.156.252)
Tăng do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	8.276.225.076	9.371.286.376	17.647.511.452
Số dư cuối năm nay	6.380.387.370.000	-	97.260.591.979	118.623.112	1.837.844.708.652	87.370.939.864	8.402.982.233.607

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	2.122.600.049.231	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	330.758.787.116	292.803.728.025
Doanh thu hoạt động xây lắp	53.059.914.545	-
Tổng doanh thu	6.199.358.593.316	5.326.248.342.689

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	63.389.283.239	-
Cộng	63.389.283.239	-

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.044.888.550.913	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	-
Cộng	4.464.216.502.922	4.662.387.980.687

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.727.729.682	3.899.735.862
Lãi từ các hợp đồng cho vay	184.130.151.718	98.317.801.791
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	172.480.800
Lãi chuyển nhượng cổ phần	70.000.000.000	580.175.000.000
Lãi do thoái vốn	38.722.189.690	-
Lãi kinh doanh chứng khoán	277.321.147.000	-
Lãi bán hàng trả chậm	1.913.366.669	-
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
Cộng	573.919.774.853	682.580.149.411

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Chi phí tài chính

	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 hợp tác kinh doanh	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 sở 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
Cộng	<u>270.015.783.461</u>	<u>44.371.564.005</u>

6. Thu nhập khác

	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	-
Bất lợi thương mại	26.443.165.348	-
Thu nhập khác	3.712.595.929	896.909.389
Cộng	<u>38.943.922.629</u>	<u>1.909.002.402</u>

7. Chi phí khác

	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
Cộng	<u>36.845.670.723</u>	<u>4.369.165.330</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	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	4.955.197	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	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	305.599.086.896	261.442.159.496

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	1.014.342.230.047	902.186.066.807
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(107.898.937.512)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.014.342.230.047	794.287.129.295
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	569.285.884	462.210.342
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.782	1.718

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	529.871.533
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 19 tháng 8 năm 2016	39.414.351
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	569.285.884

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan trong năm chủ yếu là các giao dịch với Công ty thành viên, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	Ảnh hưởng đáng kể

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay
<i>Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC</i>	
Bán hàng hóa, dịch vụ	819.429.300
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</i>	
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.559.463.873.457
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.902.905.366.119

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ của Công ty với với các bên liên quan như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC 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
Cộng	<u>160.663.376.132</u>	<u>10.540.313.349</u>

Trả trước cho người bán

Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.360.000.000	15.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.389.175.823.751	370.930.596.625
Cộng	<u>1.396.535.823.751</u>	<u>386.430.596.625</u>

Phải trả nhà cung cấp

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	58.293.115.160	28.011.598.531
Cộng	<u>58.293.115.160</u>	<u>28.011.598.531</u>

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thị trường. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thị trường.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức, quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau do đó, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp.

Khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính:

- Lĩnh vực thương mại, bán hàng hóa
- Lĩnh vực bất động sản bao gồm chuyển nhượng và cho thuê
- Cung cấp dịch vụ
- Xây lắp

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Thương mại	Bất động sản	Dịch vụ	Xây lắp	Công
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.122.600.049.231	3.629.550.559.185	330.758.787.116	53.059.914.545	6.135.969.310.077
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.122.600.049.231	3.629.550.559.185	330.758.787.116	53.059.914.545	6.135.969.310.077
Chi phí bộ phận	(2.044.888.550.913)	(2.176.646.800.759)	(194.927.228.159)	(47.753.923.091)	(4.464.216.502.922)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	77.711.498.318	1.452.903.758.426	135.831.558.957	5.305.991.454	1.671.752.807.155
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(656.413.599.779)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.015.339.207.376
Doanh thu hoạt động tài chính					573.919.774.853
Chi phí tài chính					(270.015.783.461)
Thu nhập khác					38.943.922.629
Chi phí khác					(36.845.670.723)
Lãi lỗ trong công ty liên kết					(2.655.855.634)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(305.599.086.896)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(534.340.073)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.012.552.168.071



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K. Trong đó, một số chỉ tiêu đầu năm có sai sót được trình bày do xử lý lại thặng dư vốn cổ phần và lỗ lũy kế đến thời điểm hợp nhất tại Công ty con. Cụ thể:

Chỉ tiêu	Mã số	Trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Chỉ tiêu trên Cân đối kế toán hợp nhất				
Thặng dư vốn cổ phần	412	23.967.378.437	(23.967.378.4370)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	899.157.812.604	23.967.378.4370	923.125.191.041

Lập ngày 02 tháng 6 năm 2017

Người lập biểu

Ngô Thị Nguyên Ngọc

Kế toán trưởng

Lã Quý Hiền



Lê Thành Vinh

