

---

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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 riêng đã được kiểm toán	8-44
<i>Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	8-9
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm 2016</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng năm 2016</i>	11-12
<i>Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2016</i>	13-44

## 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 riêng 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 riêng như sau:*

### Công ty con

1. Công ty TNHH MTV FLC Land
2. Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort
3. Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC
4. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC
5. Công ty TNHH Đầu tư địa ốc FLC
6. Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội
7. Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort

### Địa chỉ

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội  
FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa  
Phòng số 10, tầng 10, tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
Số 04, Ngõ Quyền, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa  
FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa  
Số 418, đường Quang Trung, Phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội  
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)

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

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

**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 riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm báo cáo này (từ trang 08 đến trang 44).

**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 riêng.

**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***

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09/3/2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 9/03/2017
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Bá Nguyên	Ủy viên	
Ông Lưu Đức Quang	Ủy viên	

***Ban kiểm soát***

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Tiên Dũng	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên
Ông Lê Văn Sắc	Thành viên

***Ban Tổng Giám đốc***

Họ và tên	Chức vụ	
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 Yên	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 riêng 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 riêng phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng; 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 riêng được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

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



Kết nối - Phát triển

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT  
NHANTAM VIET AUDITING COMPANY

Số : 2005.01.01/2017/NVT2-BCTC  
Ngày : 05 tháng 6 năm 2017

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 02 tháng 6 năm 2017 từ trang 08 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

#### 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 riêng 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 riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

**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 RIÊNG

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>534.910.463.239</b>	<b>157.159.046.442</b>
1. Tiền	111		434.555.726.072	22.716.276.442
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.354.737.167	134.442.770.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>3.690.230.284.395</b>	<b>2.018.138.089.280</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	717.636.481.123	541.351.380.078
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.576.350.460.111	838.558.068.747
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	1.136.931.427.684	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	262.455.082.550	638.406.074.329
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(3.143.167.073)	(177.433.874)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.001.616.329.797</b>	<b>547.662.027.447</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.001.616.329.797	547.662.027.447
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>136.713.275.093</b>	<b>153.256.772.837</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	5.932.844.525	29.766.865.711
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		130.673.401.853	122.545.838.101
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	107.028.715	944.069.025
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.379.539.185.100</b>	<b>5.881.591.744.219</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>598.784.940.000</b>	<b>67.066.260.000</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.9	598.050.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.10	734.940.000	67.066.260.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.291.287.168.086</b>	<b>2.457.460.398.673</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	3.291.287.168.086	2.457.460.398.673
<i>Nguyên giá</i>	222		3.855.997.008.034	2.493.730.839.228
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(564.709.839.948)	(36.270.440.555)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	<b>530.402.185.486</b>	-
<i>Nguyên giá</i>	231		536.739.077.783	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6.336.892.297)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.326.772.721.318</b>	<b>950.880.213.842</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	1.326.772.721.318	950.880.213.842
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.14	<b>3.620.534.348.998</b>	<b>2.397.280.955.832</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.393.661.539.105	1.856.644.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		47.000.000.000	188.982.604.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		208.100.000.000	376.700.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(28.227.190.107)	(25.045.648.168)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.757.821.212</b>	<b>8.903.915.872</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	6.378.160.611	8.189.052.129
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.379.660.601	714.863.743
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>14.743.009.537.624</b>	<b>8.757.807.680.225</b>

# 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 RIÊNG

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.566.269.762.577</b>	<b>2.609.378.435.131</b>
I. Nợ ngắn hạn	310		<b>3.828.592.364.679</b>	<b>1.597.710.249.235</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	568.769.510.536	244.202.781.474
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	856.800.597.871	163.184.947.401
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	185.046.777.700	238.189.357.105
4. Phải trả người lao động	314		13.205.109.671	6.882.115.589
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	1.255.123.312.383	338.133.949.465
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	714.664.297.102	420.870.970.710
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	220.006.562.884	186.190.514.311
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		14.976.196.532	55.613.180
II. Nợ dài hạn	330		<b>2.737.677.397.898</b>	<b>1.011.668.185.896</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	8.429.545.403	8.982.684.978
7. Phải trả dài hạn khác	337		2.436.000.000	2.436.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23	2.726.811.852.495	1.000.249.500.918
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.176.739.775.047</b>	<b>6.148.429.245.094</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	<b>8.176.739.775.047</b>	<b>6.148.429.245.094</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
- <i>Cổ phiếu thông có quyền biểu quyết</i>	411a		6.380.387.370.000	5.298.715.330.000
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		1.698.973.189.956	842.250.481.263
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		734.351.543.751	(91.863.672.206)
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		964.621.646.205	934.114.153.469
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>14.743.009.537.624</b>	<b>8.757.807.680.225</b>

Lập, ngày 02 tháng 6 năm 2017

Người lập biểu

Ngô Thị Nguyên Ngọc

Kế toán trưởng

Lã Quý Hiển

Tổng Giám đốc



**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 RIÊNG**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.251.342.802.099	3.535.294.735.699
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		4.187.953.518.860	3.535.294.735.699
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	2.907.744.313.327	2.930.888.330.529
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.280.209.205.533	604.406.405.170
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	387.992.551.573	706.877.360.500
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	236.268.380.027	20.360.893.232
Trong đó: chi phí lãi vay	23		212.776.135.157	40.878.734.848
8. Chi phí bán hàng	25		87.535.403.574	16.502.088.776
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		182.735.500.946	105.819.008.162
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.161.662.472.559	1.168.601.775.500
11. Thu nhập khác	31	VI.6	543.677.505	12.552.786.687
12. Chi phí khác	32	VI.7	14.553.976.006	14.651.904.040
13. Lợi nhuận khác	40		(14.010.298.501)	(2.099.117.353)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.147.652.174.058	1.166.502.658.147
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	187.695.324.711	233.103.368.421
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoàn lại	52		(4.664.796.858)	(714.863.743)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		964.621.646.205	934.114.153.469

Lập, ngày 02 tháng 6 năm 2017

Người lập biểu

Ngô Thị Nguyên Ngọc

Kế toán trưởng

Lã Quý Hiển



**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 RIÊNG

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

**BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.147.652.174.058</b>	<b>1.166.502.658.147</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khâu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	548.809.106.249	17.170.760.517
- Các khoản dự phòng	03	6.212.275.138	(22.009.406.287)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	(71.536)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(371.443.427.127)	(705.386.419.276)
- Chi phí lãi vay	06	212.776.135.157	40.878.734.848
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>1.544.006.263.475</b>	<b>497.156.256.413</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(720.053.011.960)	(588.480.077.211)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(453.954.302.350)	(546.753.990.071)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	2.222.490.267.893	845.073.099.567
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	25.644.912.704	(24.898.856.575)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(187.901.218.546)	(40.878.734.848)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(248.803.368.413)	(8.824.833.144)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	289.723.000	14.352.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.352.295.900)	(3.906.894.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.178.366.969.903</b>	<b>128.500.321.931</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(2.334.685.013.728)	(3.137.260.626.158)
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	(3.746.808.193.426)	(1.672.544.639.332)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.498.080.435.942	1.892.252.369.132
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.359.434.935.105)	(284.482.604.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	16.450.875.554	250.265.934.066
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	224.732.464.849	689.826.525.963
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(4.642.665.993.256)</b>	<b>(2.261.943.040.329)</b>

**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 RIÊNG**

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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ** (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.081.672.040.000	612.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	2.142.241.391.712	1.156.736.564.989
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(381.862.991.562)	(20.705.549.760)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>2.842.050.440.150</b>	<b>1.748.031.015.229</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>377.751.416.797</b>	<b>(385.411.703.169)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>157.159.046.442</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	71.536
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>534.910.463.239</b>
			<b>157.159.046.442</b>

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 RIÊNG

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 RIÊNG

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

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, 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 nắm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngành nghề chính
	Công ty TNHH MTV FLC				
1	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	Kinh doanh các loại vật tư, hàng hóa
11	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98	Xây dựng và kinh doanh 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 RIÊNG

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

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 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 riêng 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 riêng được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 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. 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.

### 2. 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 giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

# 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 RIÊNG

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

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

#### **Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

### 3. Các khoản phải thu

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

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

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

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

### 4. 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 riêng khi phát sinh.

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

#### **Khấu hao tài sản cố định hữu hình**

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

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### Tài sản cố định

	<u>Số năm</u>
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

### 5. **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

### Bất động sản đầu tư

	<u>Số năm</u>
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 riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

### 6. Các khoản đầu tư tài chính

#### Đầu tư vào công ty con

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

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

#### Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

# 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 RIÊNG

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

## **Đầu tư vào liên doanh**

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

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

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

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

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

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

## **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

## **7. Chi phí đi vay**

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

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

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

## **8. 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.

## **9. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### 10. Các khoản ứng trước

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

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

### 11. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

### 12. Phân phối lợi nhuận

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

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

#### Quỹ đầu tư và phát triển

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

#### Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

### 13. Ghi nhận doanh thu

#### Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

#### Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng gồm:

- Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.
- Doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:
  - Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

# 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 RIÊNG

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

- 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.

Trong năm, Công ty CP Tập đoàn FLC phát sinh hoạt động cho thuê tài sản hoạt động là lô biệt thự mang tên Studio Living, Garden Living, Seaview Living thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Thời hạn nhượng quyền: Bốn mươi bảy năm và bốn tháng (Kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/04/2064). Tổng giá trị hợp đồng là 518.608.525.600 VND (Đã bao gồm thuế GTGT).

Doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận 1 lần năm 2016: 471.462.296.000 VND – Giá vốn tương ứng: 471.462.296.000 VND.

## ***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;
- 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.

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

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;

# 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 RIÊNG

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

### Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty con.

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

#### 16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.941.499.946	652.959.797
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	428.614.226.126	22.063.316.645
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	100.354.737.167	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 Hàng Hải Việt Nam - CN Long Biên	14.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>534.910.463.239</b>	<b>157.159.046.442</b>

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>576.953.752.305</b>	<b>11.131.222.410</b>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.726.888.826	9.313.249.478
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	448.715.899.825	1.727.972.932
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	8.958.370	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	3.323.353.707	-
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	27.220.601.266	-
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	94.958.050.311	90.000.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>140.682.728.818</b>	<b>530.220.157.668</b>
<b>Cộng</b>	<b>717.636.481.123</b>	<b>541.351.380.078</b>

### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>1.019.768.017.459</b>	<b>313.412.596.625</b>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.352.800.000	-
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.360.000.000	15.500.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	1.011.055.217.459	297.912.596.625
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>556.582.442.652</b>	<b>525.145.472.122</b>
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	165.165.959.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	-	223.400.412.572
Các đối tượng khác	261.416.483.652	301.745.059.550
<b>Cộng</b>	<b>1.576.350.460.111</b>	<b>838.558.068.747</b>

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>125.129.000.000</b>	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	96.470.000.000	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	28.659.000.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.011.802.427.684</b>	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	175.286.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	382.210.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	315.157.977.684	-
Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	95.100.000.000	-
Các đối tượng khác	44.048.450.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.136.931.427.684</b>	-

### 5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>31.586.115.325</b>		<b>- 383.817.517.293</b>	
Hợp tác kinh doanh ngắn hạn				
Công ty TNHH FLC Samson Golf and Resort	-		- 1.645.000.000	
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-		- 352.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	-		- 15.700.000.000	
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	-		- 749.799.000	
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-		- 13.469.895.493	
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	26.407.566.000		- 224.625.000	
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	3.028.317.800		- 28.197.800	
Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	-		-	
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.209.921.800		-	
Công ty TNHH MTV FLC Land	863.452.000		-	
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	76.857.725		-	

**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 RIÊNG

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm			
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>230.868.967.225</b>	(112.433.874)	<b>254.588.557.036</b>	(177.433.874)	
Hợp tác kinh doanh ngắn hạn	-		- 116.158.871.200		
Tạm ứng	13.559.264.011		- 43.493.144.570		
Ký cược, ký quỹ	1.536.632.000		- 1.210.693.216		
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	215.773.071.214	(112.433.874)	93.725.848.050	(177.433.874)	
<i>Trần Văn Toản</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>Các đối tượng khác</i>	45.773.071.214	(112.433.874)	14.725.848.050	(177.433.874)	
<b>Công</b>	<b>262.455.082.550</b>	<b>(112.433.874)</b>	<b>638.406.074.329</b>	<b>(177.433.874)</b>	

(\*) - Phải thu tiền chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty CP tập đoàn FLC tại Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Vĩnh Phúc cho các ông bà: Nguyễn Minh Quang, Nguyễn Thị 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.

#### 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Tình hình biến động các khoản dự phòng trong năm:

	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Công
Số đầu năm	(177.433.874)	-	(177.433.874)
Trích lập dự phòng bổ sung	(3.030.733.199)	-	(3.030.733.199)
Giảm do xóa nợ	65.000.000	-	65.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>(3.143.167.073)</b>	<b>-</b>	<b>(3.143.167.073)</b>

Chi tiết các khoản nợ xấu trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm	
		Giá gốc	Dự phòng
<i>Phải thu khách hàng</i>	Quá hạn khó thu hồi	204.188.949	142.932.264
<i>Trả trước cho người bán</i>	Quá hạn khó thu hồi	4.277.438.747	2.887.800.935
Công ty CP giải pháp Công nghệ nguồn PMG		745.044.197	745.044.197
Công ty TNHH NKB ARChi Việt Nam		1.056.988.500	739.891.950
Đối tượng khác		2.475.406.050	1.402.864.788
<i>Phải thu khác</i>	Quá hạn khó thu hồi	112.433.874	112.433.874
<b>Công</b>		<b>4.594.061.570</b>	<b>3.143.167.073</b>

**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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**7. Hàng tồn kho**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
Nguyên liệu, vật liệu	73.174.436	-	767.928.907	-
Công cụ, dụng cụ	2.518.807.290	-	284.236.311	-
Hàng hóa	999.024.348.071	-	546.609.862.229	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.001.616.329.797</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>547.662.027.447</u></b>	<b><u>-</u></b>

**8. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.844.242.732	1.778.563.522
Chi phí bảo hiểm	1.686.185.654	836.258.153
Chi phí bán hàng cho các dự án đang thực hiện	100.020.833	19.791.238.025
Chi phí thuê văn phòng	96.227.273	37.991.667
Chi phí sửa chữa xe	61.862.083	424.726.430
Chi phí tổ chức hội nghị	-	5.586.438.875
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.144.305.950	1.311.649.039
<b>Cộng</b>	<b><u>5.932.844.525</u></b>	<b><u>29.766.865.711</u></b>

**9. Phải thu về cho vay dài hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	598.050.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>598.050.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

**10. Phải thu dài hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam	-	66.636.320.000
Phải thu dài hạn khác	734.940.000	429.940.000
<b>Cộng</b>	<b><u>734.940.000</u></b>	<b><u>67.066.260.000</u></b>

# 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 RIÊNG

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

## 11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phuơng tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Công
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	2.361.278.346.772	76.459.098.981	51.193.526.607	1.651.079.058	3.148.787.810	2.493.730.839.228
Mua trong năm	-	58.282.232.718	41.843.418.696	887.445.000	1.237.989.090	102.251.085.504
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.822.402.772.896	-	-	-	-	1.822.402.772.896
Thanh lý, nhượng bán	-	(65.565.176.874)	(1.273.102.845)	-	-	(66.838.279.719)
Giảm khác (1)	(495.549.409.875)	-	-	-	-	(495.549.409.875)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.688.131.709.793</b>	<b>69.176.154.825</b>	<b>91.763.842.458</b>	<b>2.538.524.058</b>	<b>4.386.776.900</b>	<b>3.855.997.008.034</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	12.050.779.714	9.467.540.026	12.462.269.214	912.363.379	1.377.488.222	36.270.440.555
Khấu hao trong năm	59.532.296.350	9.071.875.836	8.164.857.649	387.757.781	904.150.392	78.060.938.008
Tăng khác (2)	471.462.296.000	-	-	-	-	471.462.296.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(16.172.767.883)	(84.873.523)	-	-	(16.257.641.406)
Giảm khác	(4.826.193.209)	-	-	-	-	(4.826.193.209)
<b>Số cuối năm</b>	<b>538.219.178.855</b>	<b>2.366.647.979</b>	<b>20.542.253.340</b>	<b>1.300.121.160</b>	<b>2.281.638.614</b>	<b>564.709.839.948</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	2.349.227.567.058	66.991.558.955	38.731.257.393	738.715.679	1.771.299.588	2.457.460.398.673
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.149.912.530.938</b>	<b>66.809.506.846</b>	<b>71.221.589.118</b>	<b>1.238.402.898</b>	<b>2.105.138.286</b>	<b>3.291.287.168.086</b>

- (1) - Giảm do chuyển đổi mục đích sử dụng từ TSCĐ sang hàng hóa bất động sản để bán.  
(2) - Ghi nhận tăng khấu hao trong năm đối với phần giá trị còn lại của TSCĐ cho thuê dài hạn kết chuyển vào giá vốn tương ứng với việc ghi nhận doanh thu 1 lần trong năm (xem thuyết minh VI.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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### 12. Bất động sản đầu tư

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.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	536.739.077.783	6.336.892.297	530.402.185.486
<b>Số cuối năm</b>	<b>536.739.077.783</b>	<b>6.336.892.297</b>	<b>530.402.185.486</b>

### 13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Hạ Long	157.710.037.083	-
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	204.356.008.700	-
Dự án Học viện Golf	95.351.287.486	-
Các dự án khác	33.977.135.535	-
<b>Cộng</b>	<b>1.326.772.721.318</b>	<b>43.406.826.844</b>
		<b>950.880.213.842</b>

## 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (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	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>3.393.661.539.105</b>	<b>(16.112.718.365)</b>	<b>3.377.548.820.740</b>	<b>1.856.644.000.000</b>	<b>(24.203.314.027)</b>
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-
Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vĩnh Phúc FLC	-	-	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư địa ốc FLC	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	-	-	-	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	(16.112.718.365)	363.887.281.635	300.000.000.000	(24.203.314.027)
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	755.433.600.000	-	755.433.600.000	-	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	75.062.354.000	-	75.062.354.000	-	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	49.233.585.105	-	49.233.585.105	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	196.000.000.000	-	196.000.000.000	-	-
Công ty TNHH F Pura Việt Nam	221.000.000	-	221.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	67.000.000	-	67.000.000	-	-

**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 RIÊNG**

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>	<b>47.000.000.000</b>	<b>(2.914.471.742)</b>	<b>44.085.528.258</b>	<b>188.982.604.000</b>	<b>(842.334.141)</b>	<b>188.140.269.859</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	-	-	-	98.000.000.000	-	98.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(2.914.471.742)	44.085.528.258	47.000.000.000	(842.334.141)	46.157.665.859
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật	-	-	-	43.982.604.000	-	43.982.604.000
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>208.100.000.000</b>	<b>(9.200.000.000)</b>	<b>198.900.000.000</b>	<b>376.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>376.700.000.000</b>
Công ty Cavigo Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	(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	-	187.000.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	187.500.000.000	-	187.500.000.000	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 Gạch tuyneel FLC - Đò Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.648.761.539.105</u></b>	<b><u>(28.227.190.107)</u></b>	<b><u>3.620.534.348.998</u></b>	<b><u>2.422.326.604.000</u></b>	<b><u>(25.045.648.168)</u></b>	<b><u>2.397.280.955.832</u></b>

**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 RIÊNG**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Chi phí bán hàng cho các dự án đang thực hiện	-	3.919.571.390
Chi phí sửa chữa xe ô tô	3.144.847.343	52.359.918
Công cụ dụng cụ xuất dụng	1.227.361.111	2.365.671.872
Chi phí tư vấn dịch vụ pháp lý	1.346.907.675	288.084.028
Các chi phí trả trước dài hạn khác	659.044.482	1.563.364.921
<b>Cộng</b>	<b>6.378.160.611</b>	<b>8.189.052.129</b>

**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>26.216.992.787</b>	<b>68.560.643.565</b>
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	23.514.791.243	17.800.974.308
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.906.932.059	46.748.060.571
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	3.982.489.201
Công ty CP Đầu tư địa ốc Alaska	29.119.485	29.119.485
Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	766.150.000	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp</b>	<b>542.552.517.749</b>	<b>175.642.137.909</b>
Công ty CP xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình	213.150.684.628	48.150.684.628
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	40.777.629.627	27.081.503.603
Các đối tượng khác	288.624.203.494	100.409.949.678
<b>Cộng</b>	<b>568.769.510.536</b>	<b>244.202.781.474</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Trả trước của các bên liên quan</b>	<b>38.760.404.201</b>	<b>6.901.882.933</b>
Công ty TNHH MTV FLC Land	20.000.000.000	392.529.929
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	3.660.404.201	860.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	-	5.649.353.004
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	1.000.000.000	-
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	14.100.000.000	-
<b>Trả trước của các khách hàng</b>	<b>818.040.193.670</b>	<b>156.283.064.468</b>
Ủy ban Nhân dân Thị xã Sầm Sơn	-	44.460.000.000
Các đối tượng khác	818.040.193.670	111.823.064.468
<b>Cộng</b>	<b>856.800.597.871</b>	<b>163.184.947.401</b>

**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 RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**18. 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	-	-	4.870.682.183	-	4.870.682.183	-
Thué GTGT hàng nhập khẩu	-	34.862.907	7.491.751.497	7.491.751.497	-	34.862.907
Thué tiêu thụ đặc biệt	-	-	663.340.562	725.615.000	-	62.274.438
Thué xuất, nhập khẩu	-	15.791.968	6.318.150.396	6.312.249.798	-	9.891.370
Thué thu nhập doanh nghiệp	233.103.368.414	-	193.626.119.354	248.803.368.413	177.926.119.355	-
Thué thu nhập cá nhân	5.085.988.691	-	10.025.253.368	13.111.951.846	1.999.290.213	-
Thué nhà đất	-	893.414.150	61.110.400.479	59.966.300.380	250.685.949	-
Thué bảo vệ môi trường	-	-	271.168.134	271.168.134	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	21.061.000	21.061.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>238.189.357.105</b>	<b>944.069.025</b>	<b>284.397.926.973</b>	<b>336.703.466.068</b>	<b>185.046.777.700</b>	<b>107.028.715</b>

**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 RIÊNG**

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

**19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Trích trước phí kiểm toán năm 2015	-	134.000.000
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Samson Golf Links	-	337.999.949.465
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	-
<b>Cộng</b>	<b>1.255.123.312.383</b>	<b>338.133.949.465</b>

**20. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>3.691.978.896</b>	<b>71.086.686.328</b>
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	71.086.686.328
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	1.192.741.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	987.535.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	1.511.702.896	-
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>710.972.318.206</b>	<b>349.784.284.382</b>
Tài sản thừa chờ xử lý	-	3.356.542
Kinh phí công đoàn	345.326.618	101.687.497
Bảo hiểm xã hội	330.521.208	37.698.198
Bảo hiểm y tế	639.127.173	146.639.191
Bảo hiểm thất nghiệp	428.918.201	155.617.000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	709.228.425.006	349.339.285.954
<b>Cộng</b>	<b>714.664.297.102</b>	<b>420.870.970.710</b>

**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 RIÊNG  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**21. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
	Khả năng trả nợ	Khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn bên liên quan	11.140.405.000	11.140.405.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23)	208.866.157.884	208.866.157.884
<b>Cộng</b>	<b>220.006.562.884</b>	<b>220.006.562.884</b>

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

	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 bên liên quan	-	232.740.405.000	-	221.600.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	186.190.514.311	-	104.785.862.684	82.110.219.111
<b>Cộng</b>	<b>186.190.514.311</b>	<b>232.740.405.000</b>	<b>104.785.862.684</b>	<b>303.710.219.111</b>

**22. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bán thẻ hội viên Golf	2.974.999.994	1.255.412.251
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	5.454.545.409	7.727.272.727
<b>Cộng</b>	<b>8.429.545.403</b>	<b>8.982.684.978</b>

## 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

### 23. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Vay dài hạn ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị	Khả năng trả nợ
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	1.931.212.500	1.931.212.500
Ngân hàng TMCP Đại Chung Việt Nam (2)	173.258.000.000	173.258.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (3)	743.538.302.129	743.538.302.129
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (4)	1.794.597.227.549	1.794.597.227.549
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (5)	-	54.778.017.247
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (6)	1.523.877.549	1.523.877.549
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (7)	1.530.000.000	1.530.000.000
Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	-	-
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (8)	10.433.232.768	10.433.232.768
<b>Cộng</b>	<b>2.726.811.852.495</b>	<b>2.726.811.852.495</b>
	<b>1.000.249.500.918</b>	<b>1.000.249.500.918</b>
		<b>1.000.249.500.918</b>

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

	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	1.000.249.500.918	1.899.067.753.944	104.785.862.684	78.152.772.451
Nợ thuê tài chính	-	10.433.232.768	-	10.433.232.768
<b>Cộng</b>	<b>1.000.249.500.918</b>	<b>1.909.500.986.712</b>	<b>104.785.862.684</b>	<b>78.152.772.451</b>
			<b>1.000.249.500.918</b>	<b>2.726.811.852.495</b>

- (1) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HDTĐ 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 thà nỗi điều chỉnh 3 tháng/lần, thực hiện điều chỉnh vào ngày làm việc đầu tiên của quý. Lãi suất áp dụng đến hết 30/09/2015 là 10,5%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất BIDV Thanh Xuân quy định tại thời điểm điều chỉnh. Khoản vay sử dụng để thanh toán tiền mua 04 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có.

- (2) Hợp đồng tín dụng số: 118/2016/HDCV/PVBQN-FLC ngày 12/10/2016 với 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 cùng thời kỳ. Khoản vay sử



## 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 RIÊNG

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

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

dụng để bổ sung vốn đầu tư dự án sân golf FLC Hạ Long và Quản thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long tại khu vực đồi cột 3 đến cột 8 thành phố Hạ Long. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ dự án sân golf FLC Hạ Long và Quản thể Trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và quyền khai thác sử dụng dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của dự án.

(3) 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 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 từ vốn vay và vốn tự có.

(4) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HDTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHDTD với tổng hạn mức tín dụng là 1.840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng, thời gian trả nợ 168 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho các khoản vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,8%/năm . Với các kỳ hạn tính lãi kể từ ngày 01/05/2016 áp dụng trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án “Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhon Ly”. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn vay và vốn tự có.

(5) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/VCB BD-FLC/HDTD ký ngày 23 tháng 11 năm 2015 với hạn mức khoản tín dụng số 1 là 800 tỷ đồng và khoản tín dụng số 2 là 265 tỷ đồng, thời hạn vay cho khoản tín dụng số 1 là 48 tháng, cho khoản tín dụng số 2 là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của từng khoản tín dụng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cố định là 8%/năm cho các kỳ tính lãi kết thúc trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các kỳ sau đó sẽ tính trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng 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 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 vốn vay và vốn tự có.

(6) Hợp đồng tín dụng số 010/16/HDCV/104-80 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 tiếp theo 03 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng biên độ 1,85%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(7) Hợp đồng tín dụng số 0203 - 02.03.16/HDTD/TPBANK.THN ngày 01 tháng 04 năm 2016 với số tiền vay là 4 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng (cho mỗi lần nhận nợ), thời han giải ngân tối đa 90 ngày kể từ ngày 26/02/2016, lãi suất tính lãi 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

## 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

2%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo bằng lãi suất thiết 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 cho thuê tài chính số 02.072/2016/TSC-CTTC ngày 29 tháng 12 năm 2016 với số tiền thuê 571.872 USD, tạm tính 14.468.361.600 đồng. Tài sản thuê tài chính là máy móc thiết bị thi công sân golf. Thời gian thuê là 60 tháng kể từ thời điểm nhận nợ. Lãi cho thuê 3 tháng áp dụng trong thời gian 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 8,5%/năm. Sau đó lãi suất bằng trần lãi suất huy động vốn vay của Vietinbank kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn của Vietinbank quy định từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	208.866.157.884	186.190.514.311
Trên 1 năm đến 5 năm	2.726.811.852.495	1.000.249.500.918
<b>Cộng</b>	<b>2.935.678.010.379</b>	<b>1.186.440.015.229</b>

**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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**24. 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	Cộng
Số đầu năm trước	3.148.938.820.000	389.744.000.000	7.926.210.719	709.106.912	256.559.870.843	3.803.878.008.474
Tăng vốn bằng tiền, trái phiếu	1.400.000.000.000	12.000.000.000	-	-	-	1.412.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	934.114.153.469	934.114.153.469
Tăng vốn từ lợi nhuận, thặng dư vốn cổ phần	749.776.510.000	(401.744.000.000)	-	-	(348.032.510.000)	-
Giảm khác	-	-	(581.400.000)	(590.483.800)	(391.033.049)	(1.562.916.849)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>5.298.715.330.000</b>	<b>-</b>	<b>7.344.810.719</b>	<b>118.623.112</b>	<b>842.250.481.263</b>	<b>6.148.429.245.094</b>
Số dư đầu năm nay	5.298.715.330.000	-	7.344.810.719	118.623.112	842.250.481.263	6.148.429.245.094
Tăng vốn trong năm	1.081.672.040.000	-	-	-	-	1.081.672.040.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	964.621.646.205	964.621.646.205
Trích lập các quỹ	-	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	(17.983.156.252)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>6.380.387.370.000</b>	<b>-</b>	<b>97.260.591.979.</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.698.973.189.956</b>	<b>8.176.739.775.047</b>

*Cổ phiếu*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	638.038.737	529.871.533
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	638.038.737	529.871.533
- Cổ phiếu <i>phó thong</i>	638.038.737	529.871.533
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	638.038.737	529.871.533
- Cổ phiếu <i>phó thong</i>	638.038.737	529.871.533

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/Cổ phần.

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Doanh thu bán hàng hóa	827.578.333.327	2.342.982.604.517
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (*)	3.304.729.792.436	1.111.114.263.076
Doanh thu cung cấp dịch vụ	65.974.761.791	81.197.868.106
Doanh thu hoạt động xây lắp	53.059.914.545	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.251.342.802.099</b>	<b>3.535.294.735.699</b>

(\*)Trong năm, Công ty CP Tập đoàn FLC phát sinh nghiệp vụ cho thuê tài sản hoạt động dài hạn là lô biệt thự mang tên Studio Living, Garden Living, Seaview Living thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn tại xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Thời hạn nhượng quyền: Bốn mươi bảy năm và bốn tháng (Kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/04/2064). Tổng giá trị hợp đồng là 518.608.525.600 VND (Đã bao gồm thuế GTGT).

Doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận 1 lần năm 2016: 471.462.296.000 VND – Giá vốn tương ứng: 471.462.296.000 VND.

Doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận năm 2016 nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng: 0 VND – Giá vốn tương ứng: 0 VND (Do bàn giao tài sản vào ngày 31/12/2016).

Doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận hàng năm từ năm 2017 nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng: 9.960.471.042 VND – Giá vốn tương ứng: 9.960.471.042 VND.

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Hàng bán bị trả lại	63.389.283.239	-
<b>Cộng</b>	<b>63.389.283.239</b>	<b>-</b>

### 3. Giá vốn hàng bán

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	782.007.669.443	2.336.535.254.351
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.053.108.607.421	578.227.178.211
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	24.874.113.372	16.125.897.967
Giá vốn hoạt động xây lắp	47.753.923.091	-
<b>Cộng</b>	<b>2.907.744.313.327</b>	<b>2.930.888.330.529</b>

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	68.799.782.028	38.238.342.737
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.192.769.545	3.776.406.005
Cổ tức, lợi nhuận được chia	248.000.000.000	114.672.480.800
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	15.059.422
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	71.536
Lãi chuyển nhượng vốn góp	70.000.000.000	550.175.000.000
<b>Cộng</b>	<b>387.992.551.573</b>	<b>706.877.360.500</b>

**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 RIÊNG**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

**5. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lãi vay ngân hàng	206.129.102.157	21.810.239.848
Chi phí lãi vay đối tượng khác	6.647.033.000	-
Lỗ bán chứng khoán KLF	-	1.311.741.266
Chiết khấu thanh toán	2.024.739.208	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	6.284.250
Lãi trái phiếu phải trả	-	19.068.495.000
Lỗ hợp tác kinh doanh	16.549.124.446	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	3.181.541.939	(22.009.406.287)
Chi phí tài chính khác	<u>1.736.839.277</u>	<u>173.539.155</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>236.268.380.027</u></b>	<b><u>20.360.893.232</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thu nhập từ cho thuê tài sản	-	12.050.779.714
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	61.500.000
Thu nhập từ bán phế liệu	-	363.636.364
Xử lý công nợ	410.780.000	*
Thu nhập khác	<u>132.897.505</u>	<u>76.870.609</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>543.677.505</u></b>	<b><u>12.552.786.687</u></b>

**7. Chi phí khác**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí khấu hao TSCĐ cho thuê	-	12.050.779.714
Các khoản chi phí ứng hộ	117.400.000	2.532.560.000
Chi phạt vi phạm hợp đồng	505.076.062	8.000.000
Chi phạt nộp thuế	12.901.014.876	37.480.308
Thù lao HĐQT	426.600.000	-
Chậm nộp BHXH	136.473.528	-
Chi phí khác	<u>467.411.540</u>	<u>23.084.018</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>14.553.976.006</u></b>	<b><u>14.651.904.040</u></b>

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>8.1.Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng BDS</b>		
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng BDS	2.682.180.614.927	1.111.114.263.076
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng BDS	1.507.639.113.848	578.227.178.211
Chi phí phân bổ cho kinh doanh BDS	275.777.960.690	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>898.763.540.389</b>	<b>532.887.084.865</b>
Thuế TNDN từ chuyển nhượng BDS	179.752.708.078	117.235.158.670
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	4.664.796.858	714.863.743
<b>Tổng thuế TNDN từ chuyển nhượng BDS</b>	<b>184.417.504.936</b>	117.950.022.413
<b>8.2. Thuế TNDN từ các hoạt động kinh doanh khác</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	248.888.633.669	633.615.573.282
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	15.500.465.208	4.481.279.091
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(248.000.000.000)	(114.672.552.336)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>16.389.098.877</b>	<b>523.424.300.037</b>
Thuế TNDN phải nộp - 22%	-	115.153.346.008
Thuế TNDN phải nộp - 20%	<u>3.277.819.775</u>	-
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b><u>187.695.324.711</u></b>	<b><u>233.103.368.421</u></b>

## 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty con
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con
Công ty TNHH F Pura Việt Nam	Công ty con
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 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 RIÊNG

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty TNHH MTV FLC Land</b>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.021.230.643	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.059.905.637	102.271.359.899
Cổ tức	-	114.500.000.000
Ủy thác đầu tư, cho vay	325.672.355.067	272.026.000.000
Lợi tức từ ủy thác đầu tư, lãi cho vay	1.437.486.000	1.135.005.000
Nhận ủy thác đầu tư	130.546.603.261	68.950.000.000
Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	1.417.567.000	-
<b>Công ty TNHH FLC SamSon Golf &amp; Resort</b>		
Cho thuê tài sản	40.455.809.949	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.136.438.784	-
Ủy thác đầu tư, cho vay	54.551.630.000	19.145.000.000
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	32.407.210.714
Lợi tức từ cho vay	782.700.000	179.450.000
Nhận ủy thác đầu tư	21.000.000.000	-
Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	113.096.000	-
<b>Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC</b>		
Cổ tức	228.500.000.000	-
Ủy thác đầu tư, cho vay	3.505.000.000	-
Lợi tức ủy thác đầu tư, cho vay	55.854.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC</b>		
Cổ tức	5.000.000.000	-
Ủy thác đầu tư, cho vay	1.600.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC</b>		
Cổ tức	8.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.660.404.201	1.272.727.273
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	51.082.489.201
Ủy thác đầu tư, cho vay	201.400.000.000	36.526.000.000
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	6.802.277.000	-

**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 RIÊNG**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex</b>		
Góp vốn	98.000.000.000	-
Cho thuê tài sản dài hạn	471.462.296.000	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	138.575.166.000
Ủy thác đầu tư, cho vay	9.500.000.000	18.860.000.000
Lợi tức từ ủy thác đầu tư, cho vay	333.698.000	-
Vay ngắn hạn	66 220 000 000	-
Lãi vay phải trả	987 535 000	-
<b>Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf &amp; Resort</b>		
Góp vốn	755.433.600.000	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	26.670.274.560	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	594.996.364	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska</b>		
Góp vốn	300.000.000.000	187.000.000.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10.461.922.694	-
Nhận ủy thác đầu tư	232.740.405.000	-
Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	3.192.741.000	-
<b>Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn</b>		
Góp vốn	49.233.585.105	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	11.373.641.328	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	696.500.000	-
<b>Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	91.477.188.897	-
Góp vốn	-	43.982.604.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long</b>		
Góp vốn	67.000.000	-
<b>Công ty TNHH F Pura Việt Nam</b>		
Góp vốn	221.000.000	-
<b>Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC</b>		
Góp vốn	-	47.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.391.921.432.351	27.272.727
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.319.900.073.445	2.324.430.371.009

# 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 RIÊNG

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng** (tiếp theo)

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
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	3.323.353.707	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	2.726.888.826	9.313.249.478
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	448.715.899.825	1.727.972.932
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	27.220.601.266	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	8.958.370	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	94.958.050.311	90.000.000
<b>Cộng</b>	<b>576.953.752.305</b>	<b>11.131.222.410</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	1.352.800.000	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.360.000.000	15.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.011.055.217.459	297.912.596.625
<b>Cộng</b>	<b>1.019.768.017.459</b>	<b>313.412.596.625</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	28.659.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	96.470.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>125.129.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	-	15.114.895.493
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.209.921.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	3.028.317.800	28.197.800
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	26.407.566.000	974.424.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	-	15.700.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	76.857.725	352.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.722.663.325</b>	<b>383.817.517.293</b>
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.906.932.059	46.748.060.571
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	3.982.489.201
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	29.119.485	29.119.485
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	766.150.000	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	23.514.791.243	17.800.974.308
<b>Cộng</b>	<b>26.216.992.787</b>	<b>68.560.643.565</b>

# 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 RIÊNG

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	20.000.000.000	392.529.929
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	3.660.404.201	860.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	5.649.353.004
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	14.100.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>38.760.404.201</b>	<b>6.901.882.933</b>

## Phải trả ngắn hạn khác

Công ty TNHH MTV FLC Land	-	71.086.686.328
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	987.535.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	1.192.741.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	1.511.702.896	-
<b>Cộng</b>	<b>3.691.978.896</b>	<b>71.086.686.328</b>

## Vay và nợ thuê tài chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	11.140.405.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.140.405.000</b>	<b>-</b>

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 so sánh

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính riêng năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K.

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