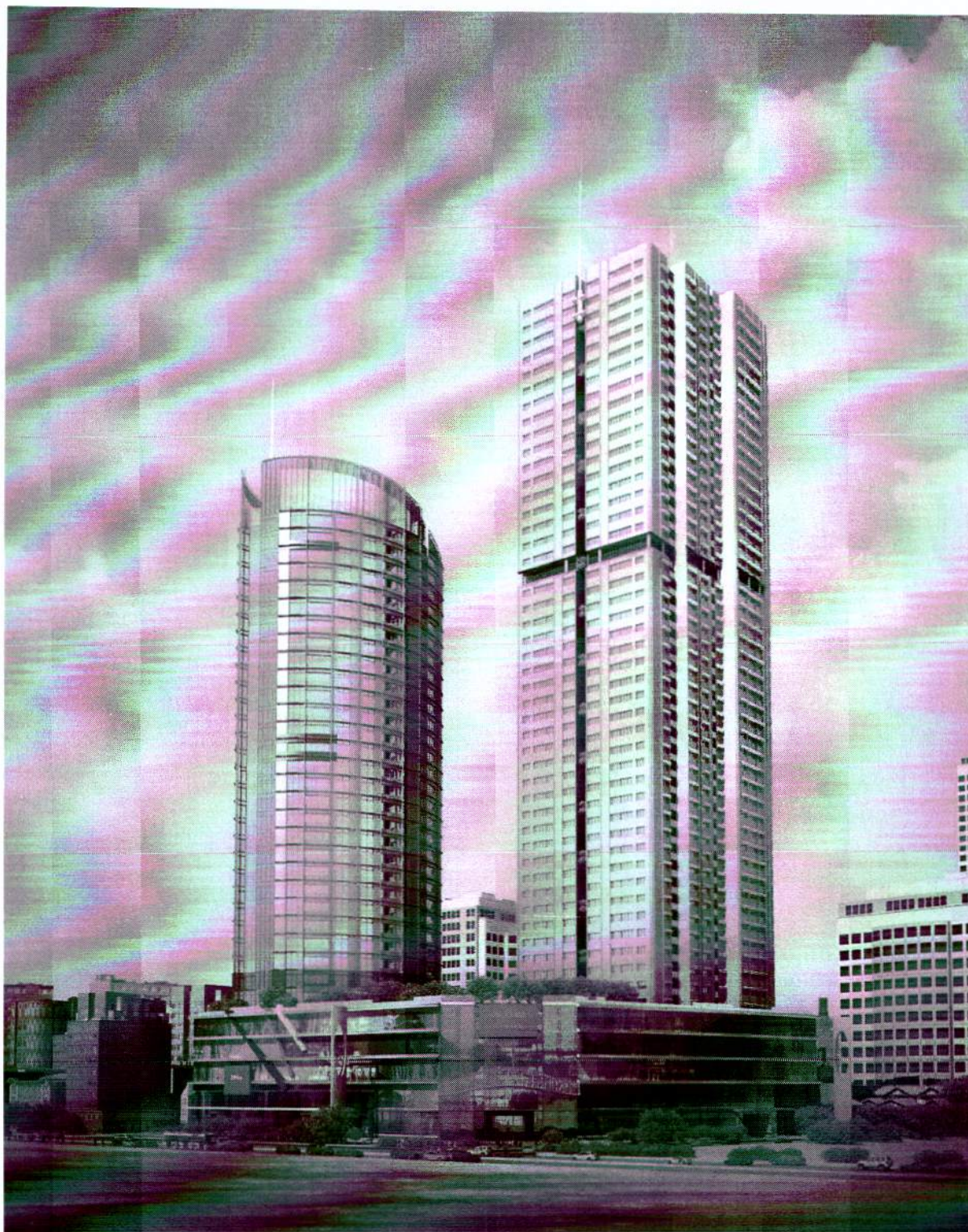




CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Hà Nội, tháng 4 năm 2016



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Hà Nội, tháng 04 năm 2016

A. Thông tin chung

I. Thông tin khái quát

Tên doanh nghiệp	:	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
Tên tiếng Anh	:	FLC GROUP JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	FLC GROUP ,,JSC
Trụ sở chính	:	Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại	:	(84.4) 3771 1111 Fax: (84.4) 3724 5888
Email	:	info@flc.vn
Web	:	www.flc.vn
Giấy Đăng ký kinh doanh	:	0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 9/12/2009 và cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 15/09/2015
Vốn điều lệ	:	5.298.715.330.000 VNĐ (Năm nghìn, hai trăm chín mươi tám tỷ, bảy trăm mười lăm nghìn, ba trăm ba mươi đồng)

Logo



Mã cổ phiếu : FLC

II. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC được ra đời từ năm 2001, với trên 14 năm xây dựng và phát triển, Công ty lần lượt được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp với các tên gọi khác nhau mà tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune có số vốn điều lệ là 18.000.000.000 đồng được góp bởi 2 thành viên góp vốn theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102033961 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 17/03/2008.

Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune được chuyển đổi thành công ty cổ phần từ ngày từ ngày 09/12/2009 với tên gọi Công ty cổ phần Đầu tư tổng hợp CRV và ngày 20/01/2010 đổi tên thành Công ty Cổ phần FLC.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 57/NQ/ĐHĐCĐ-2010 vào ngày 22/11/2010, Công ty Cổ phần FLC được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC với định hướng là một doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó tập trung vào các lĩnh vực chính gồm phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, khai thác và chế biến khoáng sản, thương mại dịch vụ, đào tạo nghề.

Với hoạt động ban đầu là sàn giao dịch bất động sản, tư vấn đầu tư, và tư vấn tài chính doanh nghiệp, Công ty đã bắt đầu triển khai hoạt động đầu tư vào bất động sản. Năm

2010, sàn giao dịch bất động sản FLC là sự kết hợp hiệu quả của các đối tác có tiềm năng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và tài chính, ngân hàng. Hiện tại, Công ty đang sở hữu một số dự án bất động sản lớn có tiềm năng phát triển và nằm ở các vị trí đắc địa tại Hà Nội và một số thành phố lân cận.

Định hướng trở thành một tập đoàn mạnh và năng động trong nhiều lĩnh vực, hiện nay Công ty tập trung hoạt động đầu tư kinh doanh các lĩnh vực chính bao gồm bất động sản, đào tạo nghề, xuất khẩu lao động, khai thác và chế biến khoáng sản, tư vấn pháp lý, kinh doanh công nghệ, truyền thông và tổ chức sự kiện, đầu tư tài chính và cung ứng vật liệu xây dựng.

Các sự kiện lớn khác trong năm 2015:

- ✓ Tháng 06/2015, Tập đoàn FLC khởi công dự án Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Nhơn Lý tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- ✓ Tháng 07/2015, Tập đoàn FLC tổ chức lễ khánh thành toàn bộ Quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng quốc tế FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort.
- ✓ Tháng 08/2015, Tập đoàn FLC khởi công dự án Tòa tháp đôi FLC Twins Tower tại số 265 Cầu Giấy, Tp Hà Nội.
- ✓ Tháng 10/2015, Quần thể FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort nhận chứng nhận 5* từ Tổng cục du lịch.

III. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

1. Ngành nghề kinh doanh chính

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng nhà các loại	4100
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
3	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật); Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản	6820
4	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Bán buôn máy móc, thiết bị y tế, văn phòng, dệt, may, da giày, điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện)	4659
5	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn gỗ cây, tre, nứa, sản phẩm gỗ sơ chế, sơn và véc ni.	4663

	vật liệu xây dựng như: cát, sỏi, giấy dán tường và phủ sàn, đồ ngũ kim và khóa, thiết bị vệ sinh như: bồn tắm, chậu rửa, bệ xí, đồ sứ vệ sinh khác, thiết bị lắp đặt vệ sinh như: ống, ống dẫn, khớp nối, vòi, cút chữ T, ống cao su.	
6	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
7	Bán buôn, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
8	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán)	6619

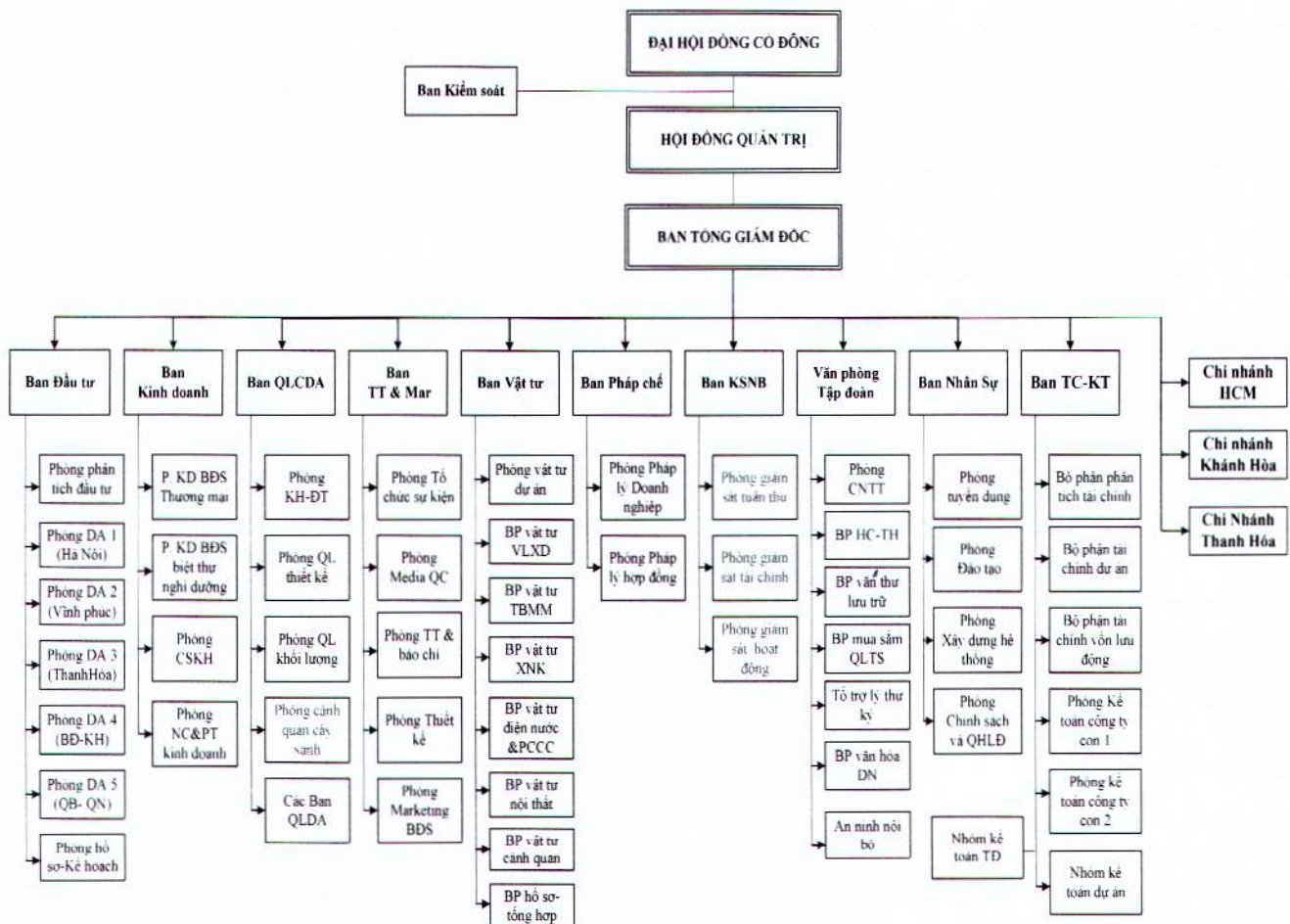
2. Địa bàn kinh doanh

Hà Nội, Thanh Hóa, Vĩnh Phúc, Quảng Bình, Quảng Ninh, Bình Định...

IV. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

1. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC TẬP ĐOÀN FLC



2. Các công ty con, công ty liên kết

TT	Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngành nghề chính
1.	Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, p. Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	510	100%	Kinh doanh BĐS
2.	Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100	100%	Dịch vụ du lịch, thể thao
3.	Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 7 Tòa nhà Văn phòng VCN, đường A1, Khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100	100%	Dịch vụ du lịch, thể thao
4.	Công ty TNHH ĐT và PT Vĩnh Phúc FLC	402 đường Mê Linh, phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc	100	100%	Xây dựng & kinh doanh BĐS
5.	Công ty TNHH ĐT và PT Địa ốc Khánh Hòa	Tầng 7 Tòa nhà Văn phòng VCN, đường A1, Khu đô thị Vĩnh Diễm Trung, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100	100%	Kinh doanh BĐS
6.	Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100	99,8%	Xây dựng và kinh doanh BĐS
7.	Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội	120	99%	Kinh doanh BĐS
8.	Công ty cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	FLC Samson Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị	50	80%	Hoạt động thể dục, thể thao

		xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa			
9.	Công ty TNHH Khu công nghiệp FLC Hoàng Long	FLC Samson Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	450	100%	Xây dựng và vận hành khu công nghiệp
10.	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Số 36, đường Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	200	49%	Xây dựng kinh doanh BĐS
11.	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	100	47%	Dịch vụ
12.	Công ty Cổ phần hóa chất và vật tư khoa học kỹ thuật	Số 70 Hàng Mã, phường Hàng Mã, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	18,110	23,81 %	Sản xuất, thương mại

V. Định hướng phát triển

1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- ✓ Trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành, đa lĩnh vực có thương hiệu mạnh tại Việt Nam và từng bước vươn ra thị trường quốc tế.
- ✓ Không ngừng đổi mới nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ.
- ✓ Quản lý, sử dụng hiệu quả các nguồn lực, giảm thiểu chi phí và rủi ro, tận dụng mọi tiềm năng, cơ hội.
- ✓ Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước nhằm thúc đẩy tiềm năng và nâng cao vị thế.

2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Qua 15 năm thành lập và phát triển, Tập đoàn FLC đã đạt được những mốc son ấn tượng. Định hướng phát triển trung và dài hạn của Tập đoàn FLC là trở thành tập đoàn kinh tế tư nhân quy mô lớn, hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực. Trong đó, hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư kinh doanh bất động sản. Tập đoàn FLC đã và đang đầu tư xây dựng vào tất cả các phân khúc của thị trường bất động sản như bất động sản nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp, bất động sản nhà ở, văn phòng, trung tâm thương mại, bất động sản hạ tầng khu công nghiệp,... Trong trung và dài hạn, Tập đoàn FLC quyết tâm thực hiện các mục tiêu:

- ✓ Trở thành Tập đoàn đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và khu vực, tiếp tục triển khai xây dựng và hoàn thành, đưa vào khai thác, vận hành các dự án bất động sản quy mô lớn;
- ✓ Đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, khai thác tốt lợi thế, đồng thời hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh cốt lõi;
- ✓ Xây dựng, phát triển và kiện toàn bộ máy nhân sự chất lượng cao cho Tập đoàn;
- ✓ Phát huy sức mạnh tập thể, xây dựng văn hóa doanh nghiệp năng động, hiện đại, chuyên nghiệp;

3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng):

Tập đoàn FLC luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi trường, xã hội và cộng đồng song song với những mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà Tập đoàn FLC đầu tư và triển khai xây dựng. Các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí cao cấp đều được thiết kế và xây dựng hài hòa với thiên nhiên và môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực, thể hiện sự quan tâm đặc biệt của chủ đầu tư trong việc xây dựng và phát triển dự án theo hướng bền vững, lâu dài. Điển hình là dự án FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort, quần thể dự án bao gồm sân golf 18 lỗ dạng links, khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp ven biển, tổ hợp khách sạn, nhà hàng 5 sao và Trung tâm hội nghị quốc tế có sức chứa 1300 khách. Không chỉ được đánh giá là một quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, vui chơi giải trí cao cấp và văn hóa nghệ thuật hoàn chỉnh, đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng, FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort đã cải tạo và phát triển toàn bộ cảnh quan thiên nhiên và môi trường ven biển của thị xã Sầm Sơn. Việc đầu tư xây dựng FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort được nhìn nhận không chỉ đưa lại diện mạo mới cho du lịch Sầm Sơn, cải thiện tính chất du lịch một mùa của thành phố biển này, mà còn góp phần thu hút đầu tư vào tỉnh Thanh Hóa, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội, tạo công ăn việc làm cho cư dân địa phương, góp phần xây dựng bộ mặt mới cho Sầm Sơn nói riêng, Thanh Hóa nói chung. Mô hình phát triển dự án bền vững được Tập đoàn FLC áp dụng tại tất cả các dự án như FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort, FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort, FLC Hạ Long Beach & Golf Resort, Dự án Quy hoạch không gian du lịch ven biển Sầm Sơn... hướng tới các mục tiêu:

- ✓ Cải tạo môi trường và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên;
- ✓ Phát triển toàn diện kinh tế - xã hội vùng;
- ✓ Chia sẻ lợi ích giữa doanh nghiệp và cộng đồng;

VI. Các rủi ro trong hoạt động của Công ty

1. Rủi ro tăng trưởng

Hoạt động của ngành xây dựng, bất động sản chịu ảnh hưởng trực tiếp của tốc độ tăng trưởng kinh tế. Năm 2015 tuy còn gặp một số khó khăn trong công tác quy hoạch, năng lực quản lý và công tác giải phóng mặt bằng nhưng cũng có những yếu tố thuận lợi: Chính sách lãi suất ngân hàng điều chỉnh giảm đã giúp cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tiếp cận được vốn vay, giá vật liệu xây dựng tiếp tục ổn định cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các dự

án, công trình. Nhiều dự án phát triển nhà ở được hoàn thành và bàn giao đúng thời hạn cùng với hoạt động xây dựng nhà ở trong dân tăng khá cao đã góp phần nâng cao giá trị sản xuất của ngành.

Giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá hiện hành ước tính đạt 974,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm: Khu vực Nhà nước đạt 82,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 8,4%; khu vực ngoài Nhà nước 830,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 85,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 61,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 6,4%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 374,2 nghìn tỷ đồng; công trình nhà không để ở đạt 156,7 nghìn tỷ đồng; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 318,2 nghìn tỷ đồng; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 125,3 nghìn tỷ đồng.

Giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá so sánh với năm 2010 ước tính đạt 777,5 nghìn tỷ đồng, tăng 11,2% so với năm 2014, bao gồm: Khu vực Nhà nước đạt 66,9 nghìn tỷ đồng, tăng 6,4%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 660,8 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 49,8 nghìn tỷ đồng, tăng 7,2%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở tăng 12,4%; công trình nhà không để ở giảm 5,6%; công trình kỹ thuật dân dụng tăng 20,1%; hoạt động xây dựng chuyên dụng tăng 11,7%.

Việc nền kinh tế Việt Nam hồi phục và tăng trưởng sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng, cao ốc gia tăng, đồng thời nâng cao khả năng đầu tư của các cá nhân, doanh nghiệp trong và ngoài nước. Đây được coi là tín hiệu đáng mừng đối với các dự án bất động sản cũng như các công trình xây dựng của Công ty trong năm nay.

2. Rủi ro đặc thù

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là một tập đoàn kinh doanh đa ngành nghề, địa bàn kinh doanh của Tập đoàn trải rộng khắp các tỉnh thành trong cả nước. Các ngành nghề kinh doanh chính của công ty gồm: bất động sản nhà ở, biệt thự và dịch vụ cao cấp, bất động sản thương mại, văn phòng, du lịch - giải trí, bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và sân golf, bất động sản khu công nghiệp, dịch vụ chứng khoán, dịch vụ đầu tư tài chính, kinh doanh công nghệ, tư vấn pháp lý, khai thác chế biến khoáng sản, truyền thông và giáo dục. Xuất phát từ đặc điểm là một tập đoàn đa ngành nghề, Tập đoàn FLC luôn phải đối mặt với nhiều rủi ro đặc thù từ hoạt động kinh doanh gồm (i) rủi ro nhân sự; (ii) rủi ro trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và các rủi ro khác.

3. Rủi ro ngành

Rủi ro trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

Diễn biến chung của cả nền kinh tế cũng như của thị trường bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của Tập đoàn. Giai đoạn 2014-2015, thị trường bất động sản đã có những chuyển biến tích cực với các chính sách ưu đãi từ Chính phủ đặc biệt là chính sách "nới room tín dụng bất động sản" của ngân hàng đặc biệt là cho vay những dự án "chết" để làm "sống lại" khiến tổng số tiền "đổ" vào các dự án bất động sản tăng lên đáng kể. Tuy nhiên, gần đây Ngân hàng Nhà nước đang lấy ý kiến cho dự thảo sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-NHNN nhằm giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn từ 60% còn 40%, điều

này sẽ tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản khi vốn bị siết vào. Do đó, các kết quả kinh doanh liên quan đến lĩnh vực bất động sản của Tập đoàn sẽ phần nào bị ảnh hưởng.

Rủi ro pháp lý dự án: Các thủ tục pháp lý và hành chính cho mỗi dự án là vấn đề mà các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản phải quan tâm. Công ty có thể gặp rủi ro không thực hiện được dự án theo đúng tiến độ hoặc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh nếu việc xin giấy phép triển khai dự án kéo dài hơn dự kiến.

Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng: Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng được xem là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất lại rất hạn chế. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

Rủi ro thị trường: Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài. Thông thường, sau khi các dự án đã hoàn thiện phần móng, chủ đầu tư có thể huy động vốn từ người mua, tuy nhiên thành công của việc huy động này phụ thuộc rất nhiều vào thị trường bất động sản. Nếu việc huy động không đạt được mức vốn cần thiết, chủ đầu tư phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn vay dài. Như vậy, Công ty trong vai trò là chủ đầu tư có thể phải đối mặt với rủi ro lãi suất và rủi ro thanh khoản. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến. Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện nghiên cứu khả thi, nghiên cứu xã hội đầy đủ và thận trọng khi ra quyết định đầu tư sao cho khả năng huy động vốn từ người mua là cao nhất, đồng thời chuẩn bị những phương án tài trợ vốn khác sẵn sàng thay thế như huy động vốn vay ngân hàng, đối tác...

Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu hiện nay được công ty lựa chọn là đầu tư và kinh doanh bất động sản. Thị trường bất động sản và thị trường tài chính có mối quan hệ mật thiết với nhau. Khi thị trường tài chính tăng trưởng, nhà đầu tư sẽ giảm quan tâm đến mảng thị trường bất động sản, cộng với việc thừa nguồn cung bất động sản hiện nay do nhiều doanh nghiệp cùng tham gia thị trường và giá thành cạnh tranh, làm cho mảng thị trường này có thể bị “đóng băng” và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Ngoài ra, với dự kiến đầu tư vào kinh doanh dịch vụ khu vui chơi giải trí golf – resort, Công ty sẽ gặp rủi ro cạnh tranh từ các doanh nghiệp chuyên kinh doanh các dịch vụ liên quan đến golf và resort có tiếng ở trong nước và quốc tế đầu tư vào Việt Nam.

4. Rủi ro khác

Rủi ro nhân sự

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là một doanh nghiệp hoạt động đa ngành, trong đó tập trung vào lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, tư vấn và môi giới bất động sản. Do đó, nhân sự cao cấp và có trình độ chuyên môn giỏi là vấn đề quyết định sự thành bại của Công ty. Tuy nhiên nguồn nhân sự này ở doanh nghiệp còn hạn chế, phần lớn nhân sự cao cấp di chuyển nhiều giữa các tổ chức lớn. Ý thức được rủi ro này, Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì một đội ngũ nhân sự ổn định.

Rủi ro cạnh tranh

Với sự hấp dẫn của ngành kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ vui chơi giải trí liên quan đến golf, resort và khách sạn, sự hình thành các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng tăng, đồng thời việc các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực tham gia ngày càng nhiều vào thị trường bất động sản dẫn đến sự cạnh tranh giữa các doanh nghiệp ngày càng gay gắt.

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và các dịch vụ kèm theo. Đặc biệt khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn. Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO, cùng với đó là hiệp định xuyên Thái Bình Dương TPP sẽ tạo điều kiện cho các tổ chức và các nhà đầu tư nước ngoài có thương hiệu, uy tín và tiềm lực vào hoạt động và cạnh tranh khốc liệt với các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản trong nước, trong đó có Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

Rủi ro cung cấp

Nguồn nguyên vật liệu, nhà cung ứng, chính sách thuế đều ảnh hưởng đến khả năng cung ứng đầu vào cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi khả năng cung ứng đầu vào không được đảm bảo sẽ ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Công ty, nhất là các hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng bất động sản. Để hạn chế rủi ro này thì khi thẩm định cần kiểm tra hợp đồng trọn gói và bảo lãnh hợp đồng, đánh giá uy tín của người cung cấp nguyên vật liệu.

B. Tình hình hoạt động trong năm

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có những biến động mạnh trong thời gian gần đây. Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng đáng kể trong năm qua.

Đầu năm 2015, giá trị tài sản của doanh nghiệp ở mức hơn 5.403 tỷ đồng thì đến cuối năm 2015, giá trị này đã là xấp xỉ 9.814 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty trong thời gian này cũng tăng lên tương ứng lên xấp xỉ 6.231 tỷ đồng.

Nhờ có hoạt động mở rộng quy mô kinh doanh, tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ cũng được cải thiện đáng kể. Cụ thể, doanh thu thuần của Công ty tăng từ hơn 2.063 tỷ đồng trong năm 2014 lên đến hơn 5.326 tỷ đồng vào cuối năm 2015, lợi nhuận sau thuế cũng tăng từ hơn 355 tỷ đồng lên đến hơn 901 tỷ đồng.

Kết quả kinh doanh hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm năm 2015/ 2014
Tổng giá trị tài sản	5.403.551	9.814.813	81,64
Vốn chủ sở hữu	3.915.704	6.231.111	59,13
Doanh thu thuần	2.063.590	5.326.248	158,11
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	468.003	1.160.169	147,90
Lợi nhuận khác	-13.980	-2.460	-82,40
Lợi nhuận trước thuế	454.024	1.157.709	154,99
Lợi nhuận sau thuế	355.853	902.186	153,53

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 – FLC)

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015 (tỷ đồng)	Thực hiện 2015 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện 2015 (%)
Tổng doanh thu	5.535	5.326,3	96,23
Lợi nhuận trước thuế	1.158	1.157,7	99,97
Lợi nhuận sau thuế	903	902,2	99,91

II. Tổ chức và nhân sự

1. Danh sách Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	24.960	0,005%
2	Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	24.960	0,005%
3	Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
4	Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
5	Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
6	Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
7	Lã Quý Hiền	Kế Toán Trưởng	0	0%

2. Những thay đổi trong ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm thay đổi	Lý do thay đổi
1	Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	21/06/2015	Miễn nhiệm
2	Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	21/06/2015	Bỏ nhiệm
3	Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	15/07/2015	Miễn nhiệm
4	Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	04/12/2015	Bỏ nhiệm
5	Đình Thái Hiệp	Kế Toán Trưởng	09/03/2016	Miễn nhiệm
6	Lã Quý Hiền	Kế Toán Trưởng	09/03/2016	Bỏ nhiệm

3. Số lượng cán bộ, nhân viên

Chỉ tiêu	Số lượng
Phân theo trình độ học vấn	
1. Trên đại học	31
2. Đại học, cao đẳng	269
3. Trung cấp	15
4. Khác (Lao động phổ thông)	32
Tổng cộng	347
Phân theo phân công lao động	
1. Hội đồng quản trị/Ban Giám đốc	10
2. Lao động quản lý	44
3. Lao động trực tiếp	293
Tổng cộng	347
Phân theo thời gian hợp đồng	
1. Hợp đồng không xác định thời hạn	50
2. Hợp đồng có thời hạn	230
3. Hợp đồng dưới 01 năm, hợp đồng thử việc, thực tập sinh	67
Tổng cộng	347
Phân theo giới tính	
1. Nam	239
2. Nữ	108
Tổng cộng	347

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC luôn đánh giá rất cao yếu tố con người là nhân tố hàng đầu trong sự thành công của công ty. Với ý thức tập thể vững mạnh được là do có những con người vận hành giỏi vì vậy nguồn nhân lực là yếu tố sống còn cho sự thành công của Công ty. Toàn bộ nhân viên công ty được đóng bảo hiểm và tham gia vào tổ chức công đoàn của công ty.

Văn phòng công ty hiện đại, ngăn nắp tạo điều kiện thoải mái cho CBCNV làm việc. Đồng thời với việc xây dựng môi trường làm việc năng động cùng cơ chế lương thưởng, phúc lợi và thăng tiến nghề nghiệp minh bạch, tạo dựng văn hóa Công ty được chú trọng đặc biệt. Đạo đức nghề nghiệp và sự sáng tạo cá nhân luôn được khuyến khích phát triển.

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: 8 giờ/ngày từ thứ 2 đến thứ 6 và sáng ngày thứ 7 (5,5 ngày/tuần);

Lương và thưởng theo chế độ cạnh tranh và theo hiệu quả làm việc của từng người lao động, người lao động được đánh giá lại theo từng quý;

Các chế độ: thai sản, con nhỏ, nghỉ phép, nghỉ ốm, làm thêm giờ tuân theo Quy định của Luật lao động và Quy chế của Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của FLC. Công tác đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ được thực hiện một cách liên tục và thông suốt, có hệ thống. Mục tiêu của công ty là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và nhiệt tình phục vụ khách hàng.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Mức lương trung bình hàng tháng đối với cán bộ nhân viên của Công ty trong năm 2015 là 16,6 triệu đồng/tháng;

Xây dựng Quy chế lương, thưởng, hệ thống tiêu chuẩn chức danh và chính sách nhân viên gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc của người lao động, đảm bảo cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động sáng tạo trong công việc.

Các chế độ phụ cấp bảo hiểm xã hội

Tất cả nhân viên chính thức của Công ty đều được hưởng các chế độ trợ cấp và đóng bảo hiểm xã hội phù hợp với Luật Lao động. Thực hiện đầy đủ chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động. Người lao động được hưởng: Chế độ hưu trí; Chế độ ốm đau; Chế độ thai sản; Chế độ tử tuất; Chế độ tai nạn lao động & bệnh nghề nghiệp. Tham gia BHTN người lao động được hưởng trợ cấp thất nghiệp, hỗ trợ học nghề, hỗ trợ tìm việc. Công ty tạo môi trường làm việc an toàn, thân thiện, hiện đại, khuyến khích và tạo điều kiện cho CBCNV học tập, nâng cao trình độ để gắn bó làm việc lâu dài tại Công ty.

III. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Một số Dự án tiêu biểu của Tập đoàn FLC

1. Dự án FLC Twin Towers:

Thông tin chung về Dự án:

Địa điểm: 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Diện tích: 10.629 m²

Tổng mức đầu tư: 3.200 tỷ đồng.

Hạng mục đầu tư: Công trình hợp cao 50 tầng và 38 tầng với ba nhóm chức năng, bao gồm nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại.

Khối nhà ở bao gồm 480 căn hộ cao cấp, diện tích từ 90 - 140 m².

Phối cảnh tổng thể của Dự án:



2. Dự án FLC Star Tower:

Thông tin chung về Dự án:

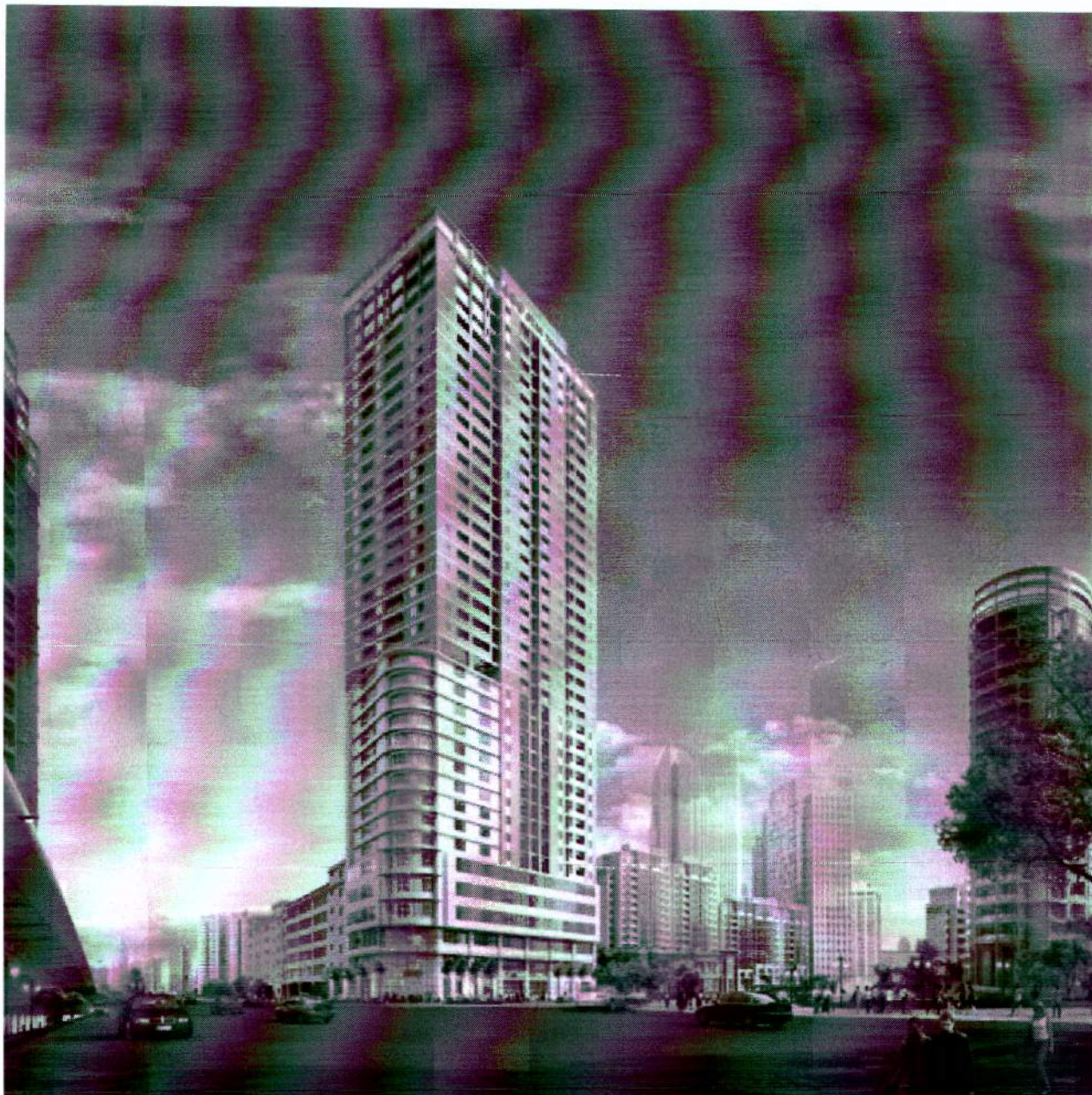
Diện tích: 2.821 m².

Tổng mức đầu tư: 1.100 tỷ đồng.

Địa điểm: 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội.

Các hạng mục đầu tư: Căn hộ và trung tâm thương mại

Phối cảnh tổng thể của Dự án:



3. Dự án FLC Garden City:

Thông tin chung về Dự án:

Địa điểm: Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Diện tích: 53.440 m² – Giai đoạn 1

Tổng mức đầu tư: 3.500 tỷ đồng

Các hạng mục đầu tư: 1.638 căn hộ chung cư và 153 căn biệt thự và liền kề

Phối cảnh tổng thể của Dự án:



4. Dự án Khu công nghiệp FLC Hoàng Long:

Thông tin chung về Dự án:

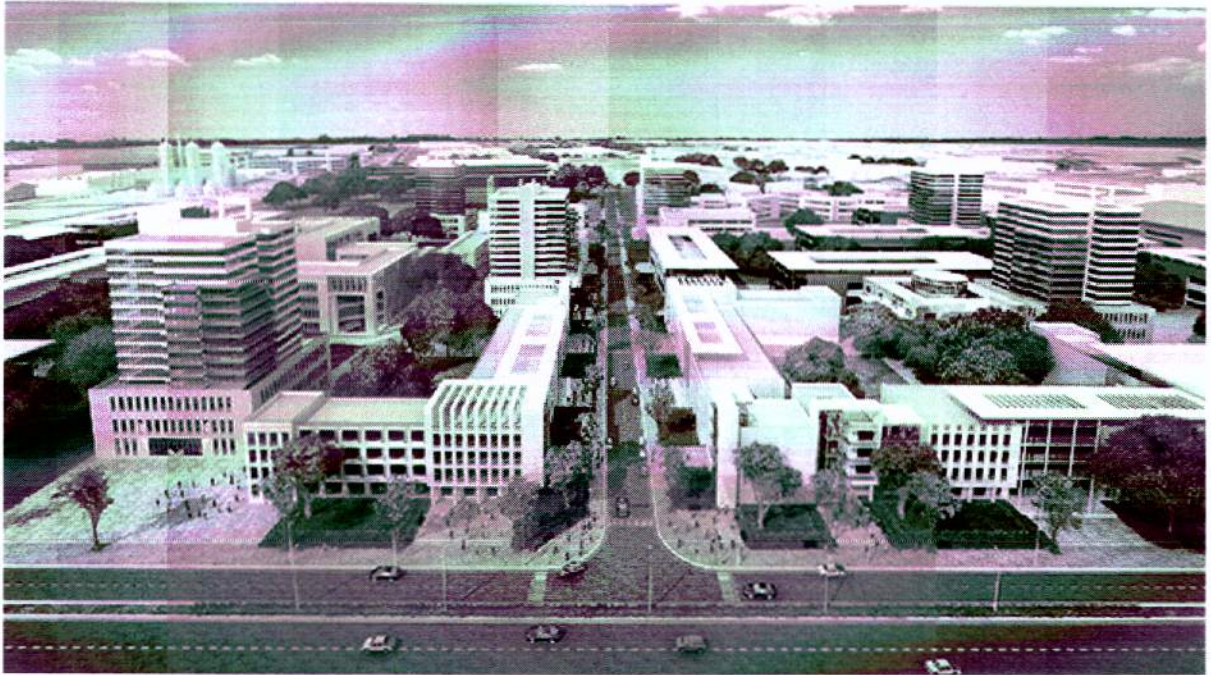
Chủ đầu tư: Tập đoàn FLC

Địa điểm: quốc lộ 1A mới, Hoàng Quang, Tp Thanh Hóa

Diện tích: 286,82 ha

Tổng mức đầu tư: 2.317,5 tỷ đồng

Phối cảnh tổng thể của Dự án:



5. Dự án FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort:

Thông tin chung về Dự án:

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Vị trí: Nhơn Lý, TP Quy Nhơn, Bình Định (Eo Gió Nhơn Lý, Quy Nhơn, Bình Định).

Quy mô: Quần thể sân golf 18 hố, biệt thự nghỉ dưỡng ven biển cao cấp, hệ thống khách sạn và resort 6 sao.

Phối cảnh tổng thể của Dự án:



Ngoài ra còn rất nhiều Dự án được Tập đoàn FLC bắt đầu triển khai trong những tháng cuối năm 2015 như Dự án Quần thể sân golf, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình, Quần thể sân golf, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Hạ Long,...

Tình hình đầu tư vốn cho các Dự án trong năm 2015

Các khoản đầu tư	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án FLC Samson Golf Links	-	366.777.074.280
Dự án Tam Dương II	-	22.237.119.000
Dự án FLC Star Tower	133.691.631.319	54.977.886.897
Dự án Nông Trường Lam Sơn	18.438.089.254	-
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	11.416.719.512	-
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	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	-
Các dự án khác	20.661.186.391	21.933.366.254
Hệ thống phần mềm quản lý nhân sự, quản lý khách sạn	5.963.227.053	-
Tổng cộng	1.086.227.521.015	465.925.446.431

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 – FLC)

Các Dự án mà Tập đoàn FLC đang triển khai xây dựng luôn đảm bảo tiến độ thực hiện. Một số dự án còn lập kỷ lục về tiến độ thực hiện dự án.

IV. Tình hình tài chính

1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5.403.551.975.381	9.814.813.244.921	81,64
Doanh thu thuần	2.063.589.993.114	5.326.248.342.689	158,11
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	468.003.891.931	1.160.169.123.749	147,90
Lợi nhuận khác	-13.979.687.224	-2.460.162.928	-82,40
Lợi nhuận trước thuế	454.024.204.707	1.157.708.960.821	154,99
Lợi nhuận sau thuế	355.852.742.573	901.873.885.831	153,44

Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	-	-
----------------------------	-----	---	---

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	6,04	1,94	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	5,97	1,68	
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,28	0,37	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,38	0,58	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	26,68	14,06	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,38	0,54	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,17	0,17	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,14	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,07	0,09	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,23	0,22	

V. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

1. Cổ phần:

Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết : 529.871.533 cổ phần

Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần

Giá trị theo mệnh giá : 5.298.715.330.000 đồng

Cổ phần chuyển nhượng tự do : 529.871.533 cổ phần

Cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 0 cổ phần

2. Cơ cấu cổ đông

Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/03/2016

Tên cá nhân	Số CMND	Địa chỉ	Số cổ phần	% nắm giữ
Trịnh Văn Quyết	012843814	Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, HN	69.507.648	13,12
MARKET VECTORS ETF TRUST-MARKET VECTORS-VIETNAM ETF	CA2930	99 PARK AVENUE, 8TH F1 NEW YORK	28.679.032	5,42

Tóm tắt cơ cấu cổ đông tại ngày 31/03/2016

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Giá trị cổ phiếu(VND)	% sở hữu	Số cổ đông
1	Cổ đông trong nước	472.372.936	4.723.729.360.000	89,15	19.795
	Tổ chức	4.722.839	47.228.390.000	0,89	62
	Cá nhân	467.650.097	4.676.500.970.000	88,26	19.733
2	Cổ đông nước ngoài	57.498.597	574.985.970.000	10,85	115
	Tổ chức	55.394.886	553.948.860.000	10,45	20
	Cá nhân	2.103.711	21.037.110.000	0,40	95
Tổng cộng		529.871.533	5.298.715.330.000	100	19.910

3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Thời gian	Vốn điều lệ trước phát hành (đồng)	Giá trị tăng (đồng)	Hình thức phát hành
Tháng 1/2015	3.148.938.820.000	600.000.000.000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ
Tháng 5/2015	3.748.938.820.000	800.000.000.000	Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu
Tháng 6/2015	4.548.938.820.000	749.776.510.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5. Các chứng khoán khác: Không có.

C. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch: Mặc dù điều kiện môi trường kinh doanh năm 2015 chưa thực sự thuận lợi nhưng HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã tập trung chỉ đạo thường xuyên đội ngũ cán bộ nhân viên Tập đoàn vượt qua khó khăn trên tinh thần chủ động, sáng tạo, hoàn thành kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Về các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu: Năm 2015 đánh dấu bước phát triển vượt bậc của Tập đoàn FLC trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với các loại hình đầu tư đa dạng: bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản nhà ở và bất động sản khu công nghiệp.

Về kinh doanh thương mại dịch vụ: Thương mại dịch vụ vẫn là lĩnh vực đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Tập đoàn trong năm 2015.

Về hoạt động đầu tư tài chính: năm qua Tập đoàn FLC tiếp tục thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, thoái vốn tại các lĩnh vực ít hiệu quả và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới trong các lĩnh vực phát triển bền vững như y tế, nông nghiệp.

Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng đáng kể trong năm qua. Nếu như đầu năm 2015, giá trị tài sản của doanh nghiệp đang ở mức hơn 5.000 tỷ đồng thì đến cuối năm 2015, giá trị này đã đạt gần 10.000 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty trong thời gian này cũng tăng lên tương ứng lên khoảng 6.231 tỷ đồng.

Doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của doanh nghiệp cũng từ đó mà tăng lên tương ứng. So với năm 2014, doanh thu thuần năm 2015 của doanh nghiệp tăng 158,11%, trong khi lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp tăng 153,44%.

II. Tình hình tài chính

1. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	Chênh lệch	Tỷ lệ %
Tài sản	9.814.813.244.921	5.403.551.975.381	4.411.261.269.540	81,64

Tài sản ngắn hạn	4.622.220.420.090	3.589.787.525.097	1.032.432.894.993	28,76
Tài sản dài hạn	5.003.525.122.561	1.603.376.038.235	3.400.149.084.326	212,06
Nguồn vốn	9.814.813.244.921	5.403.551.975.381	4.411.261.269.540	81,64
Nợ phải trả	3.583.702.128.820	1.487.847.367.158	2.095.854.761.662	140,86
Nợ ngắn hạn	2.379.130.264.634	594.324.835.302	1.784.805.429.332	300,31
Nợ dài hạn	1.204.571.864.186	893.522.531.856	311.049.332.330	34,81
Vốn chủ sở hữu	6.231.111.116.101	3.915.704.608.223	2.315.406.507.878	59,13
Nguồn vốn khác	1.807.161.229	1.119.342.205	687.819.024	61,45

Tổng tài sản của tập đoàn cuối năm so với đầu năm tăng 4.411.261.269.540 đồng, tương đương mức tăng 81,64%.

2. Tình hình nợ phải trả

Nợ phải trả của tập đoàn cuối năm 2015 tăng 2.095.854.761.662 đồng, tương đương 140,86% chủ yếu là do công ty đã huy động vốn dài hạn để đầu tư cho một số dự án bất động sản mà công ty đang triển khai và bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh. Công ty đảm bảo khả năng trả nợ trong tương lai, không có nợ xấu phát sinh.

III. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2015 diễn ra trong bối cảnh kinh tế Thế giới đang trên đà phục hồi, với nhiều màu sắc và tốc độ khác nhau. Nền kinh tế của Hoa Kỳ và Tây Âu khôi phục không vững chắc, trong đó Hoa Kỳ đang tăng trưởng chậm lại. Mặc dù vậy, nền kinh tế Việt Nam vẫn nằm trong số ít quốc gia có tốc độ phục hồi ấn tượng. Tốc độ tăng trưởng GDP – một chỉ số tổng hợp phản ánh nhiều khía cạnh của nền kinh tế chắc chắn sẽ vượt mục tiêu đề ra từ đầu năm (mục tiêu là 6,2% và tăng trưởng dự kiến đạt 6,5%) và sẽ cao hơn năm trước. Như vậy, trong 4 năm liên tiếp (2012-2015), tốc độ tăng trưởng năm sau cao hơn năm trước (năm 2012 tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt 5,25%, năm 2013: 5,42%, năm 2014: 5,98% và năm 2015: 6,5%). Điều này phản ánh xu hướng phục hồi vững chắc của nền kinh tế sau những năm nền kinh tế gặp nhiều khó khăn trong hệ thống ngân hàng, khu vực doanh nghiệp, thị trường bất động sản và hoạt động đầu tư.

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước năm vừa qua còn nhiều khó khăn thách thức, nhưng nhờ sự đồng hành, chia sẻ của cổ đông, cùng với những sự chỉ đạo sát sao và giải pháp đúng đắn của Ban Lãnh đạo và sự đoàn kết của tập thể công nhân viên, Tập đoàn đã hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ mà Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên

2015 đề ra, phát triển hàng loạt các dự án bất động sản quy mô lớn, đồng thời duy trì ổn định mảng kinh doanh thương mại dịch vụ và đầu tư tài chính.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
 Ban Tổng Giám đốc dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHDCĐ. Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả. Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Tập đoàn theo hướng gọn nhẹ, chất lượng và hiệu quả nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với quy mô phát triển của Tập đoàn.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Thứ nhất, chủ động, tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong và ngoài nước, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và tạo nên thương hiệu cho Tập đoàn; tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.

Thứ hai, chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, tăng doanh thu lợi nhuận cho Tập đoàn.

Thứ ba, tiếp tục tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để triển khai các kế hoạch phát triển của Tập đoàn.

Thứ tư, thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một tập đoàn đa ngành, đa lĩnh vực, năng động, chuyên nghiệp và có tiềm lực tài chính vững mạnh.

IV. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch HĐQT	69.507.648	13,12%	
2	Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch HĐQT	37.440	0,007%	
3	Hương Trần Kiều Dung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	24.960	0,005%	
4	Lê Bá Nguyên	Thành viên HĐQT	0	0%	Thành viên HĐQT độc lập

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
5	Lưu Đức Quang	Thành viên HĐQT	0	0%	Thành viên HĐQT độc lập

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Ban Thanh tra.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc để đảm bảo tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 và các Nghị quyết Hội đồng quản trị trong năm 2015. Theo đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

- Hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2014 đã kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2014, Báo cáo tài chính các quý, Báo cáo tài chính bán niên 2015 đã soát xét;
- Tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đúng theo quy định vào ngày 21/03/2015;
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2015, thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án và kế hoạch dự kiến phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2014 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thông qua;
- Hoàn thành chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015;
- Thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng đảm bảo vượt và đúng tiến độ, hiệu quả, tiết kiệm, tránh lãng phí;
- Khai thác, vận hành các Dự án đã hoàn thành, đi vào hoạt động;
- Nghiên cứu và triển khai các Dự án mới có tiềm năng;
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, nâng cao hiệu quả quản trị, điều hành doanh nghiệp.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban	6.240	0,001%	
2	Ông Lê Văn Sắc	Thành viên	0	0%	
3	Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên	0	0%	

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát đã phân công nhiệm vụ cho các thành viên và phối hợp thực hiện tốt nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Trong năm 2015, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Thường xuyên trao đổi nội bộ cũng như với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc nhằm mục đích bảo đảm các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông.
 - Tổ chức họp định kỳ và họp khi có công việc đột xuất để triển khai công việc theo nhiệm vụ, chức năng được giao, luôn bám sát nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
 - Xem xét các báo cáo tài chính, báo cáo thường niên tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh và chương trình kế hoạch của Công ty theo định kỳ.
 - Tham gia ý kiến với Hội đồng quản trị trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2015.
 - Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát
- a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Hội đồng quản trị			
STT	Họ tên	Chức danh	Thù lao
1	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	60.000.000
2	Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	60.000.000
3	Hương Trần Kiều Dung	Thành viên	60.000.000
4	Lê Bá Nguyên	Thành viên	60.000.000
5	Lưu Đức Quang	Thành viên	60.000.000
Ban kiểm soát			
STT	Họ tên	Chức danh	Thù lao
1	Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban	60.000.000
2	Lê Văn Sắc	Thành viên	36.000.000
3	Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên	36.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Cổ đông nội bộ giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)

		Số cổ phiếu	Tỷ lệ ¹	Số cổ phiếu	Tỷ lệ ²	
1	Trịnh Văn Quyết	31.673.040	10,06%	69.507.648	13,12%	Mua, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Lê Thành Vinh	31.200	0,009%	37.440	0,007%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Trần Thị My Lan	20.800	0,006%	24.960	0,005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Hương Trần Kiều Dung	20.800	0,006%	24.960	0,005%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Nguyễn Tiến Dũng	5.200	0,002%	6.240	0,001%	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

d. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty thực hiện tốt các quy định về quản trị công ty và công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

V. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 23 tháng 2 năm 2016 từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy

¹ Tính trên Vốn điều lệ 3.148.938.820.000 VNĐ

² Tính trên Vốn điều lệ 5.298.715.330.000 VNĐ

định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (đính kèm).


TỔNG GIÁM ĐỐC

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG




BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CUA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Được kiểm toán bởi:

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

MỤC LỤC

STT	NỘI DUNG	Trang
1	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 – 3
2	Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
3	Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	6 – 7
	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	8
	<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</i>	9 – 10
	<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất</i>	11 – 41



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Khái quát về Công ty

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
Trụ sở: Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại: 04 3 771 1111 Fax: 04 3 724 5888
Vốn điều lệ: 5.298.715.330.000 VND

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

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

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

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

Công ty con	Địa chỉ
Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 7, tòa nhà Văn phòng VCN, đường A1, khu đô thị Vĩnh Diêm Trung, xã Vĩnh Hiệp, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	Số 402, đường Mê Linh, Phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa	Số 04, Ngô Quyền, Phường Xương Huân, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Số 418, đường Quang Trung, Phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa
Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ
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
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
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

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

Các sự kiện quan trọng phát sinh trong năm tài chính:

Thực hiện Nghị Quyết số 01/NQ-HDQT-FLC ngày 19 tháng 01 năm 2015 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC với tỷ lệ sở hữu là 47% vốn cổ phần (tương đương 47 tỷ đồng). Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106757061 ngày 23 tháng 01 năm 2015. Theo đó, Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC trở thành công ty liên kết của Công ty.

Thực hiện Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa, Công ty đã thực hiện góp 6 tỷ đồng vào công ty này. Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802303997 lần đầu ngày 07 tháng 09 năm 2015. Theo đó, Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa trở thành công ty con của Công ty.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, Công ty đã nhận chuyển nhượng 431.202 cổ phần của Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật. Theo đó, Công ty nắm giữ 23,81% số cổ phần của Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật.

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

Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015
Ông Doãn Văn Phương	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc:

Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2015
Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2015
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2015
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4 tháng 12 năm 2015
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2015
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 6 năm 2015

Kiểm toán viên

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

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

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

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

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 23 tháng 02 năm 2016

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG



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

THANGLONG - T.D.K AUDITING AND VALUATION COMPANY

Địa chỉ: Sân KT - TM và DV khu nhà ở CBCS CSTT, CAHN, ngõ 299 phố Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: 04 44500668 / Fax: 04 44500669 / Email: thanglongkiemtoan@gmail.com
Website: www.kiemtoanthanglongtdk.com

Số: 148.6 /BCKT - TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 23 tháng 2 năm 2016 từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2016

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

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Kiên

Số giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề kiểm toán: 1129-2014-045-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Tiến Thành

Số giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề kiểm toán: 1706-2014-045-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.622.220.420.090	3.589.787.525.097
<i>I</i>	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.01</i>	<i>163.218.530.205</i>	<i>563.859.148.199</i>
1	Tiền	111		28.775.760.205	286.359.148.199
2	Các khoản tương đương tiền	112		134.442.770.000	277.500.000.000
<i>II</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
<i>III</i>	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>3.671.494.351.441</i>	<i>2.954.764.771.066</i>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.168.176.613.008	444.823.019.406
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		894.641.452.058	634.954.186.866
3	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.02.1	1.609.223.283.449	1.875.432.461.868
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(546.997.074)	(444.897.074)
<i>IV</i>	<i>Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>620.122.747.252</i>	<i>43.286.057.749</i>
1	Hàng tồn kho	141	V.03	620.122.747.252	43.286.057.749
<i>V</i>	<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>167.384.791.192</i>	<i>27.877.548.083</i>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04.1	32.070.169.390	4.543.760.204
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		134.370.552.777	23.333.787.879
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.05	944.069.025	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.003.525.122.561	1.603.376.038.235
<i>I</i>	<i>Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>67.066.760.000</i>	<i>67.942.495.200</i>
1	Phải thu dài hạn khác	216	V.02.2	67.066.760.000	67.942.495.200
<i>II</i>	<i>Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>2.587.505.290.887</i>	<i>139.485.729.672</i>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	2.483.924.187.954	36.117.338.739
	- Nguyên giá	222		2.528.706.399.042	49.584.162.574
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.782.211.088)	(13.466.823.835)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.07	103.581.102.933	103.368.390.933
	- Nguyên giá	228		106.081.102.933	105.868.390.933
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.500.000.000)	(2.500.000.000)
<i>III</i>	<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.08</i>	<i>646.156.895.995</i>	<i>373.757.641.233</i>
	- Nguyên giá	231		653.793.041.233	373.757.641.233
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.636.145.238)	-
<i>IV</i>	<i>Tài sản dở dang dài hạn</i>	<i>240</i>		<i>1.086.227.521.015</i>	<i>465.925.446.431</i>
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.09	1.086.227.521.015	465.925.446.431
<i>V</i>	<i>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>		<i>585.375.618.910</i>	<i>543.658.360.296</i>
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	208.675.618.910	460.192.426.230
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11	376.700.000.000	83.465.934.066
<i>VI</i>	<i>Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>220.260.738.024</i>	<i>222.994.777.452</i>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.04.2	30.428.020.631	12.468.449.108
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		765.015.123	137.916.295
3	Lợi thế thương mại	269	V.12	189.067.702.270	210.388.412.049
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.814.813.244.921	5.403.551.975.381

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		3.583.702.128.820	1.487.847.367.158
I	Nợ ngắn hạn	310		2.379.130.264.634	594.324.835.302
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311		780.096.277.608	215.249.390.832
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		179.150.192.090	585.022.170
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	352.630.294.690	138.106.629.670
4	Phải trả người lao động	314		14.996.297.706	3.033.949.179
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	371.156.763.998	32.834.860.621
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15.1	996.000.000	4.961.258.065
7	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.1	420.312.538.651	192.188.488.385
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.1	259.730.500.711	6.816.750.000
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		61.399.180	548.486.380
II	Nợ dài hạn	330		1.204.571.864.186	893.522.531.856
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15.2	53.918.764.702	43.397.431.856
2	Phải trả dài hạn khác	337	V.16.2	2.666.000.000	2.726.000.000
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.2	1.142.477.056.887	47.399.100.000
4	Trái phiếu chuyển đổi	339		-	800.000.000.000
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.510.042.597	-
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.231.111.116.101	3.915.704.608.223
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.18	6.231.111.116.101	3.915.704.608.223
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		23.967.378.437	413.711.378.437
3	Quỹ đầu tư phát triển	418		7.344.810.719	7.926.210.719
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	709.106.912
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		899.157.812.604	343.299.749.950
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(3.028.254.203)	(12.553.897.494)
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		902.186.066.807	355.853.647.444
6	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.807.161.229	1.119.342.205
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.814.813.244.921	5.403.551.975.381

Lập ngày 23 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

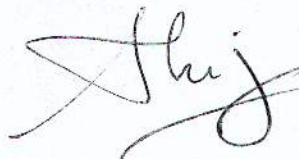
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	5.326.248.342.689	2.063.903.723.114
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	313.730.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	VI.03	5.326.248.342.689	2.063.589.993.114
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	4.662.387.980.687	1.805.738.292.915
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		663.860.362.002	257.851.700.199
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	682.580.149.411	332.198.680.586
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	44.371.564.005	46.686.425.316
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42.515.901.673	45.920.592.803
8. Phần lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24	VI.07	19.442.114.902	(14.611.878.540)
9. Chi phí bán hàng	25		20.628.786.717	4.593.249.648
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		140.713.151.844	56.154.935.350
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1.160.169.123.749	468.003.891.931
12. Thu nhập khác	31	VI.08	1.909.002.402	8.339.150.799
13. Chi phí khác	32	VI.09	4.369.165.330	22.318.838.023
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.460.162.928)	(13.979.687.224)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.157.708.960.821	454.024.204.707
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	261.442.159.496	98.309.378.429
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(5.607.084.506)	(137.916.295)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		901.873.885.831	355.852.742.573
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		902.186.066.807	355.853.647.444
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(312.180.976)	(904.871)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.952	1.953
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập biểu



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng



ĐINH THÁI HIỆP

Lập ngày 23 tháng 02 năm 2016

Tổng Giám đốc




HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2015

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	1	1.157.708.960.821	454.024.204.707
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	2	27.960.503.622	14.891.990.185
Các khoản dự phòng	3	102.100.000	320.693.362
Lỗi chênh lệch tỷ giá hoái đoái chưa thực hiện	4	865.799	(417.255)
Lãi từ hoạt động đầu tư	5	(680.738.877.187)	(326.057.573.092)
Chi phí lãi vay	6	42.515.901.673	45.920.592.803
Các khoản điều chỉnh khác	7		-
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	8	547.549.454.728	189.099.490.710
Tăng các khoản phải thu	9	(895.786.766.462)	(634.858.996.081)
Tăng hàng tồn kho	10	(576.836.689.503)	48.797.404.285
Tăng các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	1.294.178.137.374	2.571.766.361
Tăng chi phí trả trước	12	(45.485.980.709)	(2.804.981.872)
Tiền lãi vay đã trả	14	(42.515.901.673)	(41.609.400.074)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.788.618.249)	(20.176.907.051)
Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	14.352.000	5.679.241.289
Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	17	(3.906.894.200)	(10.719.362.262)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	20	253.421.093.306	(464.021.744.695)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.557.142.737.577)	(441.662.704.359)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	120.198.578.386
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.931.516.631.660)	(2.197.804.320.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.251.669.034.032	912.900.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(278.482.604.000)	(1.097.400.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	270.265.934.066	706.154.065.934
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	631.154.452.040	19.694.948.030
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(2.614.052.553.099)	(1.977.919.432.009)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	612.000.000.000	2.315.399.340.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.369.491.232.865	942.026.340.130
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(21.499.525.267)	(264.567.852.937)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	1.959.991.707.598	2.992.857.827.193

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50= 20+30+40)	50	(400.639.752.195)	550.916.650.489
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	563.859.148.199	12.942.080.455
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hoái đoái quy đoái ngoại tệ	61	(865.799)	417.255
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	163.218.530.205	563.859.148.199

Lập ngày 23 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng

ĐINH THÁI HIỆP



Tổng Giám đốc

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22 được cấp ngày 21 tháng 5 năm 2015.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty và các công ty con là:

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, quản lý dự án, công trình;
- Hoạt động kinh doanh hàng hóa, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nghỉ dưỡng, sân golf;
- Hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại; và
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyên nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyên nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con là từ 12 tháng đến 24 tháng.

Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các chi nhánh như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại 86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh Thanh Hoá tại FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá; và
- Chi nhánh Khánh Hòa tại số 4 Ngô Quyền, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 8 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12-06-12	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25-11-14	Thanh Hóa	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập hữu (%)	Tỷ lệ sở lập (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06-11-2014	Khánh Hòa	100	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	06-11-2014	Vĩnh Phúc	100	100	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa	11-11-2014	Khánh Hòa	100	100	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	19-06-2014	Thanh Hóa	99,8	99,8	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18-12-2014	Hà Nội	99	99	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	07-09-2015	Thanh Hóa	80	80	Hoạt động thể dục, thể thao

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

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty và các công ty con đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty và các công ty con áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty và các công ty con sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau.

1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 244”). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty và các công ty con cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất này như đã trình bày tại Thuyết minh số VII.4.

1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con:

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

Công ty liên kết:

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lợi thế thương mại:

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

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất:

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4. Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên 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 hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong năm.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**6. Tài sản cố định hữu hình** (tiếp theo)

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Các tài sản cố định khác	03 - 05 năm

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các cơ quan có thẩm quyền cấp.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

Khấu hao tài sản cố định vô 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 vô 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:

Quyền sử dụng đất	Lâu dài
Nhãn hiệu hàng hóa	Không khấu hao

8. 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 và các công ty con 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

8. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

9. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**10. 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.

11. 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 hợp nhất 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 hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con 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.

12. 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

13. 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 năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

14. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15. Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

16. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu từ bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty và các công ty con 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 và các công ty con đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16. Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

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

17. Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

Các khoản trên được ghi nhận theo số phát sinh trong năm, 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 và các công ty con. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các năm sau.

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có)
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 22%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (tiếp theo)

- 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.

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

Các bên liên quan: Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Đơn vị tính : VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.843.959.056	19.900.915.336
Tiền gửi ngân hàng	25.864.437.329	266.458.232.863
Tiền gửi VND	25.851.192.442	266.458.232.863
Tiền gửi USD	13.244.887	-
Tiền đang chuyển	67.363.820	-
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	134.442.770.000	277.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	-	55.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Tây Hồ	-	75.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”) - Chi nhánh Tây Sơn	50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh Ba Đình	75.000.000.000	-
Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Khánh Hòa	9.442.770.000	100.000.000.000
Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Thanh Xuân	-	47.500.000.000
Tổng cộng	163.218.530.205	563.859.148.199

2. Phải thu khác

	Đơn vị tính : VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
2.1. Ngắn hạn	1.609.223.283.449	(177.433.874)	1.875.432.461.868	(177.433.874)
Hợp tác kinh doanh ngắn hạn (1)	1.358.376.794.200	-	1.745.545.987.900	-
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	62.747.923.000	-	476.056.587.900	-
Công ty Cổ phần Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	7.652.000.000	-	53.603.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	341.758.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	26.007.000.000	-	18.118.400.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	161.300.000.000	-	196.450.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	15.700.000.000	-	10.215.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Vân Long	276.000.000.000	-	251.000.000.000	-
Công ty TNHH Hải Châu	21.300.000.000	-	21.300.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. **Phải thu khác** (tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Liên doanh Thương mại Xuất nhập khẩu Huy Hoàng	56.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định FLC	352.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	344.096.000.000	-	323.000.000.000	-
Các đối tượng khác	15.073.871.200	-	34.045.000.000	-
Phải thu lãi các hợp đồng hợp tác kinh doanh	70.734.997.714	-	21.150.572.567	-
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	14.546.966.267	-	7.314.012.567	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	197.815.000	-	256.288.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	6.362.543.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Vân Long	15.478.957.134	-	-	-
Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	229.740.000	-	4.085.088.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	16.140.199.810	-	-	-
Các đối tượng khác	24.141.319.503	-	3.132.641.000	-
Tạm ứng	92.969.065.012	-	104.734.143.266	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.210.693.216	-	8.795.600	-
Phải thu khác	85.931.733.307	(177.433.874)	3.992.962.535	(177.433.874)
Nguyễn Thị Hồng Dung	39.000.000.000	-	-	-
Trần Văn Toàn	40.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Quản lý tài sản RTS	-	-	1.326.959.000	-
Phải thu khác	6.931.733.307	(177.433.874)	2.666.003.535	(177.433.874)
2.2. Dài hạn	67.066.760.000	-	67.942.495.200	-
Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam (2)	66.636.320.000	-	67.519.920.000	-
Phải thu dài hạn khác	430.440.000	-	422.575.200	-
Tổng cộng	1.676.290.043.449	(177.433.874)	1.943.374.957.068	(177.433.874)

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. Phải thu khác (tiếp theo)

(1) Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty chuyển tiền cho các bên hợp tác kinh doanh và hưởng lợi tức cố định từ 7% - 10%/năm của số tiền đã chuyển.

(2) Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Cho thuê máy bay Việt Nam, thực hiện mua 01 máy bay trực thăng có số hiệu EC103T2 với nguyên giá là 67.519.920.000 đồng.

3. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính : VND</i>			
Nguyên liệu, vật liệu	883.609.822	-	526.999.375	-
Công cụ, dụng cụ	675.659.090	-	149.295.301	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.759.018.057	-	6.812.455.075	-
Hàng hóa	86.338.283.408	-	-	-
Hàng hoá bất động sản	528.466.176.875	-	35.797.307.998	-
Tổng cộng	620.122.747.252	-	43.286.057.749	-

4. Chi phí trả trước

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	<i>Đơn vị tính : VND</i>			
4.1. Ngắn hạn	32.070.169.390	4.543.760.204		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.873.748.315	1.810.719.833		
Chi phí bảo hiểm	1.024.092.080	158.147.624		
Chi phí bán hàng cho các dự án đang thực hiện	19.791.238.025	1.443.170.403		
Chi phí thuê văn phòng	37.991.667	10.666.667		
Chi phí sửa chữa xe	424.726.430	508.820.083		
Chi phí tổ chức hội nghị	5.586.438.875	529.430.682		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.331.933.998	82.804.912		
4.2. Dài hạn	30.428.020.631	12.468.449.108		
Chi phí bán hàng cho các dự án đang thực hiện	4.819.571.390	2.924.194.994		
Chi phí tư vấn, khảo sát thị trường xuất khẩu lao động	-	104.325.000		
Chi phí sửa chữa xe ô tô	52.359.918	186.982.843		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	17.414.548.588	6.091.304.277		
Chi phí tư vấn dịch vụ pháp lý	288.084.028	2.880.703.472		
Chi phí tiền hoạt động	5.684.499.071	-		
Chi phí khác	2.168.957.636	280.938.522		
Tổng cộng	62.498.190.021	17.012.209.312		

5. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	<i>Đơn vị tính : VND</i>			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	9.330.077.977	9.364.940.884	34.862.907
Thuế xuất nhập khẩu	-	8.579.464.165	8.595.256.133	15.791.968
Thuế nhà đất	-	42.611.670	936.025.820	893.414.150
	-	17.952.153.812	18.896.222.837	944.069.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	364.707.804	13.195.992.610	27.318.860.996	2.874.946.809	5.829.654.355	49.584.162.574
- Mua trong năm	164.088.500	77.797.396.655	37.362.340.704	1.222.254.272	1.297.809.565	117.843.889.696
- Đầu tư XDCB hoàn thành (*)	2.361.278.346.772	-	-	-	-	2.361.278.346.772
Số dư cuối năm	2.361.807.143.076	90.993.389.265	64.681.201.700	4.097.201.081	7.127.463.920	2.528.706.399.042
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	334.796.434	1.165.507.717	7.341.965.735	2.153.686.181	2.470.867.768	13.466.823.835
- Khấu hao trong năm	12.166.677.794	9.825.831.461	6.372.509.237	354.273.913	2.596.094.848	31.315.387.253
Số dư cuối năm	12.501.474.228	10.991.339.178	13.714.474.972	2.507.960.094	5.066.962.616	44.782.211.088
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	29.911.370	12.030.484.893	19.976.895.261	721.260.628	3.358.786.587	36.117.338.739
Tại ngày cuối năm	2.349.305.668.848	80.002.050.087	50.966.726.728	1.589.240.987	2.060.501.304	2.483.924.187.954

(*) Giá trị các hạng mục công trình khách sạn, sân golf . . . thuộc dự án FLC Samson Golf links được ghi nhận theo giá trị 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 cho Công ty TNHH FLC Samson Golf&Resort, công ty con của Công ty thuê để vận hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	103.368.390.933	2.500.000.000	105.868.390.933
- Mua trong năm	212.712.000	-	212.712.000
Số dư cuối năm	103.581.102.933	2.500.000.000	106.081.102.933
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	2.500.000.000	2.500.000.000
Số dư cuối năm	-	2.500.000.000	2.500.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	103.368.390.933	-	103.368.390.933
Tại ngày cuối năm	103.581.102.933	-	103.581.102.933

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
NGUYÊN GIÁ	373.757.641.233	280.035.400.000	-	653.793.041.233
- Quyền sử dụng đất	-	25.497.225.436	-	25.497.225.436
- Văn phòng cho thuê tại tòa nhà FLC Land Mark Tower	373.757.641.233	254.538.174.564	-	628.295.815.797
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	-	7.636.145.238	-	7.636.145.238
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Văn phòng cho thuê tại tòa nhà FLC Land Mark Tower	-	7.636.145.238	-	7.636.145.238
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	373.757.641.233	272.399.254.762	-	646.156.895.995
- Quyền sử dụng đất	-	25.497.225.436	-	25.497.225.436
- Văn phòng cho thuê tại tòa nhà FLC Land Mark Tower	373.757.641.233	246.902.029.326	-	620.659.670.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án FLC Samson Golf Links	-	366.777.074.280
Dự án Tam Dương II	-	22.237.119.000
Dự án FLC Star Tower	133.691.631.319	54.977.886.897
Dự án Nông Trường Lam Sơn	18.438.089.254	-
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	11.416.719.512	-
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	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 Beach & Resort	-	-
Các dự án khác	20.661.186.391	21.933.366.254
Hệ thống phần mềm quản lý nhân sự, quản lý khách sạn	5.963.227.053	-
Tổng cộng	1.086.227.521.015	465.925.446.431

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Lãi/(lỗ) phát sinh	Giá trị khoản đầu tư tại công ty liên kết	Giá gốc	
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	-	297.000.000.000	296.626.697.558
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	98.000.000.000	19.320.273.737	117.320.273.737	98.000.000.000	98.250.900.008
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	43.982.604.000	631.357.281	44.613.961.281	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(258.616.108)	46.741.383.892	-	-
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	-	-	-	79.000.000.000	65.314.828.664
Tổng cộng	188.982.604.000	19.693.014.910	208.675.618.910	474.000.000.000	460.192.426.230

11. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	
Cổ phiếu Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	-	-	-	61.265.934.066	61.265.934.066
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	187.000.000.000	-	187.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Nông Dược HAI	187.500.000.000	-	187.500.000.000	-	-
Tổng cộng	376.700.000.000	-	376.700.000.000	83.465.934.066	83.465.934.066

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Thông tin chi tiết về các đơn vị thành viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn chủ sở hữu (Triệu đồng)	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	200.000	Hà Nội	49%	49%	Xây dựng, kinh doanh BDS
2	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	100.000	Hà Nội	47%	47%	Dịch vụ
3	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	18.110,65	Hà Nội	23,81%	23,81%	Sản xuất, thương mại

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLCTầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2015**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. Lợi thế thương mại*Đơn vị tính: VND*

	Năm nay	Năm trước
Tại ngày đầu năm	210.388.412.049	4.326.753.639
Số tăng trong năm	-	208.895.539.508
Số giảm trong năm	-	661.929.108
Phân bổ trong năm	21.320.709.779	2.171.951.990
Tại ngày cuối năm	189.067.702.270	210.388.412.049
Trong đó, lợi thế thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	186.265.189.393	207.154.743.344
Công ty TNHH MTV FLC Land	2.802.512.877	3.233.668.705
Tổng cộng	189.067.702.270	210.388.412.049

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT	35.201.153.473	479.317.569.079	505.906.616.910	8.612.105.642
Thuế tiêu thụ đặc biệt	68.409.090	2.058.588.907	289.988.889	1.837.009.108
Thuế TNDN	97.857.176.216	261.442.159.496	23.788.618.249	335.510.717.463
Thuế thu nhập cá nhân	647.395.688	8.426.766.645	2.412.449.846	6.661.712.487
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	207.507.080	207.507.080	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	23.290.343	23.290.343	-
Các khoản phí, lệ phí	4.332.495.203	225.039.851	4.548.785.064	8.749.990
Tổng cộng	138.106.629.670	751.700.921.401	537.177.256.381	352.630.294.690

14. Chi phí phải trả ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước phí kiểm toán năm 2015	134.000.000	-
Chi phí xây dựng tòa nhà FLC Landmark Tower	30.169.568.017	32.322.434.521
Chi phí lãi vay phải trả	-	512.426.100
Chi phí phải trả khác	2.853.246.516	-
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Samson Golf Links	337.999.949.465	-
Tổng cộng	371.156.763.998	32.834.860.621

15. Doanh thu chưa thực hiện*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
15.1. Ngắn hạn	996.000.000	4.961.258.065
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	996.000.000	4.961.258.065
15.2. Dài hạn	53.918.764.702	43.397.431.856
Bán thẻ hội viên Golf	8.222.215.392	-
Thu tiền theo tiến độ bán các căn hộ chung cư, dịch vụ tòa nhà FLC Landmark Tower	-	43.397.431.856
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	10.696.530.792	-
Doanh thu cho thuê văn phòng	24.543.951.515	-
Doanh thu hoạt động khác	10.456.067.003	-
Tổng cộng	54.914.764.702	48.358.689.921

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. Phải trả khác	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
16.1 Ngắn hạn	420.312.538.651	192.188.488.385
Kinh phí công đoàn	231.939.808	120.634.247
BHXH, BHYT, BHTN	1.080.354.439	277.810.356
2% kinh phí bảo trì tòa nhà FLC Land mark Tower	14.969.795.154	14.417.200.537
Công ty TNHH R.O.R Việt Nam	-	4.620.962.000
Công ty TNHH Bất động sản Newland Holdings Việt Nam	-	7.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Tùng	9.195.430.000	16.800.000.000
Ông Nguyễn Bình Phương	-	16.800.000.000
Ông Lê Tân Sơn	-	16.800.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh	-	16.800.000.000
Ông Nguyễn Thanh Bình	-	1.680.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh	96.741.206	1.680.000.000
Ông Nguyễn Văn Mạnh	-	89.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	5.191.850.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex	40.000.000.000	-
Phải trả, phải nộp khác (1)	349.546.428.044	5.591.881.245
16.2 Dài hạn	2.666.000.000	2.726.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ	2.436.000.000	2.436.000.000
Khách hàng đặt cọc sửa chữa căn hộ	230.000.000	290.000.000
Tổng cộng	422.978.538.651	194.914.488.385

(1) Các khoản phải trả, phải nộp khác bao gồm các khoản phải trả cho các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn ký kết giữa Công ty và các cá nhân để thực hiện dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

	Số cuối năm		Trong năm			Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ			
					Giá trị	Giá trị		
17. Vay và nợ thuế tài chính								
17.1 Vay ngắn hạn	259.730.500.711	259.730.500.711	272.459.812.971	19.546.062.260	6.816.750.000	6.816.750.000		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	-	-	9.320.276.660	9.320.276.660	-	-		
- Ngân hàng TMCP Phương Đông	73.539.986.400	73.539.986.400	73.539.986.400	-	-	-		
Nợ dài hạn đến hạn trả								
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000	750.000.000		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa	179.020.214.311	179.020.214.311	182.429.249.911	3.409.035.600	-	-		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	6.420.300.000	6.420.300.000	6.420.300.000	6.066.750.000	6.066.750.000	6.066.750.000		
17.2 Vay dài hạn	1.142.477.056.887	1.142.477.056.887	1.286.630.969.805	191.553.012.918	47.399.100.000	47.399.100.000		
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân (1)	38.198.112.500	38.198.112.500	3.310.650.000	7.579.787.500	42.467.250.000	42.467.250.000		
- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam (2)	375.000.000	375.000.000	-	750.000.000	1.125.000.000	1.125.000.000		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (3)	626.570.750.089	626.570.750.089	809.000.000.000	182.429.249.911	-	-		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn Tây (4)	280.327.621.082	280.327.621.082	280.327.621.082	-	-	-		
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (5)	54.778.017.247	54.778.017.247	54.778.017.247	-	-	-		
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	1.244.906.250	1.244.906.250	1.500.000.000	255.093.750	-	-		
- Ngân hàng TMCP Quân đội	1.196.375.000	1.196.375.000	1.689.000.000	492.625.000	-	-		
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (6)	135.455.181.476	135.455.181.476	135.455.181.476	-	-	-		
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	524.243.243	524.243.243	570.500.000	46.256.757	-	-		
- Vay cá nhân khác	3.806.850.000	3.806.850.000	-	-	3.806.850.000	3.806.850.000		
Tổng cộng	1.402.207.557.598	1.402.207.557.598	1.559.090.782.776	211.099.075.178	54.215.850.000	54.215.850.000		

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

- (1) Hợp đồng tín dụng số 02/2014/3239063/HĐTD ngày 24 tháng 10 năm 2014 với số tiền vay là 48,5 tỷ đồng, thời gian vay là 96 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên; lãi suất vay là 11%/năm áp dụng tại thời điểm vay, sau đó thả nổi 3 tháng điều chỉnh 1 lần. Khoản vay sử dụng để thanh toán tiền mua máy bay, tài sản đảm bảo cho khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.
- (2) Hợp đồng tín dụng số VHNCAR130159 ngày 08 tháng 5 năm 2013 với số tiền vay là 3 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất tính theo lãi suất cơ bản 01 tháng của HSBC cộng biên độ 1,5%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (3) Hợp đồng tín dụng số 100/2015/HĐTDDA/NHCT-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 809 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên lãi suất cơ sở do Ngân hàng cho vay công bố cộng với biên độ 5%/năm. Mục đích vay : Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án : “FLC Samson Golfinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sâm Sơn”. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.
- (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 với tổng hạn mức tín dụng là 1.535 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 9,8%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay : Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án “Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhon Lý”. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.
- (5) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/VCB BD-FLC/HĐTD ký ngày 23 tháng 11 năm 2015 với hạn mức khoản tín dụng số 1 là 800 tỷ đồng và khoản tín dụng số 2 là 265 tỷ đồng, thời hạn vay cho khoản tín dụng số 1 là 48 tháng, cho khoản tín dụng số 2 là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của từng khoản tín dụng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cố định là 8%/năm cho các kỳ tính lãi kết thúc trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các kỳ sau đó sẽ tính trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các khoản chi phí đầu tư hợp pháp của dự án “Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội”. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.
- (6) Hợp đồng tín dụng số 0020/2015/HĐTD ngày 26 tháng 08 năm 2015 với hạn mức khoản tín dụng là 180 tỷ đồng, thời hạn vay cho khoản tín dụng là 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay tại từng thời điểm nhận nợ và điều chỉnh lãi suất định kỳ 06 tháng/lần 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 theo công bố của ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	771.800.000.000	413.961.378.437	7.926.210.719	709.106.912	63.779.569.670	6.104.037.618	1.264.280.303.356
- Tăng vốn trong năm trước	2.377.138.820.000	-	-	-	-	-	2.377.138.820.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	355.853.647.444	-	355.853.647.444
- Tăng khác	-	-	-	-	6.117.166.608	-	6.117.166.608
- Giảm vốn trong năm trước	-	(250.000.000)	-	-	-	-	(250.000.000)
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(61.744.720.000)	-	(61.744.720.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(20.705.913.772)	(4.984.695.413)	(25.690.609.185)
Số dư cuối năm trước	3.148.938.820.000	413.711.378.437	7.926.210.719	709.106.912	343.299.749.950	1.119.342.205	3.915.704.608.223
Số dư đầu năm nay	3.148.938.820.000	413.711.378.437	7.926.210.719	709.106.912	343.299.749.950	1.119.342.205	3.915.704.608.223
- Tăng vốn trong năm	2.149.776.510.000	12.000.000.000	-	-	-	1.000.000.000	2.162.776.510.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	902.186.066.807	48.307.214	902.234.374.021
- Tăng khác	-	-	-	-	1.704.505.847	-	1.704.505.847
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(360.488.190)	(360.488.190)
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(348.032.510.000)	-	(348.032.510.000)
- Giảm khác	-	(401.744.000.000)	(581.400.000)	(590.483.800)	-	-	(402.915.883.800)
Số dư cuối năm nay	5.298.715.330.000	23.967.378.437	7.344.810.719	118.623.112	899.157.812.604	1.807.161.229	6.231.111.116.101

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	5.298.715.330.000	3.148.938.820.000
+ Vốn góp đầu năm	3.148.938.820.000	771.800.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	2.149.776.510.000	2.377.138.820.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	5.298.715.330.000	3.148.938.820.000

18.3. Cổ phiếu	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu phổ thông	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu phổ thông	529.871.533	314.893.882
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Tổng cộng	529.871.533	314.893.882

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phiếu

18.4. Các quỹ của doanh nghiệp	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	7.344.810.719	7.926.210.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	709.106.912

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	3.901.044.833.661	1.619.924.310.693
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.132.399.781.003	381.345.650.254
Doanh thu cung cấp dịch vụ	292.803.728.025	62.633.762.167
Tổng cộng	5.326.248.342.689	2.063.903.723.114
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Giảm trừ hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp	-	313.730.000
Tổng cộng	-	313.730.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng hóa	3.901.044.833.661	1.619.924.310.693
Doanh thu thuần về chuyển nhượng bất động sản	1.132.399.781.003	381.345.650.254
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	292.803.728.025	62.320.032.167
Tổng cộng	5.326.248.342.689	2.063.589.993.114
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	3.885.491.276.069	1.592.760.203.329
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	596.161.499.192	184.182.477.084
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	180.735.205.426	28.795.612.502
Tổng cộng	4.662.387.980.687	1.805.738.292.915
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.899.735.862	3.300.411.223
Lãi từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.317.801.791	91.740.025.199
Tiền bồi thường do hủy hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	-	10.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	172.480.800	15.936.959.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần	580.175.000.000	211.218.242.909
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	15.059.422	2.625.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	71.536	417.255
Tổng cộng	682.580.149.411	332.198.680.586

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. Chi phí tài chính	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	23.447.406.673	1.324.013.303
Lợi tức hợp tác kinh doanh phải trả	514.400.000	14.155.802.500
Lãi trái phiếu phải trả	19.068.495.000	30.440.777.000
Lỗ bán chứng khoán KLF	1.311.741.266	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá thanh toán	8.494.920	29.964.889
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	937.335	-
Chi phí tài chính khác	20.088.811	735.867.624
Tổng cộng	44.371.564.005	46.686.425.316

7. Lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần FLC Golf & Resort	-	(14.508.206.347)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	(354.572.200)
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toà nhà Ion Complex	19.069.373.730	250.900.007
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	631.357.280	-
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	(258.616.108)	-
Tổng cộng	19.442.114.902	(14.611.878.540)

8. Thu nhập khác	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ chuyên nhượng tài sản	-	4.545.454.545
Chi phí lãi vay các hợp đồng vay dài hạn hưởng quyền mua căn hộ không phải trả	-	2.768.211.000
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	61.500.000	273.968.274
Thu nhập từ bán phế liệu	363.636.364	-
Giảm chi phí phải trả sau quyết toán	586.956.649	-
Thu nhập từ cho thuê văn phòng	-	209.249.000
Thu nhập khác	896.909.389	542.267.980
Tổng cộng	1.909.002.402	8.339.150.799

9. Chi phí khác	Đơn vị tính : VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phạt vi phạm hợp đồng	8.000.000	70.364.800
Các khoản chi phí ủng hộ	2.532.560.000	2.209.400.000
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	683.519.784
Chi phạt nộp thuế	626.033.696	1.962.599.470
Chi phí không hợp lệ, khống hóa đơn	140.179.237	16.985.859.700
Chi phí khác	1.062.392.397	407.094.269
Tổng cộng	4.369.165.330	22.318.838.023

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (22%)	261.442.159.496	98.309.378.429
Trong đó, thuế TNDN tại từng công ty		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	233.103.368.421	8.847.142.598
Công ty TNHH MTV FLC Land	16.847.456.488	89.251.876.155
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.507.592.086	34.274.532
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	3.412.119.916	69.892.705
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	1.686.229.529	38.238.565
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa	2.514.669.891	32.385.364
Công ty TNHH FLC Land Thanh Hóa	1.370.723.165	35.568.510

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	901.873.885.831	355.852.742.573
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(312.180.976)	(904.871)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ	902.186.066.807	355.853.647.444
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm	462.210.342	182.186.920
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.952	1.953
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm:	Số lượng cổ phiếu	Số ngày
Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 11/01/2015	314.893.882	12
Từ ngày 12/01/2015 đến ngày 26/05/2015	374.893.882	134
Từ ngày 27/05/2015 đến ngày 13/06/2015	454.893.882	18
Từ ngày 14/06/2015 đến ngày 31/12/2015	529.871.533	201
Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm:	462.210.342	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan:

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	138.575.166.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Ủy thác đầu tư	18.860.000.000	15.815.000.000
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Công ty liên kết	Góp vốn	47.000.000.000	-
		Góp vốn	43.982.604.000	-
2. Số dư các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:				
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng hóa, dịch vụ	1.727.972.932	-
			1.727.972.932	-
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số V.02)				
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty liên kết	Phải thu gốc hợp tác kinh doanh	15.700.000.000	10.215.000.000
		Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	197.815.000	256.288.000
			15.897.815.000	10.471.288.000

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. Báo cáo bộ phận

A. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Chỉ tiêu	Hà Nội	Thanh Hóa	Khánh Hòa	Vĩnh Phúc	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	4.706.267.246.973	94.442.154.594	-	525.538.941.122	5.326.248.342.689
2. Giá vốn hoạt động sản xuất kinh doanh	4.088.864.101.331	49.776.431.633	-	523.747.447.723	4.650.337.200.973
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	617.403.145.642	44.665.722.961	-	1.791.493.399	675.911.141.716
4. Doanh thu hoạt động tài chính	654.540.219.096	13.619.318.402	7.429.302.501	6.991.309.412	678.754.533.411
5. Lãi từ công ty liên kết	19.442.114.902	-	-	-	19.442.114.902
6. Chi phí hoạt động tài chính	44.370.040.960	1.523.045	-	-	44.371.564.005
7. Chi phí không phân bổ	140.564.297.272	20.417.807.223	6.824.100	353.039.966	161.341.938.561
8. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.087.009.026.506	37.865.711.095	7.422.478.401	8.429.762.845	1.160.169.123.749
9. Tài sản cố định bộ phận	2.516.344.511.949	20.484.328.178	-	-	2.536.828.840.127

B. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Thương mại	Bất động sản	Dịch vụ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	3.901.044.833.661	1.132.399.781.003	292.803.728.025	5.326.248.342.689
2. Giá vốn	3.885.491.276.069	596.161.499.192	168.684.425.712	4.650.337.200.973
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	15.553.557.592	536.238.281.811	124.119.302.313	675.911.141.716
4. Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	678.754.533.411
5. Lãi từ công ty liên kết	-	-	-	19.442.114.902
6. Chi phí hoạt động tài chính	-	-	-	44.371.564.005
7. Chi phí không phân bổ	-	-	-	161.341.938.561
8. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.457.460.398.673	58.884.113.276	20.484.328.178	1.160.169.123.749
9. Tài sản cố định bộ phận	-	-	-	2.536.828.840.127

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K.

5. Phân loại lại số liệu tương ứng

Số dư đầu năm của một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	Chỉ tiêu theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC	Số tiền
Đầu tư ngắn hạn	Phải thu ngắn hạn khác	1.711.500.987.900
Tài sản ngắn hạn khác	Phải thu ngắn hạn khác	104.743.438.866
Tài sản dài hạn khác	Phải thu dài hạn khác	422.575.200
Đầu tư dài hạn khác	Phải thu dài hạn khác	67.519.920.000
Vay và nợ dài hạn	Trái phiếu chuyển đổi	800.000.000.000
Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ đầu tư phát triển	1.510.920.746

Lập ngày 23 tháng 02 năm 2016

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng

ĐINH THÁI HIỆP

Tổng giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG