

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CỦA 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 Diễm 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-HĐQT-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

Luồng 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 CS TT, 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 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.01 | 163.218.530.205 | 563.859.148.199 |
| 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 |
| II | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III | Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 3.671.494.351.441 | 2.954.764.771.066 |
| 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) |
| IV | Hàng tồn kho | 140 | | 620.122.747.252 | 43.286.057.749 |
| 1 | Hàng tồn kho | 141 | V.03 | 620.122.747.252 | 43.286.057.749 |
| V | Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 167.384.791.192 | 27.877.548.083 |
| 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 | Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 67.066.760.000 | 67.942.495.200 |
| 1 | Phải thu dài hạn khác | 216 | V.02.2 | 67.066.760.000 | 67.942.495.200 |
| II | Tài sản cố định | 220 | | 2.587.505.290.887 | 139.485.729.672 |
| 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) |
| III | Bất động sản đầu tư | 230 | V.08 | 646.156.895.995 | 373.757.641.233 |
| | - Nguyên giá | 231 | | 653.793.041.233 | 373.757.641.233 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (7.636.145.238) | - |
| IV | Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 1.086.227.521.015 | 465.925.446.431 |
| 1 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.09 | 1.086.227.521.015 | 465.925.446.431 |
| V | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 585.375.618.910 | 543.658.360.296 |
| 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 |
| VI | Tài sản dài hạn khác | 260 | | 220.260.738.024 | 222.994.777.452 |
| 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

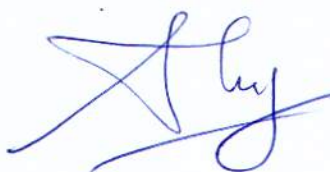
| | NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| C | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 3.583.702.128.820 | 1.487.847.367.158 |
| I | Nợ ngắn hạn | 310 | | 2.379.130.264.634 | 594.324.835.302 |
| 1 | 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 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>42.515.901.673</i> | <i>45.920.592.803</i> |
| 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 | | - | - |

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 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 kể 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

| Chi 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 hối đoái quy đổi 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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

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 chuyển 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 chuyển 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)

| <i>STT</i> | <i>Tên công ty</i> | <i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i> | <i>Nơi thành lập hữu (%)</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i> | <i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i> | <i>Ngành nghề chính</i> |
|------------|--|---|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| 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. KỲ 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 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 | - |

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

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

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</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

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|--|--------------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | 4.1. Ngắn hạn | 32.070.169.390 |
| 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 |
| 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 Nhon 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 |

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 | | Lãi/(lỗ) phát sinh |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska | - | - | - | 297.000.000.000 | (373.302.442) | 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 | 250.900.008 | 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 | (13.685.171.336) | 65.314.828.664 |
| Tổng cộng | 188.982.604.000 | 19.693.014.910 | 208.675.618.910 | 474.000.000.000 | (13.807.573.770) | 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 | | Dự phòng |
| 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 Toà nhà Ion Complex | 200.000 | Hà Nội | 49% | 49% | Xây dựng, kinh doanh BĐS |
| 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 |

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

17. Vay và nợ thuế tài chính

| | Số cuối năm | | Trong năm | | | Số đầu năm | | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | | |
| | | | | | | | | |
| 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | 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 | |
| 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 | 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 thuế 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/HDTDDA/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 Sầm Sơn". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ nguồn hình thành tài sản từ vốn vay và vốn tự có.
- (4) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 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

| Chỉ tiêu | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 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 | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | 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 | 529.871.533 | 314.893.882 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 529.871.533 | 314.893.882 | 529.871.533 | 314.893.882 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 529.871.533 | 314.893.882 | 529.871.533 | 314.893.882 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 529.871.533 | 314.893.882 | 529.871.533 | 314.893.882 |
| + Cổ phiếu ưu đãi | - | - | - | - |
| Tổng cộng | 529.871.533 | 314.893.882 | 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

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 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 | <u>5.326.248.342.689</u> | <u>2.063.903.723.114</u> |

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|--|--------------------------|---------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| Giảm trừ hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp | - | 313.730.000 |
| Tổng cộng | - | <u>313.730.000</u> |

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| Doanh thu thuần bán hàng hoá | 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 | <u>5.326.248.342.689</u> | <u>2.063.589.993.114</u> |

4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 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 | <u>4.662.387.980.687</u> | <u>1.805.738.292.915</u> |

5. Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 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 | <u>682.580.149.411</u> | <u>332.198.680.586</u> |

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 | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 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 | <u>44.371.564.005</u> | <u>46.686.425.316</u> |

| 7. Lãi, lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 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 | <u>19.442.114.902</u> | <u>(14.611.878.540)</u> |

| 8. Thu nhập khác | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| Thu nhập từ chuyển 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 | <u>1.909.002.402</u> | <u>8.339.150.799</u> |

| 9. Chi phí khác | <i>Đơn vị tính : VND</i> | |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
| 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, không hóa đơn | 140.179.237 | 16.985.859.700 |
| Chi phí khác | 1.062.392.397 | 407.094.269 |
| Tổng cộng | <u>4.369.165.330</u> | <u>22.318.838.023</u> |

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 | |
|---|--------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chỉ tiêu | | |
| 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> |
| <i>Đơn vị tính: VND</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 | - | - | - | 1.160.169.123.749 |
| 9. Tài sản cố định bộ phận | 2.457.460.398.673 | 58.884.113.276 | 20.484.328.178 | 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

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

ĐINH THÁI HIỆP

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG