

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

**Được kiểm toán bởi:**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN 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 đã được kiểm toán	
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>	6 – 7
	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	8
	<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>	9 – 10
	<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính</i>	11 – 34

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### **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, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

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

Vốn điều lệ : 771.800.000.000 VND

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ra đời từ năm 2001. Với trên 12 năm xây dựng và phát triển, Công ty lần lượt được tổ chức theo nhiều loại hình doanh nghiệp và với các tên gọi khác nhau. Vào năm 2010, trước nhu cầu mở rộng về quy mô, lĩnh vực hoạt động, tăng cường năng lực quản trị và nâng cao hiệu quả đầu tư, Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn FLC, hoạt động theo mô hình công ty mẹ với nhiều công ty con, công ty liên kết.

Công ty cổ phần Tập đoàn FLC là một doanh nghiệp kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, trong đó tập trung vào các lĩnh vực chính là: phát triển các dự án bất động sản, đầu tư tài chính, khai thác và chế biến khoáng sản và thương mại dịch vụ.

Với định hướng trở thành một tập đoàn có tiềm lực và thương hiệu tại Việt Nam và từng bước vươn ra khu vực và thế giới, những năm qua Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đã không ngừng khẳng định sự lớn mạnh về mọi mặt. Theo phương án đã được Đại hội cổ đông thông qua năm 2013, Công ty sẽ chào bán cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1 cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phần. Mục đích của đợt phát hành là tài trợ vốn cho các dự án của Tập đoàn. Công ty đã được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo công văn số 08/GCN-UBCK ngày 21/1/2014. Công ty hiện có vốn điều lệ 771,8 tỷ đồng. Công ty sẽ có vốn điều lệ mới sau phát hành là 1.543,6 tỷ đồng; Phương án phát hành đã được cam kết hỗ trợ của Công ty cổ phần chứng khoán MB. Công ty cùng với các công ty con hiện đang là chủ đầu tư của hàng loạt dự án bất động sản có qui mô lớn với tổng mức đầu tư mỗi dự án lên đến hàng ngàn tỷ đồng, điển hình như Dự án Khu sân golf – resort – vui chơi giải trí cao cấp Hồ Cẩm Quý (huyện Ba Vì, Hà Nội) với tổng diện tích lên tới 260 ha, dự án FLC Green City (Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc) với tổng diện tích 200 ha, dự án Khu chức năng đô thị Đại Mỗ (xã Đại Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội) với tổng diện tích gần 8 ha, dự án Khu tổ hợp nghỉ dưỡng và thể thao giải trí công cộng (xã Vĩnh Thịnh, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc) với tổng diện tích 8 ha. Năm 2014, Công ty sẽ tiến hành triển khai 2 dự án Bất động sản lớn là Khu đô thị FLC Garden City rộng 8ha và dự án khu nhà ở cho cán bộ, công nhân viên Bộ Tư pháp.

Ngoài ra, Công ty còn hàng chục dự án liên doanh, liên kết tại Hà Nội và các tỉnh lân cận như Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu (cụm Công nghiệp vừa và nhỏ thị trấn Yên Lạc, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc), Dự án nhà máy bao bì cartoon Huy Hoàng.

### **Công ty con và công ty liên kết**

#### **Công ty con**

Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC

Công ty TNHH MTV FLC Land

#### **Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty CP FLC Golf & Resort

#### **Địa chỉ**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội

#### **Địa chỉ**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc*

Công ty CP Liên doanh đầu tư  
quốc tế KLF (\*)

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc  
Alaska

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ  
Đinh, Từ Liêm, Hà Nội

Tầng 1, tòa nhà Việt Úc, khu đô thị Mỹ Đình 1, xã Mỹ Đình,  
huyện Từ Liêm, Hà Nội

(\*) – *Đổi tên từ Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế FLC*

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

1. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 01/NQ/ĐHĐCĐ-FLCG ngày 25 tháng 04 năm 2013 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2013 và Quyết định số 13/2013/QĐ-HĐQT-FLC ngày 27 tháng 06 năm 2013 về việc tạm ứng cổ tức năm 2013 với mức 5% mệnh giá cổ phiếu (tức 500 đồng/1 cổ phiếu).

2. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc huỷ niêm yết cổ phiếu của Công ty trên sàn giao dịch cổ phiếu của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và chuyển sang Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HSX) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 số 01/NQ/ĐHĐCĐ-FLCG ngày 25 tháng 04 năm 2013 và Quyết định số 09/QĐ-HĐQT-FLC ngày 28 tháng 05 năm 2013.

3. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn hoàn toàn tại Công ty cổ phần Đại lý Thuế FLC.

4. Kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2013 ông Nguyễn Thiện Phú giữ chức vụ Kế toán trưởng (theo Quyết định bổ nhiệm của Hội đồng quản trị Công ty số 02/2013/QĐ-HĐQT-FLC ngày 01/04/2013) thay thế cho Ông Dương Minh Thông (theo Quyết định chấp thuận xin thôi giữ chức vụ Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng của Hội đồng quản trị Công ty số 01/2013/QĐ-HĐQT-FLC ngày 01/04/2013).

5. Kể từ ngày 19 tháng 12 năm 2013, ông Lê Đình Vinh thôi giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (theo Quyết định chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT của ông Lê Đình Vinh số 25/QĐ-HĐQT-FLC ngày 19 tháng 12 năm 2013)

### Các sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính

1. Kể từ ngày 17 tháng 01 năm 2014, ông Lê Đình Vinh thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (theo Thông báo số 04/TB-HĐQT-FLC ngày 16 tháng 01 năm 2014 của chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty).

2. Ngày 07 tháng 02 năm 2014, ông Nguyễn Văn Thanh được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC kiêm Hiệu trưởng Trường Cao đẳng nghề FLC (theo Quyết định bổ nhiệm số 03/QĐ-HĐQT-FLC của Hội đồng quản trị Công ty ngày 07 tháng 02 năm 2014)

3. Ngày 15 tháng 02 năm 2014, ông Nguyễn Tiến Đức thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (theo Thông báo số 08/TB-HĐQT-FLC ngày 14 tháng 02 năm 2014 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty).

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo tài chính:

#### Hội đồng quản trị

Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông Lê Đình Vinh	Phó Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 19 tháng 12 năm 2013
Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên	
Ông Doãn Văn Phương	Thành viên	
Ông Nguyễn Tiến Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 04 năm 2013
		Từ nhiệm ngày 15 tháng 02 năm 2014
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	Nhận nhiệm vụ ngày 25 tháng 04 năm 2013
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 04 năm 2013

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc****Ông Lê Thành Vinh**

Thành viên

Bổ nhiệm ngày 25 tháng 04 năm 2013

**Ban Tổng Giám đốc****Ông Doãn Văn Phương**

Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 09 tháng 05 năm 2011

**Ông Nguyễn Thanh Bình**

Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ngày 02 tháng 05 năm 2013

**Ông Trần Thế Anh**

Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 01 tháng 04 năm 2013

Miễn nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2013

**Bà Trần Thị My Lan**

Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 20 tháng 05 năm 2013

**Bà Hương Trần Kiều Dung**

Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 12 tháng 12 năm 2013

**Ông Nguyễn Văn Thanh**

Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 07 tháng 02 năm 2014

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long – T.D.K là Công ty kiểm toán có đủ năng lực được lựa chọn. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn 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**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 17 tháng 02 năm 2014

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc****DOÃN VĂN PHƯƠNG**





# CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THĂNG LONG - T.D.K

## THANG LONG - T.D.K AUDITING AND CONSULTANT COMPANY

Trụ sở chính tại Hà Nội  
Chi nhánh Miền nam  
Chi nhánh Quận 1 - TP. HCM  
Chi nhánh Đà Nẵng  
Chi nhánh Lạng Sơn

Tầng KT, Toà nhà cảnh sát 113, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội  
C14, Quang Trung, phường 11  
Số 28 Đặng Tất, quận 1, TP. HCM  
Số 42 Trần Tông, TP. Đà Nẵng  
Tổ 2, khối 14, đường Bà Triệu

- Tel: (04) 44 500 668  
- Tel: (08) 3 589 7462  
- Tel: (08) 3 848 0763  
- Tel: (0511) 3 651 818  
- Tel: (0253) 718 545

- Fax: (04) 44 500 669  
- Fax: (08) 3 589 7464  
- Fax: (08) 3 526 7187  
- Fax: (0511) 3 651 868  
- Fax: (0253) 716 264

Số: 108/2013 /BCKT - TC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC được lập ngày 17/02/2014, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### 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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2014

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long – T.D.K

Tổng Giám đốc



TỪ QUỲNH HẠNH

Số giấy chứng nhận đăng ký hành  
nghề kiểm toán : 0313-2013-045-1

Kiểm toán viên

PHAN VĂN THUẬN

Số giấy chứng nhận đăng ký hành  
nghề kiểm toán : 2024-2013-045-1



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

	Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>293.093.935.783</b>	<b>429.750.406.168</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>10.611.643.097</b>	<b>2.827.711.997</b>
1	Tiền	111	V.01	10.611.643.097	2.827.711.997
<b>II</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>32.893.000.000</b>	<b>5.506.000.000</b>
1	Đầu tư ngắn hạn	121	V.02	32.893.000.000	6.606.000.000
3	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		0	(1.100.000.000)
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>235.170.125.259</b>	<b>417.021.375.069</b>
1	Phải thu khách hàng	131	V.03	209.044.912.858	406.893.660.442
2	Trả trước cho người bán	132		4.029.327.391	9.618.292.785
3	Phải thu nội bộ	133		0	402.185.833
5	Các khoản phải thu khác	138	V.04	22.220.088.722	107.236.009
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(124.203.712)	0
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>552.340.999</b>	<b>703.900.675</b>
1	Hàng tồn kho	141	V.05	552.340.999	703.900.675
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13.866.826.428</b>	<b>3.691.418.427</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.06	6.145.010.093	600.118.498
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		187.365.483	572.161.518
4	Tài sản ngắn hạn khác	158	V.07	7.534.450.852	2.519.138.411
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1.470.992.364.035</b>	<b>1.159.740.534.950</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20.338.882.955</b>	<b>14.447.810.446</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	17.668.142.174	13.021.287.003
	- Nguyên giá	222		22.893.638.891	15.914.465.114
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.225.496.717)	(2.893.178.111)
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	2.670.740.781	1.426.523.443
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>1.443.944.000.000</b>	<b>1.141.444.000.000</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		995.844.000.000	995.844.000.000
2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		442.600.000.000	145.600.000.000
3	Đầu tư dài hạn khác	258		5.500.000.000	0
<b>V</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.709.481.080</b>	<b>3.848.724.504</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	6.301.541.080	3.440.784.504
3	Tài sản dài hạn khác	268	V.12	407.940.000	407.940.000
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>1.764.086.299.818</b>	<b>1.589.490.941.118</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

	Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>548.587.764.250</b>	<b>414.136.009.234</b>
<i>I</i>	<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>310</i>		<i>542.703.680.928</i>	<i>409.688.425.904</i>
1	Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	50.437.429.485	0
2	Phải trả người bán	312	V.14	207.700.360.994	405.438.584.353
3	Người mua trả tiền trước	313		1.856.679.405	248.215.650
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	2.658.249.659	1.247.339.591
5	Phải trả người lao động	315		1.035.169.873	793.435.040
9	Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	277.925.325.032	1.321.617.145
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.090.466.480	639.234.125
<i>II</i>	<i>Nợ dài hạn</i>	<i>330</i>		<i>5.884.083.322</i>	<i>4.447.583.330</i>
3	Phải trả dài hạn khác	333	V.17	630.000.000	0
4	Vay và nợ dài hạn	334	V.18	5.254.083.322	4.447.583.330
<b>B</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>1.215.498.535.568</b>	<b>1.175.354.931.884</b>
<i>I</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>	<i>V.19</i>	<i>1.215.498.535.568</i>	<i>1.175.354.931.884</i>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		771.800.000.000	771.800.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		389.994.000.000	389.994.000.000
7	Quỹ đầu tư phát triển	417		6.415.289.973	4.028.264.228
8	Quỹ dự phòng tài chính	418		1.510.920.746	658.411.551
9	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		709.106.912	368.103.234
10	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		45.069.217.937	8.506.152.871
<i>II</i>	<i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>430</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>1.764.086.299.818</b>	<b>1.589.490.941.118</b>

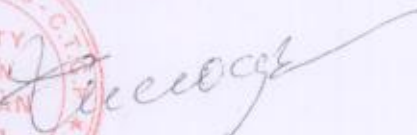
Lập, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

NGUYỄN THIỆN PHÚ

ĐOÀN VĂN PHƯƠNG

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

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	1.369.563.576.111	918.707.255.318
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.21	29.307.000	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.22	1.369.534.269.111	918.707.255.318
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	1.348.987.248.853	905.330.841.789
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20.547.020.258	13.376.413.529
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	98.168.849.850	74.931.933.965
7. Chi phí tài chính	22	VI.25	8.501.017.305	67.858.205.831
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		771.930.938	533.757.125
8. Chi phí bán hàng	24		4.099.374.552	841.080.648
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		25.680.862.430	12.906.521.013
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		80.434.615.821	6.702.540.002
11. Thu nhập khác	31	VI.26	78.917.141	34.307.260
12. Chi phí khác	32	VI.27	287.882.950	244.873.610
13. Lợi nhuận khác	40		(208.965.809)	(210.566.350)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		80.225.650.012	6.491.973.652
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.28	0	1.662.197.837
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		80.225.650.012	4.829.775.815
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.29	1.039	97

Lập, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






NGÔ THỊ NGUYÊN NGỌC

NGUYỄN THIÊN PHÚ

ĐOÀN VĂN PHƯƠNG



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	80.225.650.012	6.491.973.652
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	2	2.743.153.064	1.846.403.046
- Các khoản dự phòng	3	(975.796.288)	(1.193.483.712)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4	2.129.190	0
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(90.534.718.341)	(8.676.894.592)
- Chi phí lãi vay	6	771.932.671	533.757.125
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	(7.767.649.692)	(998.244.481)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	179.068.578.361	(281.206.437.154)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	151.559.676	174.944.443
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	80.198.570.776	331.132.415.066
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(8.358.231.421)	(858.443.194)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(771.932.671)	(533.757.125)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(834.531.340)	(5.168.094.686)
- Tiền thu khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	15	846.895.190	34.307.260
- Tiền chi khác từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16	(2.170.062.940)	(244.873.610)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>	20	<b>240.363.195.939</b>	<b>42.331.816.519</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(8.771.729.780)	(7.851.436.816)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(145.627.000.000)	(270.536.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	113.840.000.000	264.940.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(297.000.000.000)	(190.060.204.360)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	0	238.210.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	90.525.197.404	30.403.291
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(247.033.532.376)</b>	<b>34.732.762.115</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	53.000.000.000	348.027.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.756.070.523)	(410.578.416.670)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(36.789.788.750)	(11.871.160.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>14.454.140.727</b>	<b>(74.422.576.670)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>	50	<b>7.783.804.290</b>	<b>2.642.001.964</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>2.827.711.997</b>	<b>185.710.033</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	61	<b>126.810</b>	<b>0</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	70	<b>10.611.643.097</b>	<b>2.827.711.997</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013*

Lập, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

NGUYỄN THIỆN PHÚ

ĐOÀN VĂN PHƯƠNG



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần 01 số 0102033961 ngày 17 tháng 03 năm 2008, thay đổi lần thứ 15 ngày 13 tháng 06 năm 2013.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 771.800.000.000 VND (Bảy trăm bảy mươi tỷ tám trăm triệu đồng chẵn).

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây dựng.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
  - Sửa chữa thiết bị liên lạc;
  - Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học;
  - Sửa chữa thiết bị điện;
  - Xuất bản phần mềm (trừ hoạt động xuất bản phẩm);
  - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
  - Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
  - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
  - Bán buôn máy móc, thiết bị y tế, văn phòng, dệt, may, da giày, điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện);
  - Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính;
  - Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
  - Sửa chữa thiết bị khác;
  - Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
  - Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
- Chi tiết: Bán buôn hóa chất công nghiệp như: anilin, mực in, tinh dầu, khí công nghiệp, keo hóa học, chất màu, nhựa tổng hợp, methanol, parafin, dầu thơm và hương liệu, soda, muối công nghiệp, axit và lưu huỳnh;
- Hoạt động viễn thông có dây (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
  - Lắp đặt hệ thống điện;
  - Sửa chữa máy móc, thiết bị;
  - Sản xuất linh kiện điện tử;
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Chi tiết: Bán buôn gỗ cây, tre, nứa, sản phẩm gỗ sơ chế, sơn và véc ni, vật liệu xây dựng như: cát, sỏi, giấy dán tường và phủ sàn, đồ ngũ kim và khóa, thiết bị vệ sinh như: bồn tắm, chậu rửa, bệ xí, đồ sứ vệ sinh khác, thiết bị lắp đặt vệ sinh như: ống, ống dẫn, khớp nối, vòi, cút chữ T, ống cao su;

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013*

- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
  - Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
  - Sản xuất sắt, gang, thép
  - Sản xuất kim loại màu và kim loại quý;
  - Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại;
  - Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu
- Chi tiết:
- + Sản xuất các động cơ (trừ động cơ đồng hồ) như: Xoăn ốc, động cơ thanh xoăn, các tấm lá trong động cơ;
  - + Sản xuất dây cáp kim loại, dải xếp nếp và các chi tiết tương tự;
  - + Sản xuất dây cáp kim loại cách điện hoặc không cách điện;
- Hoạt động viễn thông không dây (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi;
- Sản xuất máy móc và thiết bị văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính);
- Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động viễn thông khác
- Chi tiết: Cung cấp các ứng dụng viễn thông chuyên dụng như theo dõi hoạt động vệ tinh, đo xa và các trạm rada; Cung cấp truy cập Internet thông qua các mạng kết nối giữa khách hàng và ISP nhưng không do ISP sở hữu và vận hành, như truy cập Internet quay số (dial-up); cung cấp dịch vụ viễn thông qua các kết nối viễn thông hiện có như VOIP (điện thoại Internet); (Chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Sản xuất thiết bị và dụng cụ quang học;
  - Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
  - Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp;
  - Khai thác quặng kim loại quý hiếm;
  - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác
- Chi tiết: Thăm dò quặng theo phương pháp thông lệ và lấy mẫu quặng, quan sát địa chất tại nơi thăm dò;
- Xây dựng nhà các loại;
  - Phá dỡ;
  - Chuẩn bị mặt bằng;
  - Hoàn thiện công trình xây dựng;
  - Sản xuất sản phẩm chịu lửa;
  - Sản xuất sản phẩm dầu mỏ tinh chế;
  - Sản xuất than cốc;



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013*

- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt;
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác và thu gom than non;
- Khai thác và thu gom than cứng;
- Dịch vụ nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, nhà hàng với các dịch vụ ăn uống lưu động;
- Dịch vụ khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Bán buôn, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thiết bị thu phát sóng);
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn sắt, thép và kim loại màu ở dạng nguyên sinh;
- Bán buôn xe có động cơ: Ô tô chở khách loại trên 12 chỗ ngồi, ô tô vận tải;
- Bán buôn, bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo;
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan;
- Tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
- Lập trình máy vi tính;
- Dịch vụ sản giao dịch bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (chỉ hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật); Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Lập dự án, quản lý dự án các công trình: giao thông, dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, điện (chỉ hoạt động khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực về quản lý dự án xây dựng theo quy định pháp luật);
- Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng;
- Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Cho thuê ô tô (trừ ô tô chuyên dụng);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: giao thông, công nghiệp, thủy lợi, điện, hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động của các Trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Giáo dục nghề nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng các cửa hàng chuyên doanh;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (Doanh nghiệp chỉ hoạt động xây dựng công trình khi đáp ứng đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật).

#### **4. Nhân viên**

Tổng số cán bộ, nhân viên của Công ty đến ngày 31/12/2013 là 71 người.

### **II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

- Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

### **III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### **Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính, các thông tư về việc hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quyết định ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành có hiệu lực đến thời điểm kết thúc niên độ kế toán lập báo cáo tài chính năm.

#### **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

#### **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

#### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:**

##### **1.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Toàn bộ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh được hạch toán ngay vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm cuối năm tài chính các khoản mục tiền có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua của ngân hàng giao dịch. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

##### **1.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### **2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

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 kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

### **3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

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 ước tính có thể thu hồi sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Cụ thể như sau:

#### **Thời gian quá hạn**

#### **Mức trích lập dự phòng**

Trên 06 tháng đến dưới 01 năm

30%

Từ 01 năm đến dưới 02 năm

50%

Từ 02 năm đến dưới 03 năm

70%

Trên 03 năm

100%

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi dựa vào đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về các khoản nợ không có khả năng thu hồi.

### **4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:**

#### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

**4.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình:** Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

Phương tiện vận tải

06 - 10 năm

Thiết bị văn phòng

03 - 05 năm

Các tài sản khác

03 - 05 năm

### **5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

**Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:**

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

#### **Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính**

**Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:** Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	=	Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế	-	Vốn chủ sở hữu thực có	x	Vốn đầu tư của doanh nghiệp		Tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế
--	---	---	---	------------------------	---	-----------------------------	--	--

**Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:** Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	=	Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập báo cáo tài chính	x	Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán	-	Giá chứng khoán thực tế trên thị trường
--	---	--	---	---	---	---

**6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:**

**Chi phí trả trước ngắn hạn:** Là các loại chi phí trả trước chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

**Chi phí trả trước dài hạn:** Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán.

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ từ 2 đến 3 năm.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm được phân loại là Nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là Nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là Nợ dài hạn.

**8. Nguyên tắc ghi nhận 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 doanh nghiệp 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.

**9. Phân phối lợi nhuận sau thuế và chia cổ tức**

Lợi nhuận sau thuế sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt được trích lập các quỹ theo Điều lệ công ty hoặc Nghị quyết của Đại hội cổ đông, số còn lại có thể chia cho các cổ đông theo tỷ lệ vốn thực góp.

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là nợ phải trả khi có quyết định công bố của Hội đồng quản trị.

**Quỹ đầu tư phát triển:** Mục đích của việc trích lập quỹ là để bổ sung vốn điều lệ cho công ty, đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, đổi mới công nghệ sản xuất, trang bị làm việc.

**Quỹ dự phòng tài chính:** Mục đích của việc trích lập quỹ là để bù đắp các tổn thất về tài sản do các nguyên nhân khách quan gây ra, bù các khoản lỗ do hoạt động kinh doanh không hiệu quả.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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



- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- 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.

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

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

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

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

- Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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: 25%.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

- 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.

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính:** Báo cáo tài chính 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 do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán 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 nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty.

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

Đơn vị tính: VND

<b>1 Tiền</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền mặt	4.324.197.218	1.024.967.084
Tiền gửi ngân hàng	6.287.445.879	1.802.744.913
Tiền gửi VND	6.249.276.099	1.802.744.913
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - CN Thanh Xuân	5.531.179.422	1.768.053.158
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Nam Thăng Long	1.598.167	1.181.231
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đồng Đa	5.966.732	5.094.917
Ngân hàng TMCP Quân Đội VN - PGD Xuân Diệu	13.376.082	5.570.192
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	3.613.740	1.528.400
Ngân hàng TMCP Á Châu	3.620.992	2.340.822
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.061.465	12.073.424
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	1.117.012	1.048.026
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	2.489.100	2.289.917
Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	102.379	1.273.695
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.503.918	1.798.556
Ngân hàng đầu tư và phát triển - SGD Hồ Chí Minh	0	492.575
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	2.202.684	0
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hải Dương	21.971.046	0
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	649.362.110	0
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	9.111.250	0
Tiền gửi USD	38.169.780	0
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	38.169.780	0
<b>Cộng</b>	<b>10.611.643.097</b>	<b>2.827.711.997</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013***2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b>Đầu tư chứng khoán ngắn hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>2.200.000.000</b>
- Cổ phiếu Công ty CP Cavico Xây dựng thủy điện	0	0	200.000	2.200.000.000
<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>	-	<b>32.893.000.000</b>	-	<b>4.406.000.000</b>
Ủy thác đầu tư	-	31.293.000.000	-	4.306.000.000
- Công ty CP FLC Golf & Resort	-	512.000.000	-	350.000.000
- Công ty CP Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	-	26.503.000.000	-	3.646.000.000
- Công ty CP Đầu tư địa ốc Alaska	-	1.778.000.000	-	-
- Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	-	2.500.000.000	-	310.000.000
Công ty CP FLC Travel	-	800.000.000	-	0
Công ty TNHH Truyền thông Quốc tế Diginews	-	800.000.000	-	0
Đầu tư ngắn hạn khác	-	0	-	100.000.000
- Công ty CP Đại lý thuế FLC	-	0	-	100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>32.893.000.000</b>	<b>200.000</b>	<b>6.606.000.000</b>

**3 Các khoản phải thu khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Thép Sài Gòn	15.920.544	155.936.752.853
Công ty CP Tập đoàn Thành Nam	9.457.030.750	0
Công ty TNHH MTV FLC Land	3.780.350	0
Công ty Luật TNHH SMIC	1.800.000.000	560.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	61.431.815.113	0
Công ty CP máy và TB phụ tùng công nghiệp P.G.M	117.142.162	117.142.162
Cty TNHH Bất động sản Newland Holding	270.000.000	270.000.000
Công ty CP XNK Kỹ thuật Technimex	186.184.437	1.436.685.070
Công ty Cổ phần FLC TRAVEL	72.000.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Liên Doanh Đầu Tư Quốc Tế KLF	288.000.000	48.768.000
Công ty Quản lý bay Miền Trung	0	254.519.100
Công ty TNHH INOX Thành Nam	0	225.964.209.506
Công ty TNHH XNK Thành Minh	0	21.915.583.751
Văn phòng Công chứng Hà Nội	0	330.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam	1.498.570.518	0
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đại Dương	133.451.348.984	0
Công ty TNHH Truyền thông MF91 Việt Nam	220.000.000	0
Công ty Cổ phần Truyền thông và Công nghệ FLC	220.000.000	0
Các đối tượng khác	13.120.000	0
<b>Cộng</b>	<b>209.044.912.858</b>	<b>406.893.660.442</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013***4 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu tiền lợi tức ủy thác đầu tư</b>	<b>798.119.698</b>	<b>107.236.009</b>
Công ty CP FLC Golf&Resort	31.005.000	5.973.000
Công ty TNHH Hải Châu	101.263.009	101.263.009
Công ty CP FLC Travel	7.381.000	0
Công ty CP Decohouse	41.000.000	0
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	10.272.000	0
Công ty CP Truyền thông và CN FLC	199.156.689	0
Công ty CP Liên doanh Đầu tư Quốc tế FLC	408.042.000	0
<b>Phải thu khác</b>	<b>21.421.969.024</b>	<b>0</b>
Nguyễn Thị Huyền Trang (*)	21.000.000.000	0
Công ty CP Asita	112.433.874	0
Công ty liên doanh TMXNK Huy Hoàng	50.248.000	0
Cty TNHH DV kiểm toán, kế toán và TV thuế AAT	65.000.000	0
Công ty CP Thiết bị thương mại	46.893.000	0
Trần Văn Lợi	5.899.600	0
Phải thu khác	141.494.550	0
<b>Cộng</b>	<b>22.220.088.722</b>	<b>107.236.009</b>

(\*) Chuyển tiền mua cổ phần của Công ty FLC Golf&Resort ngày 26/11/2013 nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

**5 Hàng tồn kho**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công cụ, dụng cụ	80.386.939	32.500.085
- Hàng hoá	471.954.060	671.400.590
<b>Cộng</b>	<b>552.340.999</b>	<b>703.900.675</b>

**6 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ xuất dùng	266.036.912	74.165.939
Chi phí bảo hiểm	44.093.568	123.876.740
Chi phí quảng cáo, tư vấn	2.490.724.505	337.114.515
Chi phí thuê văn phòng	2.574.076.744	0
Chi phí sửa chữa xe	59.353.384	48.446.308
Chi phí tổ chức hội nghị	602.666.667	0
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	108.058.313	16.514.996
<b>Cộng</b>	<b>6.145.010.093</b>	<b>600.118.498</b>

**7 Tài sản ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	5.972.100.039	2.519.138.411
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn VND	372.874.813	0
- Ngân hàng TMCP Quân đội	372.874.813	0
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn USD	1.189.476.000	0



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á

1.189.476.000

0

**Cộng**

7.534.450.852

2.519.138.411

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	14.108.693.722	1.490.139.092	315.632.300	15.914.465.114
- Mua trong năm	3.567.222.727	293.534.090	4.044.263.383	7.905.020.200
- Giảm khác (*)		(749.440.486)	(176.405.937)	(925.846.423)
Số dư cuối năm	17.675.916.449	1.034.232.696	4.183.489.746	22.893.638.891
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	2.365.316.647	412.473.448	115.388.016	2.893.178.111
- Khấu hao trong năm	1.956.102.435	345.185.576	441.865.053	2.743.153.064
- Giảm khác		(370.792.158)	(40.042.300)	(410.834.458)
Số dư cuối năm	4.321.419.082	386.866.866	517.210.769	5.225.496.717
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>				
1. Tại ngày đầu năm	11.743.377.075	1.077.665.644	200.244.284	13.021.287.003
2. Tại ngày cuối năm	13.354.497.367	647.365.830	3.666.278.977	17.668.142.174

(\*) Điều chỉnh giảm các TSCĐ không đủ điều kiện ghi nhận là TSCĐ theo hướng dẫn tại TT số 45/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013.

**9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thăm dò khoáng sản	562.155.966	562.155.966
Dự án Mễ Trì	38.959.727	38.959.727
Dự án Văn phòng FLC	699.117.600	493.417.600
Dự án Trường cao đẳng nghề FLC	1.370.507.488	331.990.150
<b>Cộng</b>	<b>2.670.740.781</b>	<b>1.426.523.443</b>

**10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>995.844.000.000</b>	<b>995.844.000.000</b>
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	950.844.000.000
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>442.600.000.000</b>	<b>145.600.000.000</b>
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	297.000.000.000	0
Công ty CP Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	66.600.000.000	66.600.000.000
Công ty CP FLC Golf & Resort	79.000.000.000	79.000.000.000
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>5.500.000.000</b>	<b>0</b>
Cổ phiếu Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	0
Công ty CP Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	3.300.000.000	0
<b>Cộng</b>	<b>1.443.944.000.000</b>	<b>1.141.444.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013***Thông tin chi tiết về các đơn vị thành viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau****Công ty con:**

STT	Tên công ty	Ngày có quyền kiểm soát	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ phần biểu quyết nắm giữ (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12-06-12	Hà Nội	100,00	100,00	Kinh doanh BĐS
2	Công ty Cổ phần Truyền thông và Công nghệ FLC	07-12-11	Hà Nội	90,00	90,00	Dịch vụ, thương mại

**Công ty liên kết:**

STT	Tên công ty	Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	Nơi thành lập	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ phần biểu quyết nắm giữ (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty CP Liên doanh đầu tư quốc tế KLF	260.000	Hà Nội	21,00	21,00	Dịch vụ, thương mại
2	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	1.000.000	Hà Nội	29,70	29,70	Kinh doanh BĐS
3	Công ty CP FLC Golf & Resort	160.000	Hà Nội	49,38	49,38	Dịch vụ, thương mại

**11 Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo, tổ chức sự kiện	820.888.892	1.563.781.237
Chi phí tư vấn, khảo sát thị trường xuất khẩu lao động	696.453.501	812.381.841
Chi phí sửa chữa xe ô tô	249.480.559	227.635.552
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.630.660.950	836.985.874
Chi phí tư vấn dịch vụ pháp lý	2.875.000.000	0
Chi phí khác	29.057.178	0
<b>Cộng</b>	<b>6.301.541.080</b>	<b>3.440.784.504</b>

**12 Tài sản dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	407.940.000	407.940.000
<b>Cộng</b>	<b>407.940.000</b>	<b>407.940.000</b>

**13 Vay và nợ ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ dài hạn đến hạn trả	437.429.485	0
<i>Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam</i>	<i>437.429.485</i>	<i>0</i>
Vay cá nhân	50.000.000.000	0
<i>Ông Doãn Văn Phương (1)</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>0</i>
<b>Cộng</b>	<b>50.437.429.485</b>	<b>0</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

- (1) *Hợp đồng vay tài sản ngày 24/08/2013*  
*Thời hạn vay 12 tháng, không tính lãi*  
*Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh*

**14 Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo Pháp Luật Việt Nam	50.000.000	101.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH LAVIE tại HN	3.212.000	2.912.928
CN Cty CP Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội	0	1.005.000.000
Công ty TNHH Đào Tạo GOLF VPGA	197.175.718.612	0
Công ty Luật TNHH SMIC	1.190.375.000	0
Công ty TNHH Deloitte Việt Nam	0	73.828.700
Công ty TNHH Trang trí Nội ngoại thất Phong Cách Mới	243.891.184	0
Công ty CP Giao nhận Vận tải Ngoại thương	0	301.055
Công ty Cổ phần ô tô con đường mới	107.951.800	0
Công ty CP Tập đoàn Thành Nam	0	403.706.426.531
Công ty Cổ phần Liên Doanh Đầu Tư Quốc Tế KLF	3.801.269.092	103.619.201
Công ty TNHH MTV FLC Land	4.179.856.581	0
Công ty TNHH Bling Việt Nam	0	1.155.000
Công ty TNHH Thương mại Nga Việt	0	49.368.510
Bảo Lao động Xã hội	50.000.000	41.580.000
Bảo Đầu tư	130.900.000	13.200.000
CN tại TPHCM - Tập đoàn Vingroup	2.052.032	2.052.032
Cty CP Máy & Thiết bị phụ tùng Công nghiệp P.M.G	0	19.545.089
Cty TNHH KT Phong Cảnh Tùng Bách	0	8.448.000
Công ty CP Chuyển phát nhanh Hà Nội	35.698.000	6.198.000
Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Hà Nội	0	2.750.000
Công ty Cổ phần FLC Golf&Reort	70.494.493	14.378.293
Công ty Cổ phần In Hà An	0	3.300.000
Công ty Cổ phần Truyền thông ngày nay	0	28.500.000
Công ty TNHH Cơ điện APS	0	90.085.820
Công ty TNHH Thiết bị điện Hưng Long	379.500	29.916.040
Trung tâm Chuyển phát nhanh phía bắc - FEDEX	0	983.394
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Sao Mai	0	26.611.200
Công ty TNHH MTV TM - DV Hùng Thắng	0	107.424.560
Các đối tượng khác	658.562.700	0
<b>Cộng</b>	<b><u>207.700.360.994</u></b>	<b><u>405.438.584.353</u></b>

**15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>15.1. Thuế phải nộp nhà nước</b>	<b><u>2.658.249.659</u></b>	<b><u>1.247.339.591</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

	Thuế giá trị gia tăng	11.363	0
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	292.855.285	768.273.877
	Thuế thu nhập cá nhân	2.260.939.826	479.065.714
	Các loại thuế khác	104.443.185	0
	<b>Cộng</b>	<b>2.658.249.659</b>	<b>1.247.339.591</b>
<b>16</b>	<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Tài sản thừa chờ xử lý	3.356.542	3.356.542
	Kinh phí công đoàn	91.635.936	70.126.885
	Bảo hiểm xã hội	254.632.652	176.831.766
	Bảo hiểm y tế	108.046.948	11.126.690
	Bảo hiểm thất nghiệp	56.267.492	12.508.000
	Công ty CP Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC (1)	138.974.829.000	0
	Công ty TNHH MTV FLC Land (2)	134.658.612.000	0
	Phải trả, phải nộp khác	3.777.944.462	1.047.667.262
	<b>Cộng</b>	<b>277.925.325.032</b>	<b>1.321.617.145</b>
(1)	<p><i>Các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Tài chính và Địa ốc FLC</i></p> <p><i>Thời hạn hợp tác kinh doanh là 12 tháng từ ngày ký hợp đồng</i></p> <p><i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là bên nhận hợp tác kinh doanh sẽ trả lợi tức hợp tác cố định từ 5% - 6%/năm theo từng hợp đồng</i></p> <p><b>Trong đó :</b></p> <p><i>Tiền gốc các hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả : 138.000.000.000 VND</i></p> <p><i>Lợi tức hợp tác kinh doanh phải trả : 974.829.000 VND</i></p>		
(2)	<p><i>Các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV FLC Land</i></p> <p><i>Thời hạn hợp tác kinh doanh là 12 tháng từ ngày ký hợp đồng</i></p> <p><i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là bên nhận hợp tác kinh doanh sẽ trả lợi tức hợp tác cố định 6%/năm</i></p> <p><b>Trong đó :</b></p> <p><i>Tiền gốc các hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả : 133.230.000.000 VND</i></p> <p><i>Lợi tức hợp tác kinh doanh phải trả : 1.428.612.000 VND</i></p>		
<b>17</b>	<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Nhận tiền ký quỹ, ký cược - Hoạt động XKLD	630.000.000	0
	<b>Cộng</b>	<b>630.000.000</b>	<b>0</b>
<b>18</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>		
		<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>18.1. Vay dài hạn</b>	<b>5.254.083.322</b>	<b>4.447.583.330</b>
	- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đồng Đa (*)	770.000.000	1.262.000.000
	- Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam (**)	4.484.083.322	3.185.583.330
	<b>Cộng</b>	<b>5.254.083.322</b>	<b>4.447.583.330</b>



- (\*)
- Hợp đồng tín dụng số 0048/HDDTD2-VIB13/11 ngày 14/06/2011
  - Số tiền vay: 2.000.000.000 VND
  - Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên
  - Lãi suất vay: 23%/năm, áp dụng tại thời điểm giải ngân, sau đó thay đổi 3 tháng/lần bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh có kỳ hạn 3 tháng VND của VIB + 4%/năm, thay đổi theo chính sách lãi suất của VIB và tuân thủ các quy định của pháp luật.
  - Mục đích vay: Thanh toán tiền mua ô tô Range Rover trong Hợp đồng mua bán số 30-11/HĐKT ngày 16/05/2011
  - Hình thức giải ngân: Chuyển khoản khi có đăng ký xe
  - Phương thức trả:
    - + Trả nợ lãi: Ngày 05 hàng tháng
    - + Trả nợ gốc: 01 tháng trả 1 lần cùng với ngày trả lãi, mỗi lần trả 41.000.000 VND, số còn lại trả vào cuối kỳ
  - Biện pháp đảm bảo tiền vay: Thế chấp xe ô tô hình thành từ vốn vay
- (\*\*)
- Hợp đồng tín dụng số VHNCAR130159 ngày 08/05/2013
- Số tiền vay : 3.000.000.000 VND
- Thời hạn vay : 48 tháng tính từ ngày khoản vay được rút
- Lãi suất vay : Lãi suất cơ bản 01 tháng của HSBC cộng biên độ 1,5%/năm
- Mục đích vay : Vay vốn để mua ô tô
- Số dư gốc vay tại thời điểm 31/12/2013 : 2.250.000.000 VND
- 
- Hợp đồng tín dụng số VHNCAR120112 ngày 04/06/12
- Số tiền vay : 1.946.000.000 VND
- Thời hạn vay : 48 tháng tính từ ngày khoản vay được rút
- Lãi suất vay : Lãi suất cơ bản 03 tháng của HSBC cộng biên độ 1,75%/năm
- Mục đích vay : Vay vốn để mua ô tô
- 
- Hợp đồng tín dụng số VHNCAR120140 ngày 03/07/12
- Số tiền vay : 1.610.000.000 VND
- Thời hạn vay : 48 tháng tính từ ngày khoản vay được rút
- Lãi suất vay : Lãi suất cơ bản 03 tháng của HSBC cộng biên độ 1,75%/năm
- Mục đích vay : Vay vốn để mua ô tô

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6	7
- Số dư đầu năm trước	170.000.000.000	42.000.000.000	4.028.264.228	658.411.551	368.103.234	3.676.377.056	220.731.156.069
- Tăng vốn trong năm	601.800.000.000	347.994.000.000	0	0	0	0	949.794.000.000
- Lãi tăng trong năm trước	0	0	0	0	0	4.829.775.815	4.829.775.815
- Số dư cuối năm trước	771.800.000.000	389.994.000.000	4.028.264.228	658.411.551	368.103.234	8.506.152.871	1.175.354.931.884
- Số dư đầu năm nay	771.800.000.000	389.994.000.000	4.028.264.228	658.411.551	368.103.234	8.506.152.871	1.175.354.931.884
- Lãi tăng trong năm	0	0	0	0	0	80.225.650.012	80.225.650.012
- Tăng khác	0	0	2.387.025.745	852.509.195	341.003.678	0	3.580.538.618
- Giảm khác (*)	0	0	0	0	0	(43.662.584.946)	(43.662.584.946)
Số dư cuối năm nay	771.800.000.000	389.994.000.000	6.415.289.973	1.510.920.746	709.106.912	45.069.217.937	1.215.498.535.568

(\*) - Chi tiết giảm khác:

Trả cổ tức năm 2013	38.582.400.000
Truy thu thuế	817.638.973
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	682.007.355
Trích quỹ ĐTPT	2.387.025.745
Trích quỹ DPTC	852.509.195
Trích quỹ khác thuộc vốn CSH	341.003.678
<b>Tổng</b>	<b>43.662.584.946</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013***19.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	771.800.000.000	771.800.000.000
+ Vốn góp đầu năm	771.800.000.000	170.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	0	601.800.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	0	0
+ Vốn góp cuối năm	771.800.000.000	771.800.000.000

**19.3. Cổ phiếu**

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	77.180.000	17.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	77.180.000	77.180.000
+ Cổ phiếu phổ thông	77.180.000	77.180.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	77.180.000	77.180.000
+ Cổ phiếu phổ thông	77.180.000	77.180.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
<b>Cộng</b>	<b>77.180.000</b>	<b>77.180.000</b>

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

**19.4. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	6.415.289.973	4.028.264.228
- Quỹ dự phòng tài chính	1.510.920.746	658.411.551
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	709.106.912	368.103.234

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

Đơn vị tính: VND

**20. Doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	1.349.029.392.422	914.814.709.866
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.534.183.689	3.892.545.452
<b>Cộng</b>	<b>1.369.563.576.111</b>	<b>918.707.255.318</b>

**21. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Giảm giá dịch vụ đã cung cấp (*)	29.307.000	0
<b>Cộng</b>	<b>29.307.000</b>	<b>0</b>

(\*) Giảm học phí cho học sinh tại trường Cao đẳng nghề FLC

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013*

<b>22</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Doanh thu thuần bán hàng hoá	1.349.029.392.422	914.814.709.866
	Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	20.504.876.689	3.892.545.452
	<b>Cộng</b>	<b>1.369.534.269.111</b>	<b>918.707.255.318</b>
<b>23</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.339.082.239.225	903.713.774.464
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.905.009.628	1.617.067.325
	<b>Cộng</b>	<b>1.348.987.248.853</b>	<b>905.330.841.789</b>
<b>24</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.897.404	30.403.291
	Lợi tức ủy thác đầu tư	7.643.525.636	14.297.730.674
	Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	90.483.300.000	0
	Lãi chuyển nhượng cổ phần	0	60.603.800.000
	Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư TGNH	126.810	0
	<b>Cộng</b>	<b>98.168.849.850</b>	<b>74.931.933.965</b>
(*)	<i>Lợi nhuận do Công ty TNHH MTV FLC Land chuyển trả cho Công ty theo Quyết định số 38A/QĐ-CTCT ngày 10/07/2013 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV FLC Land về việc tạm ứng lợi nhuận năm 2013.</i>		
<b>25</b>	<b>Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí lãi vay	771.932.671	533.757.125
	Lợi tức hợp tác kinh doanh phải trả (*)	7.634.004.699	10.223.162.600
	Lỗ chuyển nhượng cổ phần công ty Chứng khoán FLC	0	56.000.000.000
	Lỗ do chênh lệch tỷ giá	95.079.935	1.286.106
	Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	0	1.100.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>8.501.017.305</b>	<b>67.858.205.831</b>
(*)	<i>Lợi tức phải trả cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV FLC Land</i>		
	<i>Lợi tức phải trả cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa ốc FLC</i>		3.067.102.000
	<i>Lợi tức phải trả cho các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đào tạo Golf VP&amp;A</i>		1.843.893.699
<b>26</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Phí tuyển sinh du học Nhật	27.902.910	0
	Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	37.559.591	0
	Thu nhập khác	13.454.640	34.307.260
	<b>Cộng</b>	<b>78.917.141</b>	<b>34.307.260</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

27	<b>Chi phí khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Tiền truy thu, phạt thuế, vi phạm hành chính	2.750.000	680.000
	Phạt vi phạm hợp đồng	47.728.500	89.055.368
	Chi phí khác	237.404.450	155.138.242
	<b>Cộng</b>	<b>287.882.950</b>	<b>244.873.610</b>
28	<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi tiêu		
	Lợi nhuận kế toán trước thuế	80.225.650.012	6.491.973.652
	(*) Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.476.610.553	156.817.696
	Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	90.483.300.000	
	Thu nhập chịu thuế	(8.781.039.435)	6.648.791.348
	<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (25%)</b>	<b>0</b>	<b>1.662.197.837</b>
	(*) Thù lao HĐQT không tham gia điều hành trực tiếp	448.000.000	
	Chi phí khấu hao không hợp lý hợp lệ	608.000.330	
	Chi phí thuế GTGT không hợp lý hợp lệ	132.727.273	
	Chi phí khác không hợp lý hợp lệ	287.882.950	
		<b>1.476.610.553</b>	
29	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	80.225.650.012	4.829.775.815
	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	-	-
	Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ	80.225.650.012	4.829.775.815
	Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	77.180.000	49.810.466
	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.039</b>	<b>97</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Công cụ tài chính****1.1. Quản lý rủi ro vốn**

Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty vừa có thể hoạt động vừa có thể tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm : Vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**1.2. Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính là các tài sản mà qua đó Công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập báo cáo tài chính.

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>
- Tiền, các khoản tương đương tiền	10.611.643.097	10.611.643.097
- Đầu tư tài chính ngắn hạn	32.893.000.000	32.893.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

- Đầu tư tài chính dài hạn	1.443.944.000.000	1.443.944.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng	209.044.912.858	209.044.912.858
- Trả trước cho người bán	4.029.327.391	4.029.327.391
- Phải thu khác	22.220.088.722	22.220.088.722

**1.3. Công nợ tài chính**

Các khoản nợ tài chính đã được đánh giá lại theo dung quy định của Chuẩn mực kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty. Cụ thể các khoản phải trả người bán và các khoản vay có gốc ngoại tệ đều được đánh giá lại theo tỷ giá ngày lập báo cáo. Đồng thời các khoản chi phí đi vay, phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

**Số dư ngày 31/12/2013**

- Vay và nợ ngắn hạn dài hạn	55.691.512.807
- Phải trả người bán	207.700.360.994
- Người mua trả tiền trước	1.856.679.405
- Phải trả người lao động	1.035.169.873
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.658.249.659
- Phải trả khác ngắn hạn, dài hạn	278.555.325.032

**1.4. Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm: rủi ro thị trường và rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ này.

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Rủi ro này công ty quản trị bằng việc thực hiện mua hàng từ một số lượng lớn từ các nhà cung cấp trong nước, cũng như linh hoạt trong việc đàm phán và điều chỉnh giá bán cho người mua khi có biến động lớn về giá cả hàng hóa.

Rủi ro tín dụng: bao gồm rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thanh toán cho các khoản nợ phải trả hiện tại và tương lai. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản đối với các khoản nợ phải trả hiện tại dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo việc duy trì một lượng tiền mặt đáp ứng tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

<b>Đối tượng</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
- Phải trả người bán	207.700.360.994		207.700.360.994
- Người mua trả trước	1.856.679.405		1.856.679.405
- Phải trả khác	277.925.325.032		277.925.325.032
- Vay ngắn hạn	50.437.429.485		50.437.429.485
- Vay dài hạn		5.254.083.322	5.254.083.322



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013***2. Thông tin các bên liên quan**

*Trong quá trình sản xuất kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau :*

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch (VND)	
		Năm 2013	Năm 2012
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	168.000.000	5.935.559.768
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn FLC	Chi nhánh	0	71.201.899
Công ty CP Liên doanh đầu tư Quốc tế KLF	Công ty liên kết	15.795.219.000	754.195.127
Công ty CP Truyền thông và công nghệ FLC	Công ty con	403.946.400	110.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	111.431.815.113	0
<b>Các khoản đã thu của khách hàng</b>			
Công ty CP Liên doanh đầu tư Quốc tế KLF	Công ty liên kết	15.555.987.000	829.614.640
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	304.946.400	0
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	160.000.000	9.435.600.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	50.000.000.000	0
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>			
Công ty CP Truyền thông và công nghệ FLC	Công ty con	9.431.597.800	2.313.936.115
Công ty CP Liên doanh đầu tư Quốc tế KLF	Công ty liên kết	4.932.875.891	493.288.455
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	74.884.659.682	0
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	287.817.157	0
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	5.879.312.215	0
<b>Đã trả cho nhà cung cấp</b>			
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	9.317.402.200	3.338.324.459
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	2.060.000.000	1.616.387.500
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	1.235.226.000	542.617.301
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	210.391.057	0
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Cty con của Cty con	74.884.659.682	0
<b>Ủy thác có tính lợi tức ủy thác</b>			
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	512.000.000	3.460.000.000
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	22.857.000.000	4.646.000.000
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	2.190.000.000	1.880.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	1.778.000.000	0
<b>Thu lại gốc của các khoản ủy thác có tính lợi tức ủy thác</b>			
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	350.000.000	3.110.000.000
Công ty CP Liên doanh đầu tư Quốc tế KLF	Công ty liên kết	0	1.000.000.000
Công ty CP Truyền thông và công nghệ FLC	Công ty con	0	1.570.000.000
<b>Chuyển vốn</b>			
Chi nhánh công ty CP tập đoàn FLC	Chi nhánh	2.112.438.000	1.031.199.911
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	0	28.888.500.000
Trường cao đẳng nghề FLC	Chi nhánh	5.157.153.669	0
<b>Nhận chuyển vốn</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	0	28.888.500.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

<b>Lợi tức ủy thác phải thu trong kỳ</b>			
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	25.032.000	41.202.000
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	753.335.000	0
Công ty CP Truyền thông và công nghệ FLC	Công ty con	196.710.689	0
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	10.272.000	0
<b>Lợi tức ủy thác đã thu trong kỳ</b>			
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	753.335.000	0
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	0	35.229.000
<b>Nhận tiền hợp tác kinh doanh ngắn hạn có tính lợi tức</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	151.420.000.000	0
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	156.000.000.000	0
<b>Hoàn trả tiền gốc hợp tác kinh doanh</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	18.190.000.000	0
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	18.000.000.000	0
<b>Chi phí phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	2.723.009.000	8.124.902.400
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	0	92.153.000
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	3.067.102.000	0
<b>Hoàn trả chi phí phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	1.294.397.000	0
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	2.459.886.000	0
<b>Góp vốn điều lệ</b>			
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	21.000.000.000	0
Công ty CP Liên doanh đầu tư Quốc tế KLF	Công ty liên kết	0	254.060.000.000
Công ty CP Truyền thông và công nghệ FLC	Công ty con	0	36.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	297.000.000.000	0
<b>Thoái vốn</b>			
Công ty TNHH Hải Châu	Công ty con	0	93.341.000.000
Công ty Cổ phần Đào tạo Golf VP GA	Công ty con	0	2.750.000.000
Công ty CP đại lý thuế FLC	Công ty con	0	7.200.000.000
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	50.000.000.000	
<b>Phải trả khác</b>			
Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	0	116.425.724
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	0	216.557.920
<b>Đã trả khác</b>			
Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	0	116.425.724
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	0	136.076.311



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

*Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013***Thù lao của Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát :**

	Chức vụ	Năm 2013	Năm 2012
<b>Thù lao Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Doãn Văn Phương	Tổng Giám đốc	1.080.830.000	609.000.000
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	292.730.000	780.600.000
Ông Dương Minh Thông	Giám đốc tài chính	183.000.000	222.270.500
Bà Trần Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc	0	427.000.000
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	404.905.000	0
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	393.440.000	0
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Tổng Giám đốc	76.342.556	0
<b>Thù lao Ban kiểm soát</b>			
Đàm Thị Hào	Ban kiểm soát	8.000.000	22.000.000
Phạm Thị Hải Ninh	Ban kiểm soát	16.000.000	0
Lê Bá Nguyên	Ban kiểm soát	40.000.000	0
Lê Thành Vinh	Ban kiểm soát	40.000.000	0
Nguyễn Tiến Đức	Ban kiểm soát	40.000.000	0
Lưu Đức Quang	Ban kiểm soát	40.000.000	0
Doãn Văn Phương	Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Lê Bá Phương	Ban kiểm soát	24.000.000	22.000.000
Lê Đình Vinh	Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Thanh Bình	Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Tiến Dũng	Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Trịnh Văn Quyết	Ban kiểm soát	60.000.000	60.000.000

*Cho đến ngày lập báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau :*

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị công nợ (VND)	
		Cuối năm	Đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác (ủy thác)			
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	512.000.000	350.000.000
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	26.503.000.000	3.646.000.000
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	2.500.000.000	310.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	1.778.000.000	0
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	3.780.350	0
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	220.000.000	0
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	288.000.000	0
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	61.431.815.113	0
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	560.544.366	200.000.000
Các khoản phải thu khác			
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	21.031.005.000	5.973.000
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	408.042.000	0
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	199.156.689	0
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty liên kết	10.272.000	0
Phải thu nội bộ ngắn hạn			

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, Hà Nội

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013**

Chi nhánh Công ty CP tập đoàn FLC	Chi nhánh	3.221.960.000	0
TRường cao đẳng nghề FLC	Chi nhánh	5.157.153.669	0
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	114.195.600	0
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	4.179.856.581	0
Công ty CP FLC Golf & Resort	Công ty liên kết	91.804.393	14.378.293
Công ty CP Liên Doanh Đầu tư Quốc Tế KLF	Công ty liên kết	3.801.269.092	103.619.201
<b>Hợp tác kinh doanh ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	133.230.000.000	0
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	138.000.000.000	0
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Ông Đoàn Văn Phương	Tổng Giám đốc	50.000.000.000	0
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	1.428.612.000	0
Công ty CP Đầu tư tài chính và Địa Ốc FLC	Công ty con của Công ty con	974.829.000	0
Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	0	80.084.501
Công ty CP Truyền thông và Công nghệ FLC	Công ty con	0	278.739.833

**2. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Thăng Long – T.D.K kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Giám đốc

102

11



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

NGUYỄN THIÊN PHÚ

ĐOÀN VĂN PHƯƠNG