



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
QUÝ IV NĂM 2018**

HÀ NỘI, NĂM 2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong giai đoạn và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Ngày
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch thường trực	
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	Đến ngày 11/06/2018
Ông Trần Quang Huy	Thành viên	Đến ngày 19/08/2018
Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên	Từ ngày 12/06/2018
		Đến ngày 07/10/2018
Ông Lê Bá Nguyễn	Thành viên	Từ ngày 12/06/2018

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Ngày
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Từ ngày 18/07/2018
Ông Trần Quang Huy	Tổng Giám đốc	Đến ngày 17/07/2018
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc thường trực	-
Bà Trần Thị Mỹ Lan	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	-
Bà Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	-
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 03/04/2018
Bà Võ Thị Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Lê Quý Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 12/08/2018
Ông Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 03/04/2018
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 03/04/2018
Ông Đào Nam Phong	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/08/2018

Ban Kiểm soát	Chức vụ	
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban	
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên	
Ông Lê Văn Sắc	Thành viên	

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp cùng với các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Tập đoàn hiệu quả thông qua các quyết định quan trọng có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và những quyết định và/hoặc những hướng dẫn này đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2018.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được lập đúng đắn và trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 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 các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.638.406.556.358	12.764.600.168.714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	334.643.481.770	465.825.197.829
Tiền	111		233.363.706.867	96.573.606.747
Các khoản tương đương tiền	112		101.279.774.903	369.261.591.082
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	278.850.000.000	276.200.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		279.954.649.646	276.200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.104.549.646)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.725.537.885.969	10.538.143.838.532
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.177.537.488.781	2.705.737.419.654
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.505.321.516.825	1.576.571.430.190
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	4.748.266.625.662	5.814.645.301.165
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	2.299.424.385.393	446.302.628.214
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.012.130.692)	(5.112.340.692)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.780.710.609.091	1.252.470.388.732
Hàng tồn kho	141		1.781.063.092.594	1.251.949.587.284
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	145		(352.483.503)	(479.598.552)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		518.664.579.528	231.950.743.621
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		461.612.905.555	139.626.595.997
Thuế GTGT được khấu trừ	152		46.000.630.089	92.270.468.940
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	10.851.043.484	53.278.684
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.226.173.319.328	10.030.568.219.340
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		858.485.352.159	630.576.950.010
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		102.805.600	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	199.370.000.100	614.809.840.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	659.012.547.159	15.767.110.010
II. Tài sản cố định	220		3.042.754.689.920	2.939.381.147.761
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.982.526.880.542	2.889.678.613.270
- Nguyên giá	222		3.718.790.433.983	3.531.669.308.939
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(736.263.543.440)	(641.990.695.669)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	37.873.012.583	47.831.477.587
- Nguyên giá	225		87.649.106.019	69.913.071.393
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(22.776.173.436)	(22.063.593.808)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.354.766.795	1.851.056.904
- Nguyên giá	228		5.986.049.130	4.689.099.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.631.252.335)	(2.838.042.226)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	911.152.128.076	629.101.437.358
- Nguyên giá	231		3.711.450.113.743	2.893.226.733.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.800.297.985.667)	(2.264.125.296.530)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.707.535.339.803	3.901.015.970.152
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	3.707.535.339.803	3.901.015.970.152
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	1.031.525.996.638	1.500.260.781.769
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		340.385.809.519	893.934.381.769
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		833.257.921.798	506.309.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(142.120.764.679)	(99.983.454.579)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		674.719.812.732	630.231.932.290
Chi phí trả trước dài hạn	261		541.063.340.179	475.134.866.887
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.550.899.617	8.670.782.689
Lợi thế thương mại	269	V.14	125.105.572.936	146.426.282.714
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		25.864.579.875.686	22.795.168.388.054

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		16.909.905.324.956	14.272.195.661.245
I. Nợ ngắn hạn	310		13.456.940.236.593	11.489.659.368.004
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	1.935.748.913.312	1.357.031.854.415
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.442.074.045.802	1.901.589.955.447
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	321.434.273.414	289.389.156.66
Phải trả người lao động	314		59.812.780.701	32.157.587.605
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.869.220.508.905	1.507.458.122.433
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		165.938.546.295	38.790.893.011
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	3.948.108.213.436	4.750.684.830.858
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	1.674.544.681.766	1.580.247.054.479
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.058.272.962	32.309.913.590
II. Nợ dài hạn	330		3.452.965.088.363	2.782.536.293.241
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		909.090.908	20.506.060.607
Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	9.122.601.744	8.753.493.405
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	3.438.790.836.112	2.752.413.194.777
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.142.559.599	763.544.452
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.954.674.550.730	8.522.972.726.809
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	8.954.674.550.730	8.522.972.726.809
Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.095.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.095.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		288.244.783.273	250.512.886.410
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.473.883.397.140	1.796.861.468.716
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.072.078.903.101	1.419.342.561.086
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		401.804.494.039	377.318.967.630
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		92.449.677.205	95.092.378.571
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		25.864.579.875.686	22.795.168.388.054

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

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
Quý IV năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	4.266.027.387.303	6.439.297.527.792	12.084.257.901.657	11.644.894.830.249
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		118.623.257.206	228.179.536.364	319.990.517.614	428.299.448.137
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-01-02)	10		4.147.404.130.097	6.211.117.891.428	11.764.267.384.043	11.216.595.382.112
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.814.455.714.488	5.884.927.984.562	10.672.127.004.811	10.151.916.875.712
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		332.948.415.609	326.189.906.866	1.092.140.379.232	1.064.678.505.400
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	419.030.307.773	299.117.323.317	893.402.070.510	654.304.851.811
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	155.585.374.511	211.040.245.286	440.911.973.636	429.604.652.374
8 Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	23		65.892.360.829	177.722.243.938	308.311.558.832	332.702.673.995
9 Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.427.428.040	19.899.681.556	3.206.561.779	19.038.212.292
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		176.995.508.395	98.480.879.883	503.482.580.061	281.871.815.535
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22)-(25+26)	26		158.690.307.847	100.717.873.651	434.774.877.149	407.442.935.704
12 Thu nhập khác	30		262.145.160.669	234.967.912.919	609.579.580.675	619.102.165.890
13 Chi phí khác	31		45.978.948.402	7.643.338.950	50.692.289.988	15.959.955.260
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	32		31.912.174.483	38.690.323.227	74.298.949.681	84.011.919.314
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	40		14.066.773.959	(31.047.284.277)	(23.006.659.693)	(68.051.963.054)
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	50		276.211.934.628	203.920.628.642	585.971.920.982	551.050.202.836
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	51		60.155.854.478	52.014.497.851	182.698.749.286	168.710.163.598
18 Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	52		2.169.048.270	(3.680.336.149)	3.259.152.075	(2.935.078.130)
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	60		213.887.031.880	155.586.466.940	400.015.039.621	385.275.112.368
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	61		221.874.960.677	152.013.503.616	397.901.861.061	377.318.967.630
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	62		(7.957.928.797)	3.572.863.324	2.112.178.560	7.956.144.738
	70	VI.7			581	591

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
Quý IV năm 2018



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Hương Trần Kiên Dung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho năm tài chính từ 01/01/2018 đến 31/12/2018*

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	585.972.920.982	551.050.202.836
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BES đầu tư	02	644.782.937.055	2.383.740.439.664
Các khoản dự phòng	03	43.014.624.597	91.463.992.613
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(917.008.730.203)	(671.943.207.921)
Chi phí lãi vay	06	308.311.558.832	332.702.675.985
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	665.073.311.273	2.687.014.103.177
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(405.421.393.623)	(3.265.169.390.639)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(528.113.105.310)	(68.987.109.520)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.705.461.122.083	4.856.506.485.528
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(387.914.383.250)	(433.986.489.155)
(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	(3.754.649.646)	6.000.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(431.811.569.466)	(319.852.036.909)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(166.957.460.304)	(322.931.785.630)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.564.177.035)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	446.561.871.757	3.134.029.599.797
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.343.027.258.674)	(3.135.712.346.848)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	409.175.346	17.585.477.508
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.603.652.200.000)	(3.762.795.052.271)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.085.470.715.504	1.860.895.961.164
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(494.004.000.000)	(73.409.864.679)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	664.370.000.000	289.155.833.904
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	521.214.362.386	267.952.871.850
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.169.219.205.438)	(4.536.327.119.372)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	2.200.000.000	494.840.810.000
Tiền thu từ đi vay	33	2.989.778.207.215	2.397.700.863.307
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.195.086.239.593)	(1.678.011.888.168)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(14.016.699.000)	(6.639.578.000)
Có tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(191.409.651.000)	(341.732.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	591.465.617.622	1.207.548.475.139
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	465.835.197.829	660.584.242.265
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	334.643.481.770	465.835.197.829

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Hoàng Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 lần đầu ngày 9 tháng 12 năm 2009, sửa đổi gần nhất là lần thứ 31 ngày 13 tháng 09 năm 2018.

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 03 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 kỳ của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyên nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyên nhượng bất động sản của Công ty 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 2018, Công ty có một chi nhánh cụ thể như sau:

- Chi nhánh: thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng 2 Lầu 18 Tòa nhà Saigon Centre, số 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản đầu tư vào 17 công ty con và 2 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

Công ty con

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyển kiểm soát/hành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Nghề nghiệp chính</i>
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25/11/2014	Thanh Hóa	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06/11/2014	Hà Nội	100	100	Dịch vụ vận tải, du lịch

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**

Quý IV năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyển 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>
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	11/11/2014	Khánh Hòa	100	100	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,40	99,40	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,49	93,49	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	12/04/2016	Thanh Hóa	100	100	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống
9	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98,91	98,91	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP nước giải khát FLC	02/07/2016	Bình Định	98,91	98,91	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
12	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	100	Kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Hà Nội	100	100	Lĩnh vực hàng không
14	Công ty TNHH Dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	18/12/2017	Hà Nội	100	100	Dịch vụ du lịch
15	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	100	Kinh doanh vàng bạc, đá quý
16	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	100	Quản lý khu công nghiệp
17	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	22/3/2018	Quảng Bình	100	100	Kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết						
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	23/01/2015	Hà Nội	47	47	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
3	Công ty cổ phần Rosland	27/06/2018	Hà Nội	49	49	Xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**II. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỷ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán quý IV bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 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 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 riêng này.

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

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

Hình thức số kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con:**

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

Công ty liên kết:

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

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

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 kỳ phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

2. 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.

3. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**4. 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 kỳ.

5. 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:

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

6. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
Tài sản cố định vô hình khác	03 - 07 năm

7. Bất động sản đầu tư

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

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
Sân Golf	49 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

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

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

8. Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***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 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

9. Chi phí đi vay

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

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

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

10. Chi phí trả trước

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

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

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

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

12. Các khoản ứng trước

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

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

13. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

15. Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

Doanh thu 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 cụ 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 kỳ 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:

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

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

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

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

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

17. 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 kỳ hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cũng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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.

18. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

quan, 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Tiền mặt	12.774.498.682	13.610.551.231
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	219.589.208.185	82.963.045.516
Các khoản tương đương tiền	101.279.774.903	369.261.591.082
Cộng	<u>334.643.481.770</u>	<u>465.835.197.829</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>1.859.120.778.673</i>	<i>1.570.180.497.607</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	319.536.835.726	682.264.153.822
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Thanh Hóa	47.666.683.962	67.273.980.180
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Bình Định	65.595.357.732	532.106.700.905
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn	1.380.519.128.976	254.368.496.143
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Quảng Ninh	44.222.638.725	25.742.638.725
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	1.580.133.554	7.929.683.554
Công ty TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC	-	494.844.280
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>2.318.416.710.108</i>	<i>1.135.556.922.047</i>
Công Ty Cổ Phần Công Nghệ CTP FLC VN	431.572.767.266	453.428.640.418
Khác	1.886.843.942.842	682.128.281.629
Cộng	<u>4.177.537.488.781</u>	<u>2.705.737.419.654</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>616.134.914.996</i>	<i>334.108.431.080</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	616.134.914.996	277.518.678.200
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	-	36.360.000.000
Công ty TNHH Comaco Việt Nam	-	20.229.752.380
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Discom	8.373.397.834	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>880.813.203.995</i>	<i>1.242.462.999.110</i>
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	99.181.687.353	396.906.276.305
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	163.233.976.000	159.000.000.000
Các đối tượng khác	618.397.540.642	686.556.722.805
Cộng	1.505.321.516.825	1.576.571.430.190

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2018	01/01/2018
<i>a. Ngắn hạn</i>	<i>4.748.266.625.662</i>	<i>5.814.645.301.166</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	319.927.000.000	737.653.600.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	811.479.200.000	641.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	503.044.000.000	639.884.000.000
Công ty TNHH TMDV và DTPT Thịnh Phát	501.580.270.000	1.170.471.000.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	451.386.795.974	892.074.181.478
Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	737.777.995.000	875.534.495.000
Đối tượng khác	1.423.071.364.688	857.228.024.688
<i>b. Dài hạn</i>	<i>199.370.000.000</i>	<i>614.809.840.000</i>
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	86.110.000.000	614.809.840.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư FUJIKAEEN Việt Nam	90.000.000.000	-
Đối tượng khác	23.260.000.000	-
Cộng	4.947.636.625.662	6.429.455.141.166

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**5. Phải thu khác**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.299.424.385.393	(112.433.874)	446.302.028.214	(112.433.874)
Công ty CP xây dựng FLC Faros	-	-	861.500.000	-
CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn Tỉnh Thanh Hóa	14.825.028.352	-	8.632.945.389	-
CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn Tỉnh Bình Định	10.918.382.613	-	6.719.755.962	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	3.028.317.800	-	3.028.317.800	-
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	72.960.000.000	-	-	-
Tạm ứng	55.353.651.841	-	31.694.424.031	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	147.052.165.274	-	8.082.687.674	-
Phải thu khác	1.995.286.839.513	(112.433.874)	387.282.397.358	(112.433.874)
b. Dài hạn	659.012.547.159	-	15.767.110.010	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	157.962.376.111	-	14.548.897.926	-
Phải thu dài hạn khác	501.050.171.048	-	1.218.212.084	-
Cộng	2.958.436.932.552	(112.433.874)	462.069.138.224	(112.433.874)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi trên đường	-	-	21.456.277.067	-
Nguyên vật liệu	5.979.911.736	-	14.086.400.891	-
Công cụ và dụng cụ	40.870.542.266	-	44.341.966.352	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.707.465.966	-	11.214.804.882	-
Hàng hóa thương mại	341.268.691.432	(352.483.503)	362.977.490.456	(479.598.552)
Hàng hóa bất động sản	1.335.107.676.757	-	798.873.047.636	-
Hàng gửi bán	44.128.804.437	-	-	-
Cộng	1.781.063.092.594	(352.483.503)	1.252.949.987.284	(479.598.552)

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
Quý IV năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	-	11.429.398.838	3.356.932.553	14.602.669.147	-	183.662.244
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	34.862.917	-	6.856.522.314	6.821.559.407	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	169.300.544	104.681.076	267.578.828	-	6.402.792
Thuế xuất nhập khẩu	9.891.370	-	7.016.013.531	7.016.013.531	9.898.370	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	164.793.448.617	179.439.517.211	166.957.460.304	7.002.587.043	177.275.695.524
Thuế thu nhập cá nhân	8.524.407	12.708.966.744	35.531.772.105	25.115.292.852	75.920.424	25.116.921.590
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	98.824.186.421	642.951.518.892	648.270.528.709	-	93.505.276.604
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	1.448.455.002	31.687.366.274	11.559.554.263	3.762.637.647	25.338.904.660
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.400.000	6.392.529.883	6.400.429.883	-	7.500.000
Cộng	53.278.684	289.389.156.166	913.337.046.839	885.011.186.924	10.851.043.484	321.434.273.414

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
Quý IV năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	3.269.094.286,661	128.320.239,579	121.171.096,144	5.188.869,545	7.894.823,010	3.531.669.308,939
Mua trong năm	49.619.072,203	112.504.900,061	79.380.444,867	5.171.022,048	-	246.675.439,179
Chuyển sang hàng hóa BĐS đầu tư	61.542.624,136	-	-	-	-	61.542.624,136
Phân loại lại	(175.535,757)	296.293,127	(889.599,093)	896.476,813	(127.635,090)	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(138.300,000)	(1.850.000,000)	-	-	(1.988.300,000)
Số dư cuối năm	3.257.170.534,728	240.963.439,640	202.401.535,011	10.359.891,593	7.894.823,010	3.718.790.423,982
GIÁ TRỊ HẠO MÒN						
LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	561.073.541,206	20.840.969,975	49.292.272,895	3.950.862,195	6.833.049,398	641.990.695,669
Khoá iso trung năm	60.452.239,489	22.774.481,710	12.974.650,792	1.384.445,797	297.269,037	97.883.086,825
Tăng do hợp nhất thâu: công ty con	-	488.715,479	-	-	-	488.715,479
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(2.221.371,366)	-	-	-	-	(2.221.371,366)
Phân loại lại	(140.726,212)	309.234,229	(37.202,153)	(168.316,481)	37.010,617	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(27.583,167)	(1.850.000,000)	-	-	(1.877.583,167)
Số dư cuối năm	619.163.683,117	44.385.818,226	60.379,721,534	5.166,991,511	7.167,329,052	736.263.543,440
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	2.708.020.745,455	107.479.269,604	71.878.817,249	1.238.007,350	1.061.773,612	2.889.678.613,270
Tại ngày cuối năm	2.638.007.051,611	196.577,621,414	142.021.813,477	5.192,900,082	727,493,958	2.982.526.880,542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	34.102.346.787	35.812.724.608	69.915.071.395
Tăng trong năm	-	17.734.114.624	17.734.114.624
Số dư cuối năm	34.102.346.787	53.546.839.232	87.649.186.019
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	13.350.978.839	8.712.614.969	22.063.593.808
Khấu hao trong năm	1.765.569.684	5.947.009.944	7.712.579.628
Số dư cuối năm	15.116.548.523	14.659.624.913	29.776.173.436
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	20.751.367.948	27.100.109.639	47.851.477.587
Tại ngày cuối năm	18.985.798.264	38.887.214.319	57.873.012.583

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	212.712.000	4.476.387.130	4.689.099.130
Mua trong năm	-	1.296.950.000	1.296.950.000
Số dư cuối năm	212.712.000	5.773.337.130	5.986.049.130
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	2.838.042.226	2.838.042.226
Khấu hao trong năm	-	793.210.109	793.210.109
Số dư cuối năm	-	3.631.252.335	3.631.252.335
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	212.712.000	1.638.344.904	1.851.056.904
Tại ngày cuối năm	212.712.000	2.142.084.795	2.354.796.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc, sân golf	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	2.867.729.508.452	25.497.225.436	2.893.226.733.888
Tăng trong năm	879.766.003.991	-	879.766.003.991
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(61.542.624.136)	-	(61.542.624.136)
Số dư cuối kỳ	3.685.952.888.307	25.497.225.436	3.711.450.113.743
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	2.264.125.296.530	-	2.264.125.296.530
Khấu hao trong năm (*)	538.394.060.503	-	538.394.060.503
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(2.221.371.366)	-	(2.221.371.366)
Số dư cuối năm	2.800.297.985.667	-	2.800.297.985.667
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	603.604.211.922	25.497.225.436	629.101.437.358
Tại ngày cuối năm	885.654.902.640	25.497.225.436	911.152.128.076

(*): Ghi nhận tăng khấu hao trong kỳ đối với phần giá trị còn lại của một số bất động sản cho thuê hoạt động dài hạn kết chuyển vào giá vốn tương ứng với việc ghi nhận doanh thu một lần trong kỳ.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
Dự án FLC Star Tower	152.967.644.234	440.534.445.916
Dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỗ	427.107.945.821	1.021.405.287.522
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	112.089.451.762	464.034.728.044
Dự án đầu tư quản thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	725.488.547.403	1.296.886.018.368
Dự án FLC Sầm Sơn Giai đoạn 2	990.493.949.783	365.458.040.165
Dự án đầu tư quản thể sân Golf Quảng Bình	592.071.956.461	138.992.095.497
Dự án Nam Thanh Hóa	64.973.591.122	53.006.267.843
Dự án Coastal Hill Quy Nhơn	324.153.067.098	7.926.234.385
Các dự án khác	318.189.186.119	111.772.852.412
Cộng	3.707.535.339.803	3.901.015.970.152

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
Quý IV năm 201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**13. Đầu tư tài chính*****Đầu tư tài chính ngắn hạn***

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Furoc	276.200.000.000	-	276.200.000.000	276.200.000.000	-	276.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AVID	3.754.649.646	(1.104.649.646)	2.650.000.000	-	-	-
Cộng	279.954.649.646	(1.104.649.646)	278.850.000.000	276.200.000.000	-	276.200.000.000
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>						
	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Lãi(lỗ) phát sinh	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Lãi(lỗ) phát sinh	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.923.594.631)	43.076.405.369	47.000.000.000	(3.817.722.250)	43.182.277.740
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biseam	-	-	-	830.810.641.219	19.941.462.810	850.752.104.029
Công ty Cổ phần RosLand	294.000.000.000	3.312.434.150	297.312.434.150	-	-	-
Cộng	341.000.000.000	(611.160.481)	340.388.839.519	877.810.641.219	16.123.740.550	893.934.381.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

14. Lợi thế thương mại

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Tại ngày đầu kỳ	146.426.282.714	225.261.813.167
Số tăng trong kỳ	184.481.226.833	-
Phân bổ trong kỳ	205.801.936.611	13.769.264.115
Tại ngày cuối kỳ	125.105.572.936	211.492.549.052

Trong đó, lợi thế thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	123.596.527.542	154.930.858.468
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.509.045.394	2.155.779.135
Công ty cổ phần Hóa chất và Vật tư khoa học kỹ thuật	-	54.405.911.449
Cộng	125.105.572.936	211.492.549.052

15. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	<i>247.889.250.983</i>	<i>161.569.645.420</i>
Công ty CP Xây dựng FLC Furos	203.377.965.289	60.508.390.807
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn	5.698.527.633	32.482.623.300
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Bình Định	2.376.000.000	48.813.923.361
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Quảng Ninh	1.606.768.997	1.352.802.239
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Thanh Hóa	19.699.761.868	18.411.905.713
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	15.130.226.296	-
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	<i>1.691.859.663.229</i>	<i>1.195.462.208.995</i>
Các đối tượng khác	1.691.859.663.229	1.195.462.208.995
Cộng	1.939.748.913.312	1.357.031.854.415

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

16. Phải trả khác

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
a. Ngắn hạn	3.948.108.213.436	4.750.684.830.858
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>23.254.772.654</i>	<i>4.751.300.747</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	464.620.568
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscem	23.254.772.654	4.286.680.179
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>3.924.853.440.782</i>	<i>4.745.933.530.111</i>
Phải trả cổ tức	1.970.100	196.695.043.560
Tiền cọc thu hộ từ hoạt động đại lý bán hàng bất động sản	200.870.012.286	1.104.377.694.748
Dữ cọc góp vốn vào các dự án	3.040.935.562.954	3.122.686.054.984
Các khoản phải trả, phải nộp khác	683.045.895.442	322.174.735.819
b. Dài hạn	9.122.601.744	8.753.493.405
Ký quỹ ký cược dài hạn	355.735.270	-
Khác	8.766.866.474	8.753.493.405
Cộng	<u>3.957.230.815.180</u>	<u>4.759.438.324.263</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLCTầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đức, 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**
Quý IV năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****17. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tổng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Quảng Ninh (1)	1.674.544.681.766	1.674.544.681.766	1.981.008.192.439	1.886.710.565.152	1.580.247.054.479	1.580.247.054.479
Ngân hàng TMCP Phát triển HCM - CN Thành Hóa (2)	910.915.487.075	910.915.487.075	1.248.802.519.053	1.163.578.073.318	825.631.043.340	825.631.043.340
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Bình Định (3)	58.266.000.000	38.266.000.000	81.706.470.553	89.077.468.296	45.636.997.743	45.636.997.743
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (4)	20.000.000.000	20.000.000.000	39.931.220.473	39.929.960.744	19.998.740.271	19.998.740.271
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	30.088.612.266	30.088.612.266	48.655.839.641	48.574.207.851	29.808.980.476	29.808.980.476
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	119.986.858.304	119.986.858.304	119.986.858.304	101.600.119.703	101.600.119.703	101.600.119.703
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	537.080.718.422	537.080.718.422	660.154.891.116	588.587.878.856	465.313.706.162	465.313.706.162
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (12)	5.770.000.003	5.770.000.003	11.210.000.000	9.021.422.974	3.581.422.977	3.581.422.977
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	159.723.298.080	159.723.298.080	287.159.238.966	287.127.014.894	159.691.074.008	159.691.074.008
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (8)	763.629.194.691	763.629.194.691	732.205.673.386	733.192.491.834	754.616.013.139	754.616.013.139
	-	-	-	154.189.190	154.189.190	154.189.190
	-	-	-	380.000.000	380.000.000	380.000.000
	-	-	-	827.662.500	827.662.500	827.662.500

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Quý IV năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	-	-	-	70.231.260.076	70.231.260.076	70.231.260.076
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	163.908.550.540	163.908.550.540	163.908.550.540	124.927.701.736	124.927.701.736	124.927.701.736
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thanh Hóa (10)	104.769.105.607	104.769.105.607	104.769.105.607	267.237.276.248	267.237.276.248	267.237.276.248
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	129.680.000.000	129.680.000.000	90.180.880.175	81.300.000.000	120.799.119.825	120.799.119.825
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	3.163.037.844	3.163.037.844	8.175.000.000	5.138.486.458	126.524.302	126.524.302
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	32.908.513.980	32.908.513.980	35.972.150.344	172.575.915.626	169.512.279.262	169.512.279.262
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)	-	-	-	420.000.000	420.000.000	420.000.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch	199.199.986.720	199.199.986.720	199.199.986.720	-	-	-
Trái phiếu phát hành SHB (16)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành OCTI (17)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP HOÀN 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**
Quý IV năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số cổ khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số cổ khả năng trả nợ
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.438.790.836.112	3.438.790.836.112	1.736.927.289.337	1.050.549.648.002	2.752.413.194.777	2.750.669.444.777
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	394.965.923.743	394.965.923.743	153.600.000.000	240.070.706.484	481.436.630.227	481.436.630.227
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	406.770.994.316	406.770.994.216	139.364.131.923	273.978.795.424	541.385.657.717	541.385.657.717
Ngân hàng TMCP Dầu khí và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	1.492.107.677.549	1.492.107.677.549	-	78.280.880.175	1.570.388.557.724	1.570.388.557.724
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	8.179.905.261	8.179.905.261	2.025.448.614	-	6.154.456.647	6.154.456.647
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	42.318.393.182	42.318.393.182	-	3.622.432.491	45.940.825.673	45.940.825.673
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	1.569.375.000	1.569.375.000	-	174.375.000	1.743.750.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Nam Hà Nội (13)	-	-	-	53.000.000.000	53.000.000.000	53.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	104.906.247	104.906.247	-	-	104.906.247	104.906.247
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)	52.123.660.342	52.123.660.342	14.237.708.800	14.372.459.000	52.258.410.542	52.258.410.542
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (6)	30.500.000.000	30.500.000.000	30.500.000.000	-	-	-
Credit Suisse AG, Singapore Branch(15)	498.000.013.280	498.000.013.280	697.200.000.000	199.199.986.720	-	-
Trái phiếu phát hành SHB (16)	261.142.757.073	261.142.737.373	400.000.000.000	138.857.262.627	-	-
Trái phiếu phát hành OCB (17)	251.007.249.919	251.007.249.919	300.000.000.000	48.992.750.081	-	-
Cộng	5.113.335.517.878	5.113.335.517.878	3.717.935.461.776	2.937.260.213.154	4.332.660.249.256	4.330.916.499.256

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
Quý IV năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****Trái phiếu phát hành**

Loại hình trái phiếu	Đơn vị tư vấn phát hành	Trái chủ	Giá trị hợp lý ngày 31/12/2018	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Trái phiếu không chuyển đổi có tài sản đảm bảo	Công ty cổ phần chứng khoán quốc tế Việt Nam (VISE)	Ngân hàng thương mại cổ phần SHB	361.142.737.373	03 năm	26/09/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 9,2% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần
Trái phiếu không chuyển đổi có tài sản đảm bảo	Công ty cổ phần chứng khoán quốc tế Việt Nam (VISE)	Ngân hàng thương mại cổ phần OCB	281.007.249.919	03 năm	21/12/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân tương đương bằng đồng Việt Nam trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TM/CP OCB (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần
Tổng			642.149.987.292			

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2222/18MB/HĐTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với hạn mức vay là 50 tỷ đồng và các kế toán nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng kế ước không quá 12 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay tương đương, khoản vay được đảm bảo bằng 1.800.000 cổ phiếu của Công ty CP xây dựng FLC Futures.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- (2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 4732/17/MB/HĐTD ngày 16/10/2017 với hạn mức cho vay là 20 tỷ đồng (hạn mức này đã bao gồm dư nợ theo hợp đồng tín dụng số 1197/16/HĐTDTM-DN224 ngày 07/09/2016), mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động để thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất cho vay được quy định trong từng Khê ước nhận nợ, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm của bên thứ ba là Cổ phiếu FLC, ROS, bất động sản được Ngân hàng chấp thuận theo từng thỏa thuận cụ thể giữa chủ tài sản và Ngân hàng.
- (3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Bình Định theo các hợp đồng sau:
- + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0054/2017/HĐTDHM-PN/228 ngày 31/03/2017 với hạn mức vay không quá 30 tỷ đồng, giá trị giải ngân trong 1 tháng không vượt quá 1 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, mỗi Khê ước nhận nợ tối đa 06 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo khoản vay là 1.000.000 cổ phiếu ROS thuộc Công ty TNHH MTV FLC Land theo hợp đồng cầm cố số 0054/2017/HĐHĐ/228 ngày 31/03/2017.
 - + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0363/5/18/MN/HĐTD ngày 02/03/2018 với hạn mức vay không vượt quá 30 tỷ đồng, thời gian vay 66 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo khoản vay là 1.000.000 cổ phiếu ROS thuộc Công ty TNHH MTV FLC Land theo hợp đồng cầm cố số 0054/2017/HĐHĐ/228 ngày 31/03/2017.
 - + Hợp đồng tín dụng số 8209/17/HĐTDTDII-PN/228 ngày 16/06/2017, hạn mức vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay 48 tháng, lãi suất vay 12,5%/năm. Mục đích vay: Mua xe ô tô 47 chỗ và bù đắp 1 phần mua xe 16 chỗ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.
 - + Hợp đồng tín dụng số 8209/17/HĐTDTDH-PN/228 ngày 16/06/2017, hạn mức vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay 48 tháng, lãi suất vay 12,5%/năm. Mục đích vay: Mua xe ô tô 47 chỗ và bù đắp 1 phần mua xe 16 chỗ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.
- (4) - Hợp đồng tín dụng số ICBC.DN.2017.7 ngày 28 tháng 3 năm 2017 với hạn mức vay là 120 tỷ đồng. Thời hạn vay là 265 ngày, được tính từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được quy định trên từng Khê ước nhận nợ, trong đó lãi suất đối với kỳ hạn 3 tháng là 8,5%/năm, đối với kỳ hạn 6 tháng là 8,7%/năm. Lãi vay được tính từ ngày tiếp theo của Bên cho vay giải ngân vốn vay mỗi 2 tháng/lần vào ngày thứ 20 tháng cuối cùng của mỗi quý kể từ ngày giải ngân. Khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
- (5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5) theo các hợp đồng sau:
- + Hợp đồng tín dụng số 0005/2017/HĐTDHM ngày 8 tháng 5 năm 2017 với tổng giá trị là 750 tỷ VND. Trong đó hạn mức cho vay là 400 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh là 350 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 24 tháng kể từ ngày 8 tháng 5 năm 2017. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn thực hiện dự án công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại FLC Twin Towers tại 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.
 - + Hợp đồng cấp tín dụng ngân hàng đồng hạn mức Việt nam số 0052/2016/HĐTDHM ngày 28/10/2016 với hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng và các Khê ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng và máy móc thiết bị văn phòng, máy xây dựng, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng Khê ước không quá 06 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản tại B12-BT5, tại B28-BT1A, tại B30-BT6, B3-BT6, B32-BT6 khu đô thị mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

+ Hợp đồng vay tín dụng ngắn hạn đồng Việt Nam số 0020/2015/HĐTD-DN ngày 26/08/2015 với hạn mức tín dụng là 180 tỷ đồng và các khế ước nhận nhận nợ từng lần, mục đích vay: đầu tư xây dựng tòa nhà FLC Star Tower tại 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội, lãi suất cho vay quy định cụ thể tại từng thời điểm nhận nợ, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn cho vay là 36 tháng, khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội và toàn bộ tòa nhà FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội theo các hợp đồng sau: Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng Việt Nam số 480-11.15/HĐVDT/TPBANK.BDI-FLC.LAND ngày 01/12/2015 với hạn mức tín dụng là 20 tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh Cường mai hàng hóa của công ty, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 04 tháng, khoản vay được đảm bảo bằng 3 xe ô tô Ford, 1 xe ô tô Nissan Teana, 1 xe ô tô Cadillac, 2 xe ô tô Mercedes có tổng giá trị là 7.967 tỷ đồng. Hợp đồng cho vay số 389-10.15/HĐTD/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015, mục đích vay: thanh toán tiền mua ô tô xe ô tô, lãi suất vay quy định cụ thể trên khế ước, thời hạn vay là 36 tháng, khoản vay được đảm bảo tại hợp đồng bảo đảm số 389-10.15/HĐTC/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015.

(7) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội theo các hợp đồng sau:

+ Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quốc dân theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 001/2017/HĐHMM-S213-ALASKA ngày 30/03/2017. Hạn mức tín dụng cho vay là 300 tỷ đồng. Lãi suất 12%/năm. Thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn cụ thể quy định tại Khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn thực hiện dự án Khu chức năng Đ6 thị Đại Mỗ. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng thế chấp từ 001 đến 005/2017/HĐTC-QDS/104-9213-ALASKA ngày 30/03/2017 liên quan đến quyền đòi nợ, quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/016/HĐCV/104-80 ngày 18 tháng 3 năm 2016 với số tiền vay là 4 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng (cho mỗi lần nhận nợ), thời hạn giải ngân tối đa 90 ngày kể từ ngày 26 tháng 2 năm 2016, lãi suất tính theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm giải ngân. Lãi suất cho kỳ đầu tiên từ ngày 15/03/2016 đến ngày 15/09/2016 là 8,5%/năm, lãi suất 6 tháng tiếp theo bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ 12 tháng bậc cao nhất cộng biên độ 2%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ bậc cao nhất cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm là tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng Việt Nam số 001/17/HĐHMM-9213-FLCLAND ngày 08/06/2017 với hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng và các khế ước nhận nhận nợ từng lần, mục đích vay: thanh toán các chi phí hoạt động và chi phí xây dựng cho nhà thầu, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 09 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng 4,3 triệu cổ phiếu niêm yết của công ty CP xây dựng FLC Futures trị giá 487 tỷ đồng.

(8) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ngày 28 tháng 7 năm 2015 với số tiền vay 3.310.650.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày hết vay tới vốn đầu tiên, áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần, thực hiện điều chỉnh vào ngày làm việc đầu tiên của quý. Lãi suất áp dụng đến hết 30/09/2015 là 10,5%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất BIDV Thanh Xuân quy định tại thời điểm điều chỉnh. Khoản vay sử dụng để hình thành mua 4 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản luân thành từ vốn vay và vốn tự có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- (9) Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 12/2/2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 800 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng gồm cả thời gian ân hạn gốc, thời gian trả nợ 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất: cho vay theo quy định của PVcombank từng thời kỳ. Khoản vay sử dụng để bổ sung vốn đầu tư dự án sân Golf FLC Hà Long và quần thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hà Long. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ dự án sân golf FLC Hà Long và quần thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hà Long và toàn bộ quyền khai thác sử dụng dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của dự án.
- (10) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa theo các hợp đồng:
+ Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HĐTD/ANHCT420-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 27 tháng 12 năm 2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1.179 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng và thời gian ân hạn 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 5%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của các dự án.
- + Hợp đồng tín dụng số 17882306/20170-HECVDA/NHCT420-CITY TAP DOAN FLC ký ngày 23 tháng 6 năm 2017 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 450 tỷ đồng, thời hạn vay là 42 tháng và thời gian ân hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 4%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn" giai đoạn 2. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của các dự án.
- + Hợp đồng tín dụng số 16870087/2016-HĐTD/ANHCT420-BOTSAMSON ngày 18/08/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 16870087-SD/2016-HĐTD/ANHCT420-BOTSAMSON ngày 01/03/2017; hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng; mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án "Khu nghỉ dưỡng du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn"; lãi suất vay được quy định trong từng Kế ước nhận nợ; thời hạn cho vay các khoản nợ là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng bảo đảm: Hợp đồng số 16870084/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 15.05.100/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 15.05.100/HĐBĐ ngày 21/03/2015, bảo lãnh thanh toán của Công ty CP Tập đoàn FLC ngày 18/08/2016.
- (11) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHDTE với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1.840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24, thời gian trả nợ 168 tháng tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất: cho áp dụng cho các khoản vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,8%/năm, với các kỳ hạn tính lãi kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2016 áp dụng trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay là để 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 Nhom I.y". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.
- (12) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- + Hợp đồng tín dụng số 203-02.03.16/HDI/TPBANK THN ngày tháng 4 năm 2017 với số tiền vay là 1,36 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng kế ước nhận nợ, trong đó, khoản vay được tính lãi suất 6,9%/năm từ ngày 13/04/2016 đến 13/10/2016, các kỳ sau được điều chỉnh 3 tháng/lần theo lãi suất cơ sở 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng biên độ 1,85%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- + Hợp đồng cho vay số 170/2017/HDTĐ/THN/02 ngày 2 tháng 11 năm 2017 với số tiền vay 8,698 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng kế ước nhận nợ. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (13) Hợp đồng vay số 01300915/HĐTT/VCB-ION ngày 30/09/2015; hạn mức tín dụng tối đa là 253 tỷ đồng. Thời hạn vay 24 tháng áp dụng cho khoản tín dụng 200 tỷ đồng và 36 tháng áp dụng cho khoản tín dụng 53 tỷ đồng. Khoản vay có mục đích thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp của dự án "Tòa nhà FLC Complex 36 Phạm Hùng". Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành từ dự án và hợp đồng thế chấp khoản tiền gửi có tổng giá trị 40 tỷ đồng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Khoản vay chịu lãi suất 9,5% và sẽ được hoàn trả trong năm 2019.
- (14) Khoản thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các hợp đồng:
 - + Hợp đồng thuê tài chính số 072/2016/TSC-CTTC, thời hạn thuê là 60 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, đầu tiên từ 8,1 đến 8,5%/năm, sau đó lãi suất bằng trần lãi suất huy động vốn vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam quy định tại từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần.
 - + Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.023/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2018 với hạn mức 2,461 tỷ đồng. Tài sản cho thuê là xe ô tô con 07 chỗ nhãn hiệu Ford Explorer Limited Awd tải hạn 60 tháng với lãi suất hiện tại là 10,5%/năm. Tài ngày 30/06/2018, số dư nợ của hợp đồng này là 1.605.940.000 đồng.
 - (15) Vay tổ chức Credit Suisse, Chi nhánh Singapore ngày 04/06/2018 số tiền vay 30 triệu đô la Mỹ lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libor. Thời gian vay 27 tháng kể từ ngày giải ngân kỳ thanh toán lãi đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày giải ngân, kỳ thanh toán gốc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay dùng để tài trợ vốn cho các dự án FLC Hạ Long, FLC Sầm Sơn giai đoạn 2, FLC Quảng Bình, FLC Quy Nhơn, FLC Garden City và FLC Twin Towers.
 - (16) Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền bằng đồng Việt Nam, được bảo đảm bằng báo lãnh Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội, tổng mệnh giá 400 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 26/09/2021; giá phát hành 100% mệnh giá.
 - (17) Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền bằng đồng Việt Nam, trái chủ là Ngân hàng TMCP Phương Đông tổng mệnh giá 300 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 21/12/2021; giá phát hành 100% mệnh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	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
Năm 2017						
Số dư đầu năm	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.797.592.369.009	113.124.229.587	8.388.483.183.687
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	494.840.810.000	494.840.810.000
- Lãi trong năm	-	-	-	577.318.967.630	7.956.144.758	385.275.112.368
- Trích lập các quỹ	-	153.252.294.431	-	(173.889.933.889)	-	(20.433.639.258)
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	(191.411.621.100)	-	(191.411.621.100)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(11.090.026.799)	(11.090.026.799)
- Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	(509.738.778.955)	(509.738.778.955)
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	(12.952.313.134)	-	(12.952.313.134)
Số dư cuối kỳ	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	1.796.861.468.716	95.092.378.571	8.522.972.726.809
Năm 2018						
Số dư đầu năm	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	1.796.861.468.716	95.092.378.571	8.522.972.726.809
- Tăng vãn từ trong năm	719.590.700.000	-	-	(719.590.700.000)	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	397.901.861.061	2.113.178.560	400.015.039.621
- Trích lập các quỹ	-	37.731.896.863	-	(45.198.276.235)	-	(7.466.379.372)
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	-	(16.207.056.296)	(16.207.056.296)
- Tăng khác(*)	-	-	-	20.557.295.616	-	20.557.295.616
- Ảnh hưởng do hợp nhất(**)	-	-	-	23.351.647.982	11.451.176.370	34.802.824.352
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.473.883.397.140	92.449.677.205	8.954.674.550.730

Ghi chú:

(*) Tăng khác tương ứng là khoản điều chỉnh tăng giá trị hợp lý của tài sản của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Alaska với giá trị 17.050.993.133 đồng và khoản điều chỉnh tăng chi phí trả trước với giá trị 3.476.402.483 đồng

(**) Ảnh hưởng do hợp nhất là ngừng hợp nhất khoản đầu tư Công ty CPĐT du thuyền và sân golf FLC Biscorn, Công ty TNHH Natuza Việt nam tại kỳ báo cáo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cổ phiếu

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	638.038.737
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu

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

Đơn vị tính : VND

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	6.221.786.967.839	5.565.147.082.113
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.322.392.970.751	5.562.803.756.633
Doanh thu cung cấp dịch vụ	540.077.963.067	516.543.991.503
Cộng	12.084.257.901.657	11.644.894.830.249

2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.155.549.652.682	5.457.540.030.910
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.991.309.647.745	4.190.320.367.435
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	525.267.704.384	503.656.478.367
Cộng	10.672.127.004.811	10.151.916.876.712

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	10.798.323.069	5.126.894.074
Lãi cho vay	592.362.443.462	470.653.293.156
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.140.000.000	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần	289.097.415.900	84.989.198.399
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.383.079	60.693.394
Doanh thu tài chính khác	-	93.474.772.788
Cộng	893.402.070.510	654.304.851.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	308.311.558.832	332.702.675.985
Chiết khấu thanh toán	-	1.913.734.126
Trích lập dự phòng trong kỳ	50.241.949.546	92.206.398.298
Hoàn nhập dự phòng	(7.000.000.000)	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá	155.541.500	363.022.026
Chi phí tài chính khác (*)	89.202.923.558	2.418.821.939
Cộng	440.911.973.636	429.604.652.374

Ghi chú:

(*) Chi phí tài chính khác trong đó bao gồm khoản trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty cổ phần nông dược HAI số tiền: 49.137.000.000 đồng

5. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Thương mại và Nông lâm Quốc tế FLC	(105.872.371)	(903.250.518)
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn	-	19.941.462.810
Công ty cổ phần Rosland	3.312.434.150	-
Cộng	3.206.561.779	19.038.212.292

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	397.901.861.061	377.318.967.630
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	397.901.861.061	377.318.967.630
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	684.977.629	638.038.737
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	581	591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VND

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	660.305.459	738.626.531
Công ty Cổ phần cầu du thuyền và sân golf FLC Biscorn	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	917.159.064	-
CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn tại Quảng Ninh	Công ty liên kết	Thuê tài sản	1.752.490.000.000	870.625.000.000
		Thuê tài sản	16.800.000.000	-
CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn tại Bình Định	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.168.771.103	-
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	757.598.561	-
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.269.222.262.524	1.596.149.102.032
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.243.895.415.867	2.326.129.306.302
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Phải thu khác	36.300.000.000	-
Công ty CP Rosland	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Góp vốn	294.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số dư các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Chỉ tiêu	31/12/2018	01/01/2018
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng ngắn hạn	-	494.844.280
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC B:seom	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.380.519.128.976	254.368.496.143
		Phải trả người bán	5.698.527.633	32.482.623.300
		Phải trả khác	23.254.772.654	4.286.680.179
Công ty CP Xây dựng FLC Fams	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Phải thu khách hàng ngắn hạn	319.536.835.726	682.264.153.822
		Trả trước người bán	616.134.914.996	277.513.678.200
		Phải trả người bán	203.377.965.239	60.508.390.807
		Phải trả ngắn hạn khác	-	464.620.568
Công ty cổ phần phát triển hồng đá INTERPRO	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Phải thu khác	72.960.000.000	-

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam

Nguyễn Thị Minh Thương
 Người lập biểu

Trịnh Quốc Huy
 Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Hương Trần Kiều Dung
 Tổng Giám đốc