

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng quý IV của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) 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
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	Đến ngày 07/10/2018 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 My 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 Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Lê Quý Hiền	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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính riêng đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng này, 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 riêng;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty hiệu quả thông qua các quyết định quan trọng có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính mà những quyết định và/hoặc những hướng dẫn này đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty 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 Công ty tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng quý IV năm 2018.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.

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 RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.919.821.123.361	8.405.818.200.300
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	287.565.543.936	408.692.364.277
Tiền	111		194.465.168.936	44.430.773.195
Các khoản tương đương tiền	112		93.100.375.000	364.261.591.082
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	2.650.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh	121		3.754.649.646	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.104.649.646)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.152.327.252.914	6.965.591.396.645
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.028.467.574.194	2.261.248.950.618
Trú trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.373.047.649.795	1.377.068.773.313
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	1.893.399.158.418	3.040.867.468.418
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.861.878.761.199	290.972.304.988
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.465.890.692)	(4.566.100.692)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.341.281.945.987	995.400.708.471
Hàng tồn kho	141		1.341.281.945.987	995.400.708.471
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		135.996.380.524	36.133.730.907
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		128.503.808.829	22.321.034.756
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.720.035.679	13.767.941.875
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	3.772.536.016	44.754.276
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.198.144.946.461	10.964.273.298.909
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		521.309.448.341	491.266.677.926
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	-	476.309.840.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	521.309.448.341	14.956.837.926
II. Tài sản cố định	220		274.713.809.754	141.014.152.086
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	217.480.244.361	95.120.806.457
- Nguyên giá	222		297.016.581.863	157.153.462.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.536.337.502)	(62.062.656.261)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	56.367.627.893	45.893.345.629
- Nguyên giá	225		85.383.449.655	67.651.335.031
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(29.017.821.762)	(21.757.989.402)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	865.937.500	-
- Nguyên giá	228		1.246.950.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(381.012.500)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	2.742.801.352.350	2.495.522.889.226
- Nguyên giá	231		6.087.589.218.995	5.269.365.839.140
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.344.787.866.645)	(2.773.842.949.914)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.901.622.855.178	2.393.312.572.706
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	2.901.622.855.178	2.393.312.572.706
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	6.502.569.498.300	5.226.581.804.064
Đầu tư vào công ty con	251		5.700.641.900.000	4.171.062.485.105
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		341.000.000.000	877.810.641.219
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		608.457.921.798	281.509.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(147.530.323.498)	(103.801.186.939)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		255.127.982.538	216.575.202.901
Chi phí trả trước dài hạn	261		246.895.450.233	207.904.420.212
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.232.532.305	8.670.782.689
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		23.117.966.069.822	19.370.091.499.209

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.758.287.048.327	10.671.522.706.559
I. Nợ ngắn hạn	310		9.830.314.934.891	7.958.337.333.702
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	791.667.370.081	522.333.102.334
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.926.329.749.625	1.423.150.375.992
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	275.524.920.943	198.541.889.944
Phải trả người lao động	314		33.150.539.759	15.247.861.245
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.790.159.077.329	1.320.873.752.043
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.659.090.909	7.022.727.272
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.705.676.659.224	3.396.090.449.594
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	1.266.092.254.059	1.042.770.261.688
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.055.272.962	32.306.913.590
II. Nợ dài hạn	330		3.927.972.113.436	2.713.185.372.857
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		84.034.090.908	87.875.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	500.000.000.000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	3.343.938.022.528	2.625.310.372.857
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.359.679.021.495	8.698.568.792.650
I. Vốn chủ sở hữu	410		9.359.679.021.495	8.698.568.792.650
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
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		1.971.337.545.110	2.067.549.913.128
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.302.760.936.893	1.314.698.436.801
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		668.576.608.217	752.851.476.327
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23.117.966.069.822	19.370.091.499.209

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019


 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 riêng
Quý IV năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VL.1	2.345.934.511.883	3.154.900.473.940	5.669.140.441.478	6.089.126.281.417
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	2		118.560.857.206	277.263.286.364	317.104.473.708	428.299.448.137
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.227.373.654.677	2.877.637.187.576	5.352.035.967.770	5.660.826.833.280
4 Giá vốn hàng bán	11	VL.2	1.759.109.847.002	2.490.014.845.180	4.107.039.024.989	4.683.345.499.813
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		488.263.807.675	387.622.342.396	1.244.996.942.781	977.481.333.467
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3	374.629.634.719	447.516.601.195	657.393.803.505	719.732.361.345
7 Chi phí tài chính	22	VL.4	134.411.609.399	209.905.893.777	389.366.954.443	364.646.996.707
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50.000.142.140	117.640.067.024	258.112.554.116	281.550.048.763
9 Chi phí bán hàng	25		233.620.722.849	72.657.315.861	361.152.956.213	180.401.964.864
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		91.420.589.645	74.035.095.803	289.372.060.759	256.461.509.962
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		403.440.520.501	478.540.638.150	862.498.774.871	895.703.223.279
12 Thu nhập khác	31		2.002.017.275	1.212.174.811	4.407.185.111	1.548.754.723
13 Chi phí khác	32		13.646.944.692	25.151.513.591	24.948.159.769	38.232.166.707
14 Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(11.644.927.417)	(23.939.338.780)	(20.540.974.658)	(36.683.411.984)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		391.795.593.084	454.601.299.370	841.957.800.213	859.019.811.295
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL.5	83.619.286.409	37.247.085.203	173.819.442.380	109.459.457.056
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(623.286.810)	(3.291.122.088)	(438.250.384)	(3.291.122.088)
18 Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		308.799.593.485	420.645.336.255	668.576.608.217	752.851.476.327

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 riêng
Quý IV năm 2018



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



30 tháng 01 năm 2019



Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	841.957.800.213	859.019.811.295
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	600.130.814.198	2.297.209.111.824
Các khoản dự phòng	03	44.733.576.205	76.996.930.451
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(657.393.803.500)	(719.710.963.476)
Chi phí lãi vay	06	258.112.554.116	281.550.048.763
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	1.087.540.941.232	2.795.064.938.857
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(2.840.456.566.684)	(576.669.840.683)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(345.881.237.516)	6.215.621.326
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.780.833.873.098	4.098.088.048.751
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(145.173.804.094)	(217.914.449.832)
(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	(3.754.649.646)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(428.224.930.044)	(297.507.463.471)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(120.445.276.417)	(185.232.327.514)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	438.140.322
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.724.800.000)	(2.952.409.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.980.713.549.929	5.619.530.258.356
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.197.665.836.452)	(3.550.724.809.239)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22	150.000.000	11.671.750.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.530.528.000.000)	(5.400.024.440.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.154.306.150.000	3.429.345.450.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.323.619.414.895)	(1.712.721.704.679)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	664.370.000.000	199.800.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	380.606.740.035	602.711.993.208
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.852.380.361.312)	(6.419.941.760.710)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 đi vay	33	2.321.766.087.777	1.562.838.153.810
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.366.219.746.735)	(882.005.172.418)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(13.596.699.000)	(6.639.578.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(191.409.651.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	750.539.991.042	674.193.403.392
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(121.126.820.341)	(126.218.098.962)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	408.692.364.277	534.910.463.239
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	287.565.543.936	408.692.364.277

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2019



Nguyễn Thị Minh Thương
 Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy
 Kế toán trưởng


Hương Trần Kiều Dung
 Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 được cấp ngày 13 tháng 9 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 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong kỳ của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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 quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
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
2	Công ty cổ phần Rosland	27/06/2018	Hà Nội	49	49	Xây dựng

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

Kỷ kế toán năm của Công ty 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 riêng của Công ty 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. 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.

2. 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 riêng dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích trong ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Hàng tồn kho khác***

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

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

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

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

3. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi 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 riêng 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 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2016 của Bộ Tài Chính về việc sửa đổi bổ sung Thông số 228/2009/TT-BTC. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ.

4. 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 riêng khi phát sinh.

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**5. Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Trách nhiệm đối với bên cho thuê được phản ánh trên bảng cân đối kế toán như là một nghĩa vụ cho thuê tài chính. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản, trừ khi khoản tiền lãi đó đủ điều kiện ghi nhận vào tài sản, trong trường hợp này khoản lãi vay được vồn hoá theo chính sách chung của Công ty về chi phí vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính trên cùng nền tảng với tài sản sở hữu của Công ty hoặc, nếu ngắn hơn, dựa trên thời hạn cho thuê tài sản như sau:

	Năm
Phương tiện vận tải	5 - 10
Máy móc, thiết bị	5 - 10

6. 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	46-50 năm
Sân Golf	49-50 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**7. Các khoản đầu tư tài chính*****Đầu tư vào công ty con***

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty 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.

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 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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.

8. 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.

9. 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 riêng 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 riêng 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.

10. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**11. Các khoản ứng trước**

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

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

12. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

13. 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 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 riêng.

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***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 riêng 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 riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bán 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.

15. 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 riêng của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Đơn vị tính: VNĐ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt	3.034.892.870	2.854.816.329
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	191.430.276.066	41.575.956.866
Các khoản tương đương tiền	93.100.375.000	364.261.591.082
Cộng	287.565.543.936	408.692.364.277

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>1.758.746.807.496</i>	<i>1.614.369.320.538</i>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	47.272.486.469	17.309.236.767
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	965.899.825	965.899.825
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	1.879.376.142
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	1.379.328.202.610	254.031.000.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn Tỉnh Thanh Hóa	43.846.092.568	44.389.660.568
Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn Tỉnh Bình Định	53.569.708.331	524.989.708.331
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn tại tỉnh Quảng Ninh	44.222.638.723	25.742.638.723
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	5.239.134.681	68.872.532.286
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	184.302.644.289	676.189.267.896
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>1.269.720.766.698</i>	<i>646.879.630.080</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP FLC VN	431.572.767.266	431.572.767.266
Các đối tượng khác	838.147.999.432	215.306.862.814
Cộng	3.028.467.574.194	2.261.248.950.618

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>624.508.312.830</i>	<i>288.148.709.000</i>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	1.921.197.995
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	-	36.360.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	616.134.914.996	229.637.758.125
Công ty TNHH Cemucoc Việt Nam	-	20.229.752.880
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Bisco	8.373.397.834	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>748.539.336.965</i>	<i>1.088.920.064.313</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	486.123.673.612	533.013.788.008
Cộng	<u>1.373.047.649.795</u>	<u>1.377.068.773.313</u>

4. Phải thu về cho vay

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
a. Ngắn hạn	1.893.399.158.418	3.040.867.468.418
<i>Phải thu về cho vay bên liên quan</i>	<i>51.722.450.000</i>	<i>96.470.000.000</i>
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	51.722.450.000	96.470.000.000
<i>Phải thu về cho vay bên thứ ba</i>	<i>1.841.676.708.418</i>	<i>2.944.397.468.418</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	-	737.653.600.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	542.856.000.000	641.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	153.800.000.000	461.100.000.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	380.559.840.000	-
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	324.181.843.730	476.371.843.730
Các đối tượng khác	440.279.024.688	627.472.024.688
b. Dài hạn	-	476.309.840.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	-	476.309.840.000
Cộng	<u>1.893.399.158.418</u>	<u>3.517.177.308.418</u>

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.861.878.761.199	(112.433.874)	290.972.304.988	(112.433.874)
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>224.759.167.520</i>	-	<i>88.556.480.997</i>	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	12.438.945.508	-	24.401.564.330	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	40.603.157.714	-	23.211.838.350	-
Công ty CP Quản lý sân Golf Biscom	1.703.494.000	-	3.964.503.600	-
CN Công ty CP Quản lý sân Golf Biscom tại Tỉnh Thanh Hóa	14.825.028.352	-	8.632.945.389	-
CN Công ty CP quản lý sân Golf Biscom tại Tỉnh Bình Định	10.918.382.613	-	6.719.755.962	-
Công ty TNHH ĐT và QL Tòa nhà Ion complex	1.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC	136.067.800	-	136.067.800	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	68.540.910.346	-	14.748.857.974	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	-	-	13.067.800	-
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	185.000.000	-	185.000.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác QL Bãi biển FLC Sầm Sơn	1.448.181.187	-	681.379.792	-
Công ty cổ phần xây dựng Faros FLC	-	-	861.500.000	-
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	72.960.000.000	-	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	<i>1.637.119.593.679</i>	<i>(112.433.874)</i>	<i>202.415.823.991</i>	<i>(112.433.874)</i>
Tạm ứng	21.750.100.065	-	23.644.253.972	-
Ký cược, ký quỹ	32.667.568.190	-	8.082.687.674	-
Phải thu khác	1.582.701.925.424	(112.433.874)	170.688.882.345	(112.433.874)
b. Dài hạn	521.309.448.341	-	14.956.837.926	-
Ký cược, ký quỹ	20.259.277.293	-	14.548.897.926	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	500.000.000.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	1.050.171.048	-	407.940.000	-
Cộng	2.383.188.209.540	(112.433.874)	305.929.142.914	(112.433.874)

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	5.044.887.503	-	6.037.512.550	-
Công cụ, dụng cụ	881.490.690	-	384.699.247	-
Hàng hoá thương mại	35.016.780.894	-	224.665.770.259	-
Hàng hóa bất động sản	1.300.338.786.900	-	764.312.726.415	-
Cộng	1.341.281.945.987	-	995.400.708.471	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	Số cuối năm	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	-	7.544.538.178	-	7.544.538.178	-	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	34.862.907	-	6.836.530.489	6.801.667.582	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	9.891.369	-	7.016.006.531	7.016.013.531	9.898.369	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	114.551.057.548	173.381.191.996	120.445.276.417	-	167.486.973.127
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.225.049.924	22.448.061.188	13.654.836.437	-	16.018.274.675
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	68.000.000.000	642.524.544.728	618.511.871.587	-	92.012.673.141
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	1.221.244.294	27.774.604	5.011.656.545	3.762.637.647	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.537.049.809	5.530.049.809	-	7.000.000
Cộng	44.754.276	198.541.889.944	857.771.159.345	784.515.910.086	3.772.536.016	275.524.920.943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	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	50.956.186.575	100.178.948.820	2.745.930.422	3.302.396.901	157.183.462.718
Mua trong năm	65.022.845.322	75.434.416.329	1.225.857.494	-	141.683.119.145
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.850.000.000)	-	-	(1.850.000.000)
Số dư cuối năm	115.979.031.897	173.763.365.149	3.971.787.916	3.302.396.901	297.016.581.863
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	11.947.189.595	45.315.044.190	1.779.978.890	3.020.443.586	62.062.656.261
Khấu hao trong năm	8.411.941.542	9.917.748.447	737.041.630	256.949.622	19.323.681.241
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	(1.850.000.000)	-	-	(1.850.000.000)
Số dư cuối năm	20.359.131.137	53.382.792.637	2.517.020.520	3.277.393.208	79.536.337.502
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	39.008.996.980	54.863.904.630	965.951.532	281.953.315	95.120.806.457
Tại ngày cuối năm	95.619.900.760	120.380.572.512	1.454.767.396	25.003.693	217.480.244.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	33.548.988.244	67.651.335.031
Mua trong năm	-	17.734.114.624	17.734.114.624
Số dư cuối năm	34.102.346.787	51.283.102.868	85.385.449.655
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	13.350.978.839	8.407.010.563	21.757.989.402
Khấu hao trong năm	1.765.569.684	5.494.262.676	7.259.832.360
Số dư cuối năm	15.116.548.523	13.901.273.239	29.017.821.762
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	20.751.367.948	25.141.977.681	45.893.345.629
Tại ngày cuối năm	18.985.798.264	37.381.829.629	56.367.627.893

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	-	-	-
Mua trong năm	-	1.246.950.000	1.246.950.000
Số dư cuối năm	-	1.246.950.000	1.246.950.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	381.012.500	381.012.500
Số dư cuối năm	-	381.012.500	381.012.500
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	865.937.500	865.937.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	5.269.365.839.140
Tăng trong năm	879.766.003.991
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(61.542.624.136)
Số dư cuối năm	6.087.589.218.995
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	2.773.842.949.914
Khấu hao trong năm	573.166.288.097
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(2.221.371.366)
Số dư cuối kỳ	3.344.787.866.645
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	2.495.522.889.226
Tại ngày cuối năm	2.742.801.352.350

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
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 Nam Thanh Hóa	64.973.591.122	53.006.267.843
Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình	592.071.956.461	138.992.095.497
Dự án đầu tư quần 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 Sầm Sơn giai đoạn 2	990.493.949.783	366.458.040.165
Dự án Coastal Hill Quy Nhơn	324.153.067.098	7.926.234.385
Dự án khác	92.352.291.549	66.009.188.404
Cộng	<u>2.901.622.855.178</u>	<u>2.393.312.572.706</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13. Đầu tư tài chính

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
13.1. Đầu tư vào công ty con	5.700.641.900.000	(500.000.000)	4.171.062.485.105	4.171.062.485.105
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	-
Công ty TNHH FLC Sam Son Golf & Resort	500.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.433.600.000	-	755.433.600.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	199.848.585.105	-
Công ty Cổ phần ĐT Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Icn Complex	396.000.000.000	-	196.000.000.000	-
Công ty CP Nước giải khát FLC	200.000.000.000	-	401.000.000	-
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	1.058.012.000.000	-	700.000.000.000	-
Công ty TNHH FLC Bồ Sơn Golf & Resort	965.000.000	-	965.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	66.670.300.000	-	570.300.000	-

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 riêng
Quý IV năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		Giá trị hợp lý		Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	500.000.000	(500.000.000)	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	652.000.000	-	652.000.000	-
Công ty TNHH Vàng Bạc ĐQ FLC	90.595.000.000	-	90.595.000.000	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	19.970.000.000	-	19.970.000.000	-
13.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	341.000.000.000	(4.909.558.819)	336.090.441.181	(3.817.722.260)
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(4.909.558.819)	42.090.441.181	(3.817.722.260)
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	-	-	-	830.810.641.219
Công ty Cổ phần KosLand	294.000.000.000	-	294.000.000.000	-
13.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	608.457.921.798	(142.120.764.679)	466.337.157.119	(99.983.464.679)
Công ty CP Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	(2.200.000.000)
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	7.000.000.000	-	7.000.000.000	(7.000.000.000)
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đà Lân	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	260.909.864.679	(139.920.764.679)	120.989.100.000	(90.783.464.679)
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	326.908.057.119	-	326.908.057.119	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	20.000.000	-	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	20.000.000	-	20.000.000	-
Cộng	6.650.099.821.798	(147.530.323.498)	6.502.569.498.300	(103.801.186.939)
			5.330.382.991.003	5.226.581.804.064

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13.4 Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khương sơn FLC AMD	3.754.649.646	(1.104.649.646)	-	-
Cộng	3.754.649.646	(1.104.649.646)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

14. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	83.201.206.434	88.123.333.167
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	8.607.679.345
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	62.036.491.327	3.268.036.192
Công ty TNHH MTV FLC Land	7.366.768.370	1.403.610.059
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	-	31.381.301.600
CN Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định	528.714.185	43.434.465.971
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	3.796.107.304	-
CN Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại Tỉnh Thanh Hóa	9.473.125.248	28.240.000
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	708.466.163.647	434.209.769.167
Các đối tượng khác	708.466.163.647	434.209.769.167
Cộng	791.667.370.081	522.333.102.334

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Người mua trả trước là bên liên quan</i>	4.836.228.059	62.382.445.831
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	2.120.404.201	2.660.404.201
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	931.000.000	931.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	43.991.041.630
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	1.560.000.000	14.800.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	224.823.858	-
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	2.921.493.521.566	1.360.767.930.161
Ngân hàng Phương Đông - OCB	-	200.000.000.000
Các đối tượng khác	2.921.493.521.566	1.160.767.930.161
Cộng	2.926.329.749.625	1.423.150.375.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**16. Phải trả khác**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>1.206.711.338.323</i>	<i>800.516.465.713</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	12.289.799.420	524.069.925.278
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	-	216.714.485
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	109.442.023.298	264.117.139.490
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	20.450.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	-	9.305.601.892
Công ty Cổ phần FLC Quảng Bình Golf & Resort	995.691.745.409	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	464.620.568
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	869.918.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	67.214.711.296	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	753.140.900	342.464.000
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>1.998.965.320.901</i>	<i>2.595.573.983.881</i>
Phải trả cổ tức	1.970.100	191.411.621.100
Tiền cọc thu hộ từ hoạt động đại lý bán hàng bất động sản	196.670.012.286	186.244.634.494
Đã: cọc góp vốn vào các dự án khác	1.653.422.071.856	2.088.623.713.530
Phải trả khác	148.871.266.659	129.294.014.757
Cộng	<u>3.205.676.659.224</u>	<u>3.396.090.449.594</u>

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 riêng
Quý IV năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

17. Vay và nợ thuê tài chính

	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
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.266.092.254.059	1.266.092.254.059	1.317.283.376.001	1.093.961.383.630	1.042.770.261.688	1.042.770.261.688
<i>Vay ngắn hạn</i>	502.463.059.368	502.463.059.368	585.077.702.615	611.251.959.571	528.637.316.324	528.637.316.324
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh (1)	38.266.000.000	38.266.000.000	81.706.470.553	89.077.468.296	45.636.997.743	45.636.997.743
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (2)	344.210.201.064	344.210.201.064	383.384.373.758	420.574.371.572	381.400.198.878	381.400.198.878
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (3)	119.986.858.304	119.986.858.304	119.986.858.304	101.600.119.703	101.600.119.703	101.600.119.703
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	763.629.194.691	763.629.194.691	732.205.673.386	482.709.424.059	514.132.945.364	514.132.945.364
Ngân hàng TMCP DT và PT Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân (4)	-	-	-	827.662.500	827.662.500	827.662.500
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (5)	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 Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (6)	104.769.105.607	104.769.105.607	104.769.105.607	260.237.276.248	260.237.276.248	260.237.276.248
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (7)	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 - Chi nhánh Tây Hà Nội (8)	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 - Chi nhánh Hà Nội (9)	32.908.513.980	32.908.513.980	35.972.150.344	10.278.297.117	7.214.660.753	7.214.660.753
Credit Suisse AG, Singapore Branch (11)	199.199.986.720	199.199.986.720	199.199.986.720	-	-	-
Trú phiếu phát hành SHB (12)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành OCB (13)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLCTầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà NộiBáo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

	Số cuối năm		Trung năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số cơ sở kê khai trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số cơ sở kê khai trả nợ
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.343.938.022,528	2.831.788.035,236	1.706.427.289,337	987.799.639,666	2.625.310.372,857	2.625.310.372,857
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (5)	394.965.923,743	394.965.923,743	155.600.000,000	240.070.706,484	481.436.630,227	481.436.630,227
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (6)	286.996.795,061	386.996.795,061	139.364.131,923	267.845.594,579	515.478.257,717	515.478.257,717
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (7)	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 - Chi nhánh Tây Hà Nội (8)	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 - Chi nhánh Hà Nội (9)	810.000,000	810.000,000	-	180.000,000	990.000,000	990.000,000
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (10)	50.727.720,342	50.727.720,342	14.237.708,800	14.372.459,000	50.862.470,542	50.862.470,542
Credit Suisse AG, Singapore Branch (11)	498.000,013,280	498.000,013,280	697.200,000,000	199.199,986,720	-	-
Trú phiếu phát hành SHB (12)	261.142.737,373	-	400.000,000,000	138.857,262,627	-	-
Trú phiếu phát hành OCB (13)	251.007.249,919	-	300.000,000,000	48.992,750,081	-	-
Cộng	4.610.030.276,587	4.097.890.289,295	3.023.710.665,338	2.081.761.023,296	3.668.080.634,545	3.668.080.634,545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

c. 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 công (+) 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 có hạn thông thường bằng đồng Việt Nam trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được niêm yết công khai bởi Ngân hàng TMCP 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			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- (1) - Hợp đồng tín dụng số 2222/18MB/HHTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với hạn mức vay là 50 tỷ đồng và các khế ước 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 khế ước không quá 12 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng 1.800.000 cổ phiếu của Công ty CP xây dựng FLC Faros.
- (2) - Hợp đồng tín dụng số: 0005/2017/HHTDHM ngày 8 tháng 5 năm 2017 với tổng giá trị là 750 tỷ VND. Trong đó hạn mức cho vay là 400 tỷ VND, hạn mức bảo lãnh là 350 tỷ VND. 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.
- (3) - 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 365 ngày, được tính từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được quy định trên từng khế 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 Bền cho vay giải ngân vốn vay mỗi 3 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.
- (4) - Hợp đồng tín dụng số 01/2015/32339064/HHTD ngày 28 tháng 7 năm 2015 với số tiền vay 3.310.650.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày bên vay rút 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 thanh toán tiền mua 4 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Tài sản đảm bảo là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có.
- (5) - Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBN-FLC ngày 12/12/2016 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 Hạ Long và quản thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ dự án sân golf FLC Hạ Long và quản thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và toàn bộ quyền khai thác sử dụng dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của dự án.
- (6) - Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng:
- Hợp đồng tín dụng số 100/2015-JHTĐA/NHCT420-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 27 tháng 12 năm 2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1.179 tỷ đồng, thời hạn vay là 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 hợp pháp của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

- Hợp đồng tín dụng số 17882306/20170-HDCVĐAT/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.

(7) - Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi: bổ sung số 01/2016/3239064BSHĐTD 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 tháng, thời gian trả nợ 168 tháng tính 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 Nham Lý". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.

(8) - Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 203-02,03,16/HĐTD/TPBANK THN ngày tháng 4 năm 2017 với số tiền vay là 1,86 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng 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/HĐTD/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.

(9) - Hợp đồng tín dụng số 010/16/HDCV/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 18/03/2016 đến ngày 18/09/2016 là 8,5%/năm, lãi suất 6 tháng tiếp theo bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ 12 tháng bậc cao nhất cộng biên độ 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.

(10) - Công ty ký hợp đồng thuê tài chính theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. 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.

(11) - 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(12)- Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền bằng đồng Việt Nam, được bảo đảm bằng bảo 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.

(13)- 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 RIÊNG

18. Vốn chủ sở hữu

18.1. 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	Tổng cộng
Năm 2017					
Số dư đầu năm	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.698.973.189.956	8.176.739.775.047
- Lãi trong năm	-	-	-	752.851.476.327	752.851.476.327
- Trích lập các quỹ	-	153.252.294.431	-	(173.685.933.689)	(20.433.639.258)
- Chi trả cổ tức trong năm	-	-	-	(191.411.621.100)	(191.411.621.100)
- Tăng giảm khác	-	-	-	(19.177.198.366)	(19.177.198.366)
Số dư cuối năm	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	2.067.549.913.128	8.698.568.792.650
Năm 2018					
Số dư đầu năm	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	2.067.549.913.128	8.698.568.792.650
- Tăng vốn trong năm	719.590.700.000	-	-	(719.590.700.000)	-
- Lãi trong năm	-	-	-	668.576.608.217	668.576.608.217
- Trích lập các quỹ	-	37.731.896.863	-	(45.198.276.235)	(7.466.379.372)
Số dư cuối năm	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.971.337.545.110	9.359.679.021.495

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2 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 RIÊNG

Đơn vị tính: VND

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

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	1.360.377.071.975	1.050.813.545.928
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.229.186.951.830	4.989.383.992.895
Doanh thu cung cấp dịch vụ	79.576.417.673	48.928.742.594
Cộng	<u>5.669.140.441.478</u>	<u>6.089.126.281.417</u>

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

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.317.241.676.734	1.020.303.872.660
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.783.484.688.803	3.643.087.724.126
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.312.659.452	19.953.903.027
Cộng	<u>4.107.039.024.989</u>	<u>4.683.345.499.813</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	5.702.700.488	4.321.975.774
Lãi cho vay	361.453.687.117	265.344.213.745
Lãi chuyển nhượng vốn góp	289.097.415.900	88.659.747.219
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.140.000.000	361.385.026.738
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	21.397.869
Cộng	657.393.803.505	719.732.361.345

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	258.112.554.116	281.550.048.763
Chiết khấu thanh toán	-	1.853.961.626
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	51.833.786.205	93.109.648.816
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(7.000.000.000)	(16.112.718.365)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	54.600.400	292.717.718
Chi phí tài chính khác	86.366.013.722	3.953.338.149
Cộng	389.366.954.443	364.646.996.707

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	841.957.800.213	859.019.811.295
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	24.948.159.769	33.206.890.279
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	(361.385.026.738)
Thu nhập chịu thuế	866.905.959.982	530.841.674.836
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	173.381.191.996	106.168.334.968
Điều chỉnh tăng khác	-	3.291.122.088
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	438.250.384	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	173.819.442.380	109.459.457.056

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính : VND

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan trong năm chủ yếu là các giao dịch với Công ty thành viên, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con
6	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty con
7	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con
9	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Hải biển FLC Sầm Sơn	Công ty con
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con
11	Công ty CP nước giải khát FLC	Công ty con
12	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con
13	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con
14	Công ty TNHH Dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	Công ty con
15	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	Công ty con
16	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con
17	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con
18	Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn ("Biscorn")	Ảnh hưởng đáng kể
19	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
20	Công ty cổ phần Rosland	Công ty liên kết
21	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Ảnh hưởng đáng kể
22	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể
23	Công ty CP Bóng đá phát triển bóng đá INTERPRO	Ảnh hưởng đáng kể

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV FLC Land		
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.637.447.046	12.138.249.548
Lãi cho vay	-	1.580.394.000
Cho thuê tài sản dài hạn	4.750.000.000	95.000.000.000
Bán hàng hóa và dịch vụ	4.637.317.824	6.259.705.850
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		
Cho thuê tài sản	34.817.869.148	22.224.429.591
Hợp đồng cho vay	-	19.260.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	3.628.887.588	6.873.728.084
Bán hàng hóa và dịch vụ	21.676.917.700	7.806.526.718
Lãi cho vay	-	493.604.000
Góp vốn	118.945.000.000	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC		
Lãi cho vay	-	1.122.787.000
Hợp đồng cho vay	-	15.181.000.000
Góp vốn	500.000.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	495.981.818	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex		
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ	4.000.000.000	58.800.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội		
Lãi cho vay	8.522.808.000	9.646.998.330
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		
Bán hàng cung cấp dịch vụ	37.413.233.508	56.869.732.314
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.050.967.307	7.825.163.041
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	227.133.290.013	264.126.169.490
Cho thuê tài sản	26.364.074.205	30.640.720.668
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn		
Góp vốn	151.414.895	150.615.000.000
Chi phí trả hộ công ty con	681.379.792	619.473.104
Tiền nhận của Công ty con thanh toán cho nhà thầu	10.072.403.287	7.647.222.100
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam		
Mua hàng hóa và dịch vụ	196.127.843.460	62.897.806.835
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	374.763.022.253	525.121.240.582
Mua hàng hóa và dịch vụ	66.398.595.577	-
Góp vốn	66.100.000.000	503.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort		
Góp vốn	-	965.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt		
Góp vốn	358.012.000.000	700.000.000.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC		
Góp vốn	200.000.000.000	180.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom		
Thuê tài sản	1.752.490.000.000	870.625.000.000
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	22.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	251.159.391.763	1.012.305.723.236
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.081.506.491.856	1.453.281.849.338
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO		
Trả trước người bán	36.600.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC		
Góp vốn	500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quân lý khu công nghiệp FLC		
Góp vốn	652.000.000	-
Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC		
Góp vốn	90.595.000.000	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	998.291.745.409	-
Góp vốn	19.970.000.000	-
Công ty CP RosLand		
Góp vốn	294.000.000.000	-
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại tỉnh Quảng Ninh		
Thuê tài sản	15.600.000.000	-

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, công nợ của Công ty với với các bên liên quan như sau:

	31/12/2018	01/01/2018
Phải thu khách hàng	1.758.746.807.496	1.614.369.320.538
Trả trước cho người bán	624.508.312.830	288.148.709.000
Phải thu về cho vay	51.722.450.000	96.470.000.000
Phải thu khác	224.759.167.520	88.556.480.997
Phải trả người bán ngắn hạn	83.201.206.434	84.827.056.975
Người mua trả tiền trước	4.836.228.059	113.681.445.831
Phải trả ngắn hạn khác	1.206.711.338.323	799.618.371.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng 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



The stamp is a red circular seal for FLC Group. It contains the text 'CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC' around the perimeter and 'H.S.N: 0102683613' at the bottom. In the center, the letters 'FLC' are prominently displayed above the word 'GROUP'. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc