

Số 316^A/FLC-BKT(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD
trên BCTC hợp nhất quý I năm 2019)

Hà Nội, Ngày 29 tháng 04 năm 2019

KÍNH GỬI**- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC (gọi tắt là “Công ty”)

Mã chứng khoán: FLC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý I năm 2019 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2018. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	84.368	227.588	(143.220)	(62,93%)
Chi phí bán hàng	96.611	46.011	50.600	109,98%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	156.721	96.762	59.959	61,96%
Lợi nhuận sau thuế	8.116	99.321	(91.205)	(91,83)%

Nguyên nhân chênh lệch: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý I năm 2019 giảm so với cùng kỳ năm 2018 chủ yếu là do chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh và do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm.

Công ty làm công văn này giải trình với Quý Cơ quan nội dung trên. Rất mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

*Trân trọng cảm ơn!***Nơi nhận:**

- UBCKNN
- Sở GDCK TP. HCM
- Lưu VT

**Hương Trần Kiều Dung**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
QUÝ I NĂM 2019**

HÀ NỘI, NĂM 2019

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý I 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 03 năm 2019 và cho giai đoạn ba tháng 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
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc
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 Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Nam Phong	Phó Tổng Giám đốc

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 03 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn ba tháng 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 mà 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 I năm 2019.

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 trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn ba tháng 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 29 tháng 04 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.689.097.971.606	15.644.004.854.805
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	441.117.602.928	334.136.492.896
Tiền	111		424.126.264.427	317.803.965.019
Các khoản tương đương tiền	112		16.991.338.501	16.332.527.877
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	278.410.190.000	278.850.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		279.954.839.646	279.954.649.646
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.544.649.646)	(1.104.649.646)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.728.814.371.155	12.712.987.550.312
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.292.718.709.499	4.175.797.828.889
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.663.507.695.677	1.486.750.434.620
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	4.691.537.661.582	4.896.726.625.662
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	3.087.045.161.863	2.159.707.518.607
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.032.615.880)	(6.032.615.880)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		37.758.414	37.758.414
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.453.461.259.574	1.773.020.251.938
Hàng tồn kho	141		1.453.461.259.574	1.773.020.251.938
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		787.294.547.949	545.010.559.659
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		731.868.579.622	494.216.455.238
Thuế GTGT được khấu trừ	152		51.330.562.075	46.995.715.463
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	4.095.406.252	3.798.388.958
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.838.019.218.219	10.245.284.641.054
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		477.143.231.492	830.930.876.857
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	178.590.000.000	188.910.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	298.553.231.492	642.020.876.857
II. Tài sản cố định	220		3.011.577.789.591	2.995.858.024.679
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.950.224.323.191	2.935.585.215.301
- Nguyên giá	222		3.713.666.664.811	3.671.228.297.461
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(763.442.341.620)	(735.643.082.160)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	55.517.719.548	57.873.012.583
- Nguyên giá	225		87.649.186.019	87.649.186.019
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(32.131.466.471)	(29.776.173.436)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.835.746.852	2.399.796.795
- Nguyên giá	228		9.792.697.307	6.031.049.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.956.950.455)	(3.631.252.335)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	971.196.023.321	958.752.044.897
- Nguyên giá	231		3.759.050.030.564	3.759.050.030.564
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.787.854.007.243)	(2.800.297.985.667)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.583.226.622.927	3.759.317.892.369
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	3.583.226.622.927	3.759.317.892.369
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	941.074.799.918	965.770.589.026
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		43.013.192.799	340.377.681.907
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.120.257.921.798	833.257.921.798
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(222.196.314.679)	(207.865.014.679)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		853.800.750.970	734.655.213.226
Chi phí trả trước dài hạn	261		725.792.823.174	601.317.107.985
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.232.532.305	8.232.532.305
Lợi thế thương mại	269	V.14	119.775.395.491	125.105.572.936
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		26.527.117.189.825	25.889.289.495.859

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		17.503.625.243.033	16.870.601.303.917
I. Nợ ngắn hạn	310		14.040.229.698.272	13.307.129.869.079
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	2.479.579.549.943	1.955.915.565.640
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.223.139.540.893	3.374.293.383.559
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	420.647.732.396	340.817.078.472
Phải trả người lao động	314		38.882.099.442	73.442.287.506
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.644.721.774.298	1.778.903.049.552
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		358.143.199.897	69.194.565.375
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	3.875.981.358.214	3.943.719.763.818
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	1.964.018.070.227	1.734.785.902.195
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.116.372.962	36.058.272.962
II. Nợ dài hạn	330		3.463.395.544.761	3.563.471.434.838
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		72.261.587.897	64.155.622.493
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		125.381.479.175	115.002.132.209
Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	1.500.000.000	1.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	3.262.467.428.383	3.377.649.615.683
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.785.049.306	5.164.064.453
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.023.491.946.792	9.018.688.191.942
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	9.023.491.946.792	9.018.688.191.942
Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu	411a		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		288.244.783.273	288.244.783.273
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.546.283.664.608	1.541.915.113.897
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.544.046.756.473	1.071.883.341.388
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.236.908.135	470.031.772.509
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		88.866.805.799	88.431.601.660
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		26.527.117.189.825	25.889.289.495.859

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2019

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	3.018.632.297.177	2.266.254.982.864	3.018.632.297.177	2.266.254.982.864
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		38.947.418.182	59.541.858.984	38.947.418.182	59.541.858.984
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.979.684.878.995	2.206.713.123.880	2.979.684.878.995	2.206.713.123.880
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.895.316.765.430	1.979.124.941.218	2.895.316.765.430	1.979.124.941.218
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		84.368.113.565	227.588.182.662	84.368.113.565	227.588.182.662
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	311.735.513.049	132.867.050.145	311.735.513.049	132.867.050.145
Chi phí tài chính	22	VI.4	112.358.698.225	78.783.858.748	112.358.698.225	78.783.858.748
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>86.910.463.669</i>	<i>78.626.343.853</i>	<i>86.910.463.669</i>	<i>78.626.343.853</i>
Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24	VI.5	(52.054.958)	2.421.944.511	(52.054.958)	2.421.944.511
Chi phí bán hàng	25		96.610.899.715	46.010.571.379	96.610.899.715	46.010.571.379
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		156.720.849.666	96.762.230.122	156.720.849.666	96.762.230.122
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		30.361.124.050	141.320.517.069	30.361.124.050	141.320.517.069
Thu nhập khác	31		52.027.057.992	1.328.047.158	52.027.057.992	1.328.047.158
Chi phí khác	32		10.375.315.484	3.291.802.456	10.375.315.484	3.291.802.456
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		41.651.742.508	(1.963.755.298)	41.651.742.508	(1.963.755.298)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		72.012.866.558	139.356.761.771	72.012.866.558	139.356.761.771
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		63.896.677.558	37.196.976.609	63.896.677.558	37.196.976.609
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	2.838.772.915	-	2.838.772.915
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		8.116.189.000	99.321.012.247	8.116.189.000	99.321.012.247
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		7.680.984.861	95.612.927.126	7.680.984.861	95.612.927.126
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		435.204.139	3.708.085.121	435.204.139	3.708.085.121
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6			11	146

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 I năm 2019



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Hà Nội ngày 29 tháng 04 năm 2019

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019*

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VNĐ	
		Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
I. Lợi nhuận trước thuế	01	72.012.866.558	139.356.761.771
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	44.153.637.391	40.630.945.322
Các khoản dự phòng	03	14.771.300.000	200.929.382
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(301.020.310.601)	(132.628.495.848)
Chi phí lãi vay	06	86.910.463.669	78.626.343.853
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(83.172.042.983)	126.186.484.480
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(90.198.855.292)	113.160.480.003
Tăng, (giảm) hàng tồn kho	10	319.558.992.364	206.472.130.800
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	529.090.843.634	814.839.851.998
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(362.127.839.573)	(81.785.256.298)
(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	(190.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(109.352.858.514)	(111.906.382.903)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.516.407.283)	899.111.272
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(3.703.250.721)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	194.281.642.353	1.064.163.168.631
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(734.927.286.226)	(1.003.144.433.196)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(724.935.047.756)	(690.345.771.500)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	940.444.011.836	727.936.402.090
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	7.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	309.067.809.089	21.448.877.829
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(203.350.513.057)	(944.104.924.777)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ 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
Tiền thu từ đi vay	33	704.580.379.231	248.864.481.242
Tiền trả nợ gốc vay	34	(584.360.791.495)	(424.334.912.332)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(4.169.607.000)	(3.100.959.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(182.934.844.755)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	116.049.980.736	(359.306.234.845)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	106.981.110.032	(239.247.990.991)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	334.136.492.896	465.835.197.829
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	441.117.602.928	226.587.206.838

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 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 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 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;
- Kinh doanh vận tải hàng không;
- 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 03 năm 2019, 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 03 năm 2019, Công ty có các khoản đầu tư vào 17 công ty con và 1 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

STT	Tên công ty	Ngày năm quyển kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
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 I năm 2019

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán quý I bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 03 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 sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: 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 phân 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***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 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 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 quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 : VNĐ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt	11.500.046.578	13.748.797.973
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	412.626.217.849	304.055.167.046
Các khoản tương đương tiền	16.991.338.501	16.332.527.877
Cộng	<u>441.117.602.928</u>	<u>334.136.492.896</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>978.496.321.352</i>	<i>1.857.540.645.119</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	48.433.446.697	319.536.835.726
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscom	930.062.874.655	1.538.003.809.393
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>3.314.222.388.147</i>	<i>2.318.257.183.770</i>
Công Ty Cổ Phần Công Nghệ OTP Việt Nam	432.001.747.626	431.572.767.266
Công Ty TNHH Sản Xuất Và Xây Dựng Thịnh Phát	295.204.346.224	226.372.610.497
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư FUJIKAEEN Việt Nam	310.312.099.172	206.269.556.921
Cty TNHH Chế Biến Và Phân phối Nông Sản ITH	269.026.446.765	141.435.709.076
Khác	2.007.677.748.360	1.312.606.540.010
Cộng	<u>4.292.718.709.499</u>	<u>4.175.797.828.889</u>

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

	31/03/2019	01/01/2019
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>789.068.959.770</i>	<i>616.134.914.996</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	742.788.653.620	616.134.914.996
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	46.280.306.150	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>874.438.735.907</i>	<i>870.615.519.624</i>
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	99.181.687.353	99.181.687.353
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	177.733.976.000	163.233.976.000
Các đối tượng khác	597.523.072.554	608.199.856.271
Cộng	1.663.507.695.677	1.486.750.434.620

4. Phải thu về cho vay

	31/03/2019	01/01/2019
<i>a. Ngắn hạn</i>	<i>4.691.537.661.582</i>	<i>4.896.726.625.662</i>
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	330.919.840.000	520.359.840.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	307.927.000.000	319.927.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	639.029.200.000	1.061.479.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	420.354.000.000	503.044.000.000
Công ty TNHH TMDV và ĐTPT Thịnh Phát	414.519.270.000	501.580.270.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	114.463.843.730	451.386.795.974
Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	726.198.983.164	737.777.995.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại & XNK Vietexco	727.764.524.688	552.106.524.688
Đối tượng khác	1.010.361.000.000	249.065.000.000
<i>b. Dài hạn</i>	<i>178.590.000.000</i>	<i>188.910.000.000</i>
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	88.590.000.000	98.910.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư FUJIKAEEN Việt Nam	90.000.000.000	90.000.000.000
Cộng	4.870.127.661.582	5.085.636.625.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5. Phải thu khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	3.087.045.161.863	(112.433.874)	2.159.707.518.607	(112.433.874)
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.868.418.155.000		1.342.005.789.000	
Tạm ứng	57.172.449.881		91.083.659.024,0	
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	218.381.207.934	-	148.176.061.680,0	
Phải thu khác	943.073.349.048	(112.433.874)	578.442.008.903	(112.433.874)
b. Dài hạn	298.553.231.492	-	642.020.876.857	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	297.583.415.299	-	140.970.705.809	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	-	-	500.000.000.000	
Phải thu dài hạn khác	969.816.193	-	1.050.171.048	-
Cộng	3.385.598.393.355	(112.433.874)	2.801.728.395.464	(112.433.874)

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

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	17.299.241.812	-	55.069.803.653	-
Công cụ và dụng cụ	35.243.780.658	-	1.712.277.922	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.620.459.169	-	3.916.034.602	-
Hàng hóa thương mại	398.941.668.348	-	369.682.991.430	-
Hàng hóa bất động sản	996.186.455.054	-	1.298.576.378.444	-
Hàng gửi bán	169.654.533	-	44.062.765.887	-
Cộng	1.453.461.259.574	-	1.773.020.251.938	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	3.762.637.647	11.827.197.333	49.713.469.849	38.768.728.401	3.772.536.016	14.238.198.054
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	6.757.909.066	6.757.909.066	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	6.402.792	13.397.193	12.902.239	-	6.897.746
Thuế xuất nhập khẩu	9.898.369	-	273.754.718	263.856.349	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	198.260.849.147	63.896.677.558	9.516.407.283	217.613.171	252.641.119.422
Thuế thu nhập cá nhân	-	36.791.880.867	19.136.515.717	20.871.549.933	82.636.565	35.056.846.651
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	93.505.276.604	18.152.464	18.152.464	-	93.505.276.604
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	25.852.942	425.471.729	28.238.233.658	3.438.458.526	-	25.199.393.919
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	123.814.277	146.434.777	22.620.500	-
Cộng	3.798.388.958	340.817.078.472	168.171.924.500	79.794.399.038	4.095.406.252	420.647.732.396

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 kỳ	3.213.438.842.450	242.781.232.536	196.126.349.794	11.114.684.759	7.767.187.922	3.671.228.297.461
Mua trong kỳ	8.050.102.946	18.544.889.918	14.911.118.604	988.494.500	-	42.494.605.968
Giảm khác	-	(56.238.618)	-	-	-	(56.238.618)
Số dư cuối kỳ	3.221.488.945.396	261.269.883.836	211.037.468.398	12.103.179.259	7.767.187.922	3.713.666.664.811
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	619.638.958.791	46.515.419.217	57.172.612.107	5.128.735.244	7.187.356.801	735.643.082.160
Khấu hao trong kỳ	15.001.763.521	7.636.713.180	4.417.611.561	740.344.458	31.855.556	27.828.288.276
Giảm khác	-	(29.028.816)	-	-	-	(29.028.816)
Số dư cuối kỳ	634.640.722.312	54.123.103.581	61.590.223.668	5.869.079.702	7.219.212.357	763.442.341.620
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	2.593.799.883.659	196.265.813.319	138.953.737.687	5.985.949.515	579.831.121	2.935.585.215.301
Tại ngày cuối kỳ	2.586.848.223.084	207.146.780.255	149.447.244.730	6.234.099.557	547.975.565	2.950.224.323.191

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 kỳ	34.102.346.787	53.546.839.232	87.649.186.019
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	34.102.346.787	53.546.839.232	87.649.186.019
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	15.305.197.471	14.470.975.965	29.776.173.436
Khấu hao trong kỳ	1.993.012.673	362.280.362	2.355.293.035
Số dư cuối kỳ	17.298.210.144	14.833.256.327	32.131.466.471
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	18.797.149.316	39.075.863.267	57.873.012.583
Tại ngày cuối kỳ	16.804.136.643	38.713.582.905	55.517.719.548

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 kỳ	212.712.000	5.818.337.130	6.031.049.130
Mua trong kỳ	-	3.761.648.177	3.761.648.177
Số dư cuối kỳ	212.712.000	9.579.985.307	9.792.697.307
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	3.631.252.335	3.631.252.335
Khấu hao trong kỳ	-	325.698.120	325.698.120
Số dư cuối kỳ	-	3.956.950.455	3.956.950.455
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	212.712.000	2.187.084.795	2.399.796.795
Tại ngày cuối kỳ	212.712.000	5.623.034.852	5.835.746.852

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 kỳ	3.733.552.805.128	25.497.225.436	3.759.050.030.564
Số dư cuối kỳ	3.733.552.805.128	25.497.225.436	3.759.050.030.564
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	2.800.297.985.667	-	2.800.297.985.667
Khấu hao trong kỳ	13.644.357.960	-	13.644.357.960
Hàng bán trả lại	(26.088.336.384)	-	(26.088.336.384)
Số dư cuối kỳ	2.787.854.007.243	-	2.787.854.007.243
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	933.254.819.461	25.497.225.436	958.752.044.897
Tại ngày cuối kỳ	945.698.797.885	25.497.225.436	971.196.023.321

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Dự án Tháp đôi 265 Cầu Giấy	-	112.089.451.762
Dự án Hạ Long	761.454.133.063	725.488.547.403
Dự án sân Golf Quảng Bình	634.367.947.110	612.458.381.201
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	1.023.595.082.579	988.933.721.357
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	356.981.505.130	324.153.067.098
Dự án khu đô thị Garden City Đại Mỗ	206.408.967.377	345.138.056.348
Dự án FLC Star Tower	136.163.785.774	146.129.887.040
Các dự án khác	464.255.201.894	504.926.780.160
Cộng	<u>3.583.226.622.927</u>	<u>3.759.317.892.369</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

13. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/03/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	276.200.000.000	-	276.200.000.000	276.200.000.000	-	276.200.000.000
Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	190.000	-	190.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	3.754.649.646	(1.544.649.646)	2.210.000.000	3.754.649.646	(1.104.649.646)	2.650.000.000
Cộng	279.954.839.646	(1.544.649.646)	278.410.190.000	279.954.649.646	(1.104.649.646)	278.850.000.000

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/03/2019			01/01/2019		
	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	(3.986.807.201)	43.013.192.799	47.000.000.000	(3.934.752.243)	43.065.247.757
Công ty Cổ phần RosLand	-	-	-	294.000.000.000	3.312.434.150	297.312.434.150
Cộng	47.000.000.000	(3.986.807.201)	43.013.192.799	341.000.000.000	(622.318.093)	340.377.681.907

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2019			01/01/2019		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
Công ty CP Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(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
CT CP Gạch tuynel FLC-Đò Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000
Công ty CP Nông dược HAI	260.909.864.679	(219.996.314.679)	40.913.550.000	260.909.864.679	(205.665.014.679)	55.244.850.000
Công ty CP Xây dựng Faros	224.800.000.000	-	224.800.000.000	224.800.000.000	-	224.800.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	326.908.057.119	-	326.908.057.119	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	20.000.000	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	20.000.000	-	20.000.000	20.000.000	-	20.000.000
Công ty Cổ phần RosLand	294.000.000.000	-	294.000.000.000	-	-	-
Cộng	1.120.257.921.798	(222.196.314.679)	898.061.607.119	833.257.921.798	(207.865.014.679)	625.392.907.119

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

14. Lợi thế thương mại

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Tại ngày đầu kỳ	125.105.572.936	146.426.282.714
Số tăng trong kỳ	-	186.512.236.531
Phân bổ trong kỳ	5.330.177.445	9.994.195.542
Tại ngày cuối kỳ	119.775.395.491	322.944.323.703

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

	31/03/2019	31/03/2018
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	118.374.139.054	141.252.565.670
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.401.256.437	1.832.412.265
Công ty TNHH Nатуza Việt Nam	-	179.859.345.768
Cộng	119.775.395.491	322.944.323.703

15. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/03/2019	01/01/2019
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	282.062.214.800	260.202.959.463
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	168.340.396.754	203.377.965.289
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscom	12.658.936.620	41.694.767.878
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	101.062.881.426	15.130.226.296
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	2.197.517.335.143	1.695.712.606.177
Các đối tượng khác	2.197.517.335.143	1.695.712.606.177
Cộng	2.479.579.549.943	1.955.915.565.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

16. Phải trả khác

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a. Ngắn hạn	3.875.981.358.214	3.943.719.763.818
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>488.914.299</i>	<i>20.450.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscom	488.914.299	20.450.000.000
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>3.875.492.443.915</i>	<i>3.923.269.763.818</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	67.488.011.198	67.488.011.198
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	-	119.540.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.808.004.432.717	3.736.241.752.620
b. Dài hạn	1.500.000.000	1.500.000.000
Khác	1.500.000.000	1.500.000.000
Cộng	<u>3.877.481.358.214</u>	<u>3.945.219.763.818</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

17. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	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	1.964.018.070.227	1.964.018.070.227	694.724.426.731	465.492.258.699	1.734.785.902.195	1.734.785.902.195
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>1.264.280.230.030</i>	<i>1.264.280.230.030</i>	<i>608.117.871.892</i>	<i>254.753.128.937</i>	<i>910.915.487.075</i>	<i>910.915.487.075</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM – CN Quảng Ninh (1)	46.180.491.634	46.180.491.634	36.180.491.634	28.266.000.000	38.266.000.000	38.266.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Thanh Hóa (2)	19.600.000.000	19.600.000.000	13.100.000.000	13.500.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định (3)	30.092.689.686	30.092.689.686	26.312.867.686	26.308.790.266	30.088.612.266	30.088.612.266
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (4)	119.986.858.304	119.986.858.304	-	-	119.986.858.304	119.986.858.304
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	583.771.788.680	583.771.788.680	137.399.408.926	90.708.338.668	537.080.718.422	537.080.718.422
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	5.234.234.500	5.234.234.500	5.234.234.500	5.770.000.003	5.770.000.003	5.770.000.003
Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	166.456.273.250	166.456.273.250	96.932.975.170	90.200.000.000	159.723.298.080	159.723.298.080
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn(18)	132.220.580.329	132.220.580.329	132.220.580.329	-	-	-
Ngân hàng MB -CN Ba Đình(19)	160.737.313.647	160.737.313.647	160.737.313.647	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	699.737.840.197	699.737.840.197	86.606.554.839	210.739.129.762	823.870.415.120	823.870.415.120
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	29.906.250	29.906.250	-	74.999.997	104.906.247	104.906.247

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	166.914.675.665	166.914.675.665	43.634.512.760	41.151.512.635	164.431.675.540	164.431.675.540
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thanh Hóa (10)	-	-	-	109.569.105.607	109.569.105.607	109.569.105.607
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	127.080.000.000	127.080.000.000	-	2.600.000.000	129.680.000.000	129.680.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	2.546.901.265	2.546.901.265	-	616.136.579	3.163.037.844	3.163.037.844
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	60.766.574.297	60.766.574.297	42.972.042.079	56.622.374.944	74.416.907.162	74.416.907.162
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)	13.199.796.000	13.199.796.000	-	105.000.000	13.304.796.000	13.304.796.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch	199.199.986.720	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	100.000.000.000
Trái phiếu phát hành OCB (17)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.262.467.428.383	3.262.467.428.383	16.969.164.623	132.151.351.923	3.377.649.615.683	3.377.649.615.683
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	394.965.923.743	394.965.923.743	-	-	394.965.923.743	394.965.923.743
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	276.215.374.294	276.215.374.294	-	125.755.619.922	401.970.994.216	401.970.994.216
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	1.493.207.677.549	1.493.207.677.549	-	-	1.493.207.677.549	1.493.207.677.549
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	8.179.905.261	8.179.905.261	-	-	8.179.905.261	8.179.905.261
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	720.000.000	720.000.000	-	90.000.000	810.000.000	810.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	871.875.000	871.875.000	-	174.375.000	1.046.250.000	1.046.250.000
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)	40.205.209.842	40.205.209.842	5.450.952.500	4.064.607.000	38.818.864.342	38.818.864.342
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (8)	30.500.000.000	30.500.000.000	-	-	30.500.000.000	30.500.000.000
Ngân hàng TMCP SHB(20)	2.338.249.999	2.338.249.999	2.405.000.000	66.750.001	-	-
Credit Suisse AG, Singapore Branch(15)	498.000.013.280	498.000.013.280	-	-	498.000.013.280	498.000.013.280
Trái phiếu phát hành SHB (16)	266.657.464.647	266.657.464.647	7.514.727.274	-	261.142.737.373	261.142.737.373
Trái phiếu phát hành OCB (17)	250.605.734.768	250.605.734.768	1.598.484.849	2.000.000.000	249.007.249.919	249.007.249.919
Cộng	5.226.485.498.610	5.226.485.498.610	711.693.591.354	597.643.610.622	5.112.435.517.878	5.112.435.517.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Loại hình trái phiếu	Đơn vị tư vấn phát hành	Trái chủ	Giá trị hợp lý ngày 31/03/2019	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	366.657.464.647	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	280.605.734.768	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 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			647.263.199.415			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 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) 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 1107/16/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 Khế 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 0054/2017HĐTDHM-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 khế 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/HĐBĐ/228 ngày 31/03/2017.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03635/18MN/HĐTD ngày 02/03/2018 với hạn mức vay không vượt quá 30 tỷ đồng, thời gian vay 06 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/HĐBĐ/228 ngày 31/03/2017.

+ 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.

+ 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 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 Bên 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.

(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 VNĐ. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

+ Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng việt nam số 0052/2016/HĐTDHM ngày 28/10/2016 với hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng và các khế 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 khế 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-BT6, 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.

+ 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 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.

+) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 0022/2019/HĐTD-OCB-DN giữa Công ty TNHH Hàng Không Tre Việt và Ngân hàng TMCP Phương Đông ngày 22/01/2019 với tổng hạn mức 200 tỷ VND, trong đó 100 tỷ tín chấp, 100 tỷ được đảm bảo bằng tài sản.

(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/HĐTD/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 thương mại 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 Fortuner, 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 01 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/HĐHM-9213-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 Đô thị Đại Mỗ. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng thế chấp từ 001 đến 005/2017/HĐTC-QTS/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 010/16/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 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.

+ Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng Việt Nam số 001/17/HĐHM-9213-FLCLAND ngày 08/06/2017 với hạn mức tín dụng là 200 tỷ đồng và các khế ước 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 Faros trị giá 487 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(9) Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBQN-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 quần 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 quần 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.

(10) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HĐTĐA/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 Golfinks 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-HĐCVĐAT/NHCT420-CTY 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 Golfinks 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-HĐTDDA/NHCT420-BOTSAMSON ngày 18/08/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 16870087-SĐ1/2016-HĐTDDA/NHCT420-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 "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn"; lãi suất vay được quy định trong từng Khế 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 16870085/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 15.03.100/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 01/2016/3239064BSHĐTD 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, thời gian trả nợ 168 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 Nhơn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(12) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng số 203-02,03,16/HDTD/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 khế 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/HDTD/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/HĐTĐ/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 thời hạn 60 tháng với lãi suất hiện tại là 10,5%/năm. Tại 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 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.

(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.

(18) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 101/2019/9853400/HĐTĐ giữa Công ty TNHH Hàng Không Tre Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Quy Nhơn ngày 18/03/2019 với tổng hạn mức 400 tỷ VND, được đảm bảo bằng tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- (19) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1795.19.086.4361106.TD giữa Công ty TNHH Hàng Không Tre Việt và Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Ba Đình ngày 16/01/2019 với tổng hạn mức 250 tỷ VND, trong đó 50 tỷ tín chấp, 200 tỷ được đảm bảo bằng tài sản.
- (20) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 3101/2019/HĐTDTDH-PN/SHB.110218 ngày 31/01/2019 số tiền vay 805 triệu đồng mục đích sử dụng vốn vay thanh toán tiền mua ô tô, thời gian vay 60 tháng, lãi suất 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân 8,49%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ 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
Quý I 2018						
Số dư đầu 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
- Tăng vốn từ lợi nhuận	446.586.240.000	-	-	(446.586.240.000)	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	95.612.927.126	3.708.085.121	99.321.012.247
- Ảnh hưởng do hợp nhất	-	-	-	(1.512.236.531)	-	(1.512.236.531)
Số dư cuối kỳ	6.826.973.610.000	250.512.886.410	118.623.112	1.444.375.919.311	98.800.463.692	8.620.781.502.525
Quý I 2019						
Số dư đầu kỳ	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.541.915.113.897	88.431.601.660	9.018.688.191.942
- Lãi trong kỳ	-	-	-	7.680.984.861	435.204.139	8.116.189.000
- Ảnh hưởng do hợp nhất	-	-	-	(3.312.434.150)	-	(3.312.434.150)
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.546.283.664.608	88.866.805.799	9.023.491.946.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

<i>Cổ phiếu</i>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
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

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	1.403.255.770.807	1.164.109.141.208
Doanh thu kinh doanh bất động sản	971.145.431.870	944.927.922.854
Doanh thu cung cấp dịch vụ	644.231.094.500	157.217.918.802
Cộng	3.018.632.297.177	2.266.254.982.864

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	1.357.517.374.619	1.111.929.301.514
Giá vốn kinh doanh bất động sản	717.328.979.715	781.520.071.748
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	820.470.411.096	85.675.567.956
Cộng	2.895.316.765.430	1.979.124.941.218

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	72.144.530	81.659.416
Lãi cho vay	185.029.213.870	132.785.297.076
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.624.868.300	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.514.936	93.653
Doanh thu tài chính khác	120.007.771.413	-
Cộng	311.735.513.049	132.867.050.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	86.910.463.669	78.626.343.853
Trích lập dự phòng trong kỳ	14.771.300.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	35.391.574	713.667
Chi phí tài chính khác (*)	10.641.542.982	156.801.228
Cộng	112.358.698.225	78.783.858.748

(*): Chi phí tài chính khác trong kỳ chủ yếu là chi phí phát hành trái phiếu và khoản upfront fee của khoản vay với Credit Suisse AG, Singapore Branch.

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	(52.054.958)	126.175.078
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn	-	2.295.769.433
Cộng	(52.054.958)	2.421.944.511

6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Luỹ 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	7.680.984.861	95.612.927.126
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.680.984.861	95.612.927.126
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	709.997.807	653.421.152
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	11	146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

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>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</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	184.580.838	205.538.240
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	16.508.002.434	7.876.312.151
		Mua hàng hóa, dịch vụ	600.000.000	70.567.447.786
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.481.654.425	160.740.412.506
		Mua hàng hóa, dịch vụ	182.049.893.853	131.799.895.233
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	Công ty con của Biscom	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.529.625.732	-
		Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	66.327.754	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*Số dư các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 như sau:*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	31/03/2019	01/01/2019
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Phải thu khách hàng ngắn hạn	930.062.874.655	1.538.003.809.393
		Phải trả người bán	12.658.936.620	41.694.767.878
		Phải trả khác	488.914.299	20.450.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Công ty có Ảnh hưởng đáng kể	Phải thu khách hàng ngắn hạn	48.433.446.697	319.536.835.726
		Trả trước người bán	742.788.653.620	616.134.914.996
		Phải trả người bán	168.340.396.754	203.377.965.289
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	Công ty con của Biscom	Phải trả người bán	101.062.881.426	15.130.226.296
		Trả trước người bán	46.280.306.150	-

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán & kiểm toán Phía Nam và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 1 năm 2018 do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC lập.

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2019

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểuTrịnh Quốc Huy
Kế toán trưởngHương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc