

Số 316 /FLC-BKT

(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2018. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.266.161	852.259	413.902	48,57%
Doanh thu hoạt động tài chính	202.814	83.279	119.535	143,54%
Lợi nhuận sau thuế	249.117	87.434	161.683	184,92%

Nguyên nhân chênh lệch: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý I năm 2019 tăng so với cùng kỳ năm 2018 chủ yếu do tăng doanh thu bất động sản và doanh thu từ hoạt động tài chính.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- UBCKNN
- Sở GDCK TP. HCM
- Lưu VT



Hương Trần Kiều Dung



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng quý I của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) 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 Lê 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 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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn ba tháng 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 I năm 2019.

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 03 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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 RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.994.305.481.831	9.898.399.315.072
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	52.862.981.941	286.556.598.693
Tiền	111		44.104.796.941	278.456.223.693
Các khoản tương đương tiền	112		8.758.185.000	8.100.375.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.13	2.210.000.000	2.650.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		3.754.649.646	3.754.649.646
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		7.845.441.356.171	8.131.341.490.278
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.339.547.188.114	3.028.467.574.194
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.548.243.347.580	1.364.674.251.961
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	1.480.401.158.418	1.880.599.158.418
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	2.481.715.552.751	1.862.066.396.397
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.465.890.692)	(4.465.890.692)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	910.236.947.617	1.339.519.537.531
Hàng tồn kho	141		910.236.947.617	1.339.519.537.531
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		183.554.196.102	138.331.688.570
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		166.982.821.278	130.841.322.955
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.781.552.779	3.717.829.599
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	3.789.822.045	3.772.536.016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.256.556.134.614	13.174.171.678.467
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		22.778.306.279	526.105.798.039
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	12.800.000.000	12.800.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	9.978.306.279	513.305.798.039
II. Tài sản cố định	220		279.570.697.352	275.319.701.513
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	224.683.150.677	218.086.136.120
- Nguyên giá	222		310.827.414.615	297.016.581.863
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(86.144.263.938)	(78.930.445.743)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	54.125.521.675	56.367.627.893
- Nguyên giá	225		85.385.449.655	85.385.449.655
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(31.259.927.980)	(29.017.821.762)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	762.025.000	865.937.500
- Nguyên giá	228		1.246.950.000	1.246.950.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(484.925.000)	(381.012.500)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	2.755.245.330.774	2.742.801.352.350
- Nguyên giá	231		6.087.589.218.995	6.087.589.218.995
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.332.343.888.221)	(3.344.787.866.645)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.939.407.296.121	2.920.449.051.492
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	2.939.407.296.121	2.920.449.051.492
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	6.974.236.760.591	6.433.365.560.591
Đầu tư vào công ty con	251		6.262.900.400.000	5.700.697.900.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.000.000.000	341.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		895.457.921.798	608.457.921.798
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(231.121.561.207)	(216.790.261.207)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		285.317.743.497	276.130.214.482
Chi phí trả trước dài hạn	261		277.085.211.192	267.897.682.177
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.232.532.305	8.232.532.305
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		22.250.861.616.445	23.072.570.993.539

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019


Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.626.072.522.152	13.696.899.010.951
I. Nợ ngắn hạn	310		8.830.827.278.213	9.763.491.632.406
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	674.693.823.973	802.251.086.579
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	2.881.464.691.483	2.928.035.475.625
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	354.400.337.430	289.226.637.120
Phải trả người lao động	314		12.766.336.557	26.885.244.262
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.424.430.340.417	1.706.511.416.606
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		39.496.503.012	5.659.090.909
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.275.485.170.936	2.689.890.358.284
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	1.132.976.701.443	1.278.977.050.059
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.113.372.962	36.055.272.962
II. Nợ dài hạn	330		3.795.245.243.939	3.933.407.378.545
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		81.937.500.000	103.254.152.017
Phải trả dài hạn khác	337	V.16	500.000.000.000	500.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	3.213.307.743.939	3.330.153.226.528
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.624.789.094.293	9.375.671.982.588
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	9.624.789.094.293	9.375.671.982.588
Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	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		2.236.447.617.908	1.987.330.506.203
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.987.330.506.203	1.302.760.936.893
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		249.117.111.705	684.569.569.310
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		22.250.861.616.445	23.072.570.993.539


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 RIÊNG

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		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý I	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.266.161.057.254	852.259.336.939	1.266.161.057.254	852.259.336.939
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		36.480.000.000	59.541.858.984	36.480.000.000	59.541.858.984
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.229.681.057.254	792.717.477.955	1.229.681.057.254	792.717.477.955
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	954.367.085.611	607.140.451.797	954.367.085.611	607.140.451.797
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		275.313.971.643	185.577.026.158	275.313.971.643	185.577.026.158
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	202.813.825.078	83.278.618.144	202.813.825.078	83.278.618.144
Chi phí tài chính	22	VI.4	94.462.790.321	61.779.139.193	94.462.790.321	61.779.139.193
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>72.703.434.448</i>	<i>61.905.314.271</i>	<i>72.721.588.042</i>	<i>61.905.314.271</i>
Chi phí bán hàng	25		33.537.198.455	33.011.014.883	33.537.198.455	33.011.014.883
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		89.371.030.123	63.816.632.723	89.371.030.123	63.816.632.723
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		260.756.777.822	110.248.857.503	260.756.777.822	110.248.857.503
Thu nhập khác	31		49.243.768.831	738.645.227	49.243.768.831	738.645.227
Chi phí khác	32		208.299.277	1.356.129.472	208.299.277	1.356.129.472
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		49.035.469.554	(617.484.245)	49.035.469.554	(617.484.245)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		309.792.247.376	109.631.373.258	309.792.247.376	109.631.373.258
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	60.675.135.671	19.333.492.615	60.675.135.671	19.333.492.615
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	2.864.007.931	-	2.864.007.931
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		249.117.111.705	87.433.872.712	249.117.111.705	87.433.872.712



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	309.792.247.376	109.631.373.258
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	23.204.194.873	20.758.126.536
Các khoản dự phòng	03	14.771.300.000	(126.175.078)
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(182.467.556.499)	(83.404.647.608)
Chi phí lãi vay	06	72.721.588.042	61.905.314.271
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	238.021.773.792	108.763.991.379
Tăng, (giảm) các khoản phải thu	09	389.029.625.867	192.205.881.631
Tăng, (giảm) hàng tồn kho	10	429.282.589.914	175.677.587.342
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(128.141.175.046)	961.029.408.157
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(45.329.027.338)	(9.942.919.675)
Tiền lãi vay đã trả	14	(97.162.528.250)	(86.234.608.172)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(128.581.162)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(709.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	785.572.677.777	1.340.790.240.662
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(702.829.507.160)	(946.879.475.805)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(410.359.000.000)	(689.268.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	810.557.000.000	535.300.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(562.202.500.000)	(202.981.414.895)
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	101.413.543.836	6.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(756.420.463.324)	(1.297.828.890.700)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	128.063.623.973	234.772.028.168
Tiền trả nợ gốc vay	34	(386.844.848.178)	(324.341.035.388)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(4.064.607.000)	(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	(262.845.831.205)	(275.604.810.975)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỶ	50	(233.693.616.752)	(232.643.461.013)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	286.556.598.693	408.692.364.277
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	52.862.981.941	176.048.903.264

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 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;
- 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 01 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 lich

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

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 I bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 03 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 tương 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 vốn 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 dư 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 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.

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 phân 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.

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

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

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 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.

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**

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt	5.982.664.382	3.034.892.870
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.122.132.559	275.421.330.823
Các khoản tương đương tiền	8.758.185.000	8.100.375.000
Cộng	<u>52.862.981.941</u>	<u>286.556.598.693</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>966.130.794.295</i>	<i>1.759.047.531.354</i>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	43.667.511.457	47.272.486.469
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	965.899.825	965.899.825
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	224.823.858
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	913.249.421.224	1.520.966.642.232
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.020.321.210	75.900.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	7.227.640.579	5.239.134.681
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	-	184.302.644.289
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>1.373.416.393.819</i>	<i>1.269.420.042.840</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP FLC VN	431.572.767.266	431.572.767.266
Các đối tượng khác	941.843.626.553	837.847.275.574
Cộng	<u>2.339.547.188.114</u>	<u>3.028.467.574.194</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**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>788.505.390.789</i>	<i>616.971.164.996</i>
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	742.788.653.620	616.134.914.996
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	44.880.487.169	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi dưỡng FLC	836.250.000	836.250.000
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>759.737.956.791</i>	<i>747.703.086.965</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	482.822.293.438	485.287.423.612
Cộng	1.548.243.347.580	1.364.674.251.961

4. Phải thu về cho vay

	31/03/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn	1.480.401.158.418	1.880.599.158.418
<i>Phải thu về cho vay bên liên quan</i>	<i>45.240.450.000</i>	<i>51.722.450.000</i>
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	45.240.450.000	51.722.450.000
<i>Phải thu về cho vay bên thứ ba</i>	<i>1.435.160.708.418</i>	<i>1.828.876.708.418</i>
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại & XNK Vietexco	396.355.024.688	195.362.024.688
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	302.406.000.000	542.856.000.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	178.319.810.000	367.759.840.000
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	341.100.000.000	201.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	42.493.843.730	324.181.843.730
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	-	43.817.000.000
Các đối tượng khác	174.486.000.000	153.800.000.000
b. Dài hạn	12.800.000.000	12.800.000.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	12.800.000.000	12.800.000.000
Cộng	1.493.201.158.418	1.893.399.158.418

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

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.481.715.552.751	(112.433.874)	1.862.066.396.397	(112.433.874)
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>112.881.970.693</i>	-	<i>155.960.923.654</i>	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	11.634.910.935	-	12.438.945.508	-
Công ty CP Quản lý sân Golf Biscorn	28.262.189.723	-	-	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	600.000.000	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.908.553.617	-	100.000.000	-
Công ty TNHH DT và QL Tòa nhà Ion complex	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
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	69.155.248.618	-	68.540.910.346	-
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	185.000.000	-	185.000.000	-
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	-	-	72.960.000.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	<i>2.368.833.582.058</i>	<i>(112.433.874)</i>	<i>1.706.105.472.743</i>	<i>(112.433.874)</i>
Tạm ứng	17.059.101.443	-	21.750.100.065	-
Ký cược, ký quỹ	43.846.281.750	-	32.659.330.914	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.868.418.155.000	-	1.342.005.789.000	-
Phải thu khác	439.510.043.865	(112.433.874)	309.690.252.764	(112.433.874)
b. Dài hạn	9.978.306.279	-	513.305.798.039	-
Ký cược, ký quỹ	9.013.302.591	-	12.255.626.991	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	-	-	500.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	965.003.688	-	1.050.171.048	-
Cộng	2.491.693.859.030	(112.433.874)	2.375.372.194.436	(112.433.874)

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

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.388.899.490	-	5.044.887.503	-
Công cụ, dụng cụ	841.117.770	-	881.490.690	-
Hàng hoá thương mại	20.518.333.591	-	35.016.780.894	-
Hàng hóa bất động sản	884.488.596.766	-	1.298.576.378.444	-
Cộng	910.236.947.617	-	1.339.519.537.531	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	Số cuối năm	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	3.762.637.647	-	-	-	3.762.637.647	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	5.617.814	5.617.814	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	9.898.369	-	-	-	9.898.369	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	181.188.689.304	60.675.135.671	128.581.162	-	241.735.243.813
Thuế thu nhập cá nhân	-	16.018.274.675	4.634.145.801	-	-	20.652.420.476
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	92.012.673.141	-	-	-	92.012.673.141
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	29.643.126	29.643.126	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.000.000	105.814.277	130.100.306	17.286.029	-
Cộng	3.772.536.016	289.226.637.120	65.450.356.689	293.942.408	3.789.822.045	354.400.337.430

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 kỳ	115.979.031.897	173.763.365.149	3.971.787.916	3.302.396.901	297.016.581.863
Mua trong kỳ	13.777.718.252		33.114.500		13.810.832.752
Số dư cuối kỳ	129.756.750.149	173.763.365.149	4.004.902.416	3.302.396.901	310.827.414.615
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	21.342.842.318	51.861.269.334	2.442.352.941	3.283.981.150	78.930.445.743
Khấu hao trong kỳ	3.543.898.397	3.431.030.030	220.474.017	18.415.751	7.213.818.195
Số dư cuối kỳ	24.886.740.715	55.292.299.364	2.662.826.958	3.302.396.901	86.144.263.938
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	94.636.189.579	121.902.095.815	1.529.434.975	18.415.751	218.086.136.120
Tại ngày cuối kỳ	104.870.009.434	118.471.065.785	1.342.075.458	-	224.683.150.677

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 kỳ	34.102.346.787	51.283.102.868	85.385.449.655
Số dư cuối kỳ	34.102.346.787	51.283.102.868	85.385.449.655
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	15.305.197.471	13.712.624.291	29.017.821.762
Khấu hao trong kỳ	1.993.012.673	249.093.545	2.242.106.218
Số dư cuối kỳ	17.298.210.144	13.961.717.836	31.259.927.980
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	18.797.149.316	37.570.478.577	56.367.627.893
Tại ngày cuối kỳ	16.804.136.643	37.321.385.032	54.125.521.675

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	1.246.950.000	1.246.950.000
Số dư cuối kỳ	1.246.950.000	1.246.950.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	381.012.500	381.012.500
Khấu hao trong kỳ	103.912.500	103.912.500
Số dư cuối kỳ	484.925.000	484.925.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	865.937.500	865.937.500
Tại ngày cuối kỳ	762.025.000	762.025.000

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 kỳ	6.087.589.218.995
Số dư cuối kỳ	6.087.589.218.995
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	3.344.787.866.645
Khấu hao trong năm	13.644.357.960
Hàng bán trả lại	(26.088.336.384)
Số dư cuối kỳ	3.332.343.888.221
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	2.742.801.352.350
Tại ngày cuối kỳ	2.755.245.330.774

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 sân Golf Quảng Bình	634.367.947.110	612.458.381.201
Dự án Hạ Long	761.454.133.063	725.488.547.403
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 khác	163.008.628.239	157.325.882.671
Cộng	<u>2.939.407.296.121</u>	<u>2.920.449.051.492</u>

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 riêng**

Quý I năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**13. Đầu tư tài chính**

	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>
13.1. Đầu tư vào công ty con	6.262.900.400.000	(4.001.492.274)	6.258.898.907.726	5.700.697.900.000	(4.001.492.274)	5.696.696.407.726
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC Sam Sơn Golf & Resort	800.000.000.000	-	800.000.000.000	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000		200.000.000.000	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	(688.461.885)	99.311.538.115	100.000.000.000	(688.461.885)	99.311.538.115
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.433.600.000	-	1.049.433.600.000	1.049.433.600.000	-	1.049.433.600.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần ĐT Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000	-	487.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000	-	396.000.000.000
Công ty CP Nước giải khát FLC	200.146.000.000		200.146.000.000	200.056.000.000		200.056.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	1.300.000.000.000	-	1.300.000.000.000	1.058.012.000.000	-	1.058.012.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	965.000.000	(4.460.409)	960.539.591	965.000.000	(4.460.409)	960.539.591
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	85.372.300.000	-	85.372.300.000	66.670.300.000	-	66.670.300.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLCTầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

	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 TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000	(500.000.000)	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	1.214.500.000	(589.387.022)	625.112.978	652.000.000	(589.387.022)	62.612.978
Công ty TNHH Vàng Bạc ĐQ FLC	91.455.000.000	-	91.455.000.000	90.595.000.000	-	90.595.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	19.970.000.000	(2.219.182.958)	17.750.817.042	19.970.000.000	(2.219.182.958)	17.750.817.042
13.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	47.000.000.000	(4.923.754.254)	42.076.245.746	341.000.000.000	(4.923.754.254)	336.076.245.746
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(4.923.754.254)	42.076.245.746	47.000.000.000	(4.923.754.254)	42.076.245.746
Công ty Cổ phần RosLand	-	-	-	294.000.000.000	-	294.000.000.000
13.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	895.457.921.798	(222.196.314.679)	673.261.607.119	608.457.921.798	(207.865.014.679)	400.592.907.119
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
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đồ Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000
Công ty Cổ phần 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 Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	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	7.205.358.321.798	(231.121.561.207)	6.974.236.760.591	6.650.155.821.798	(216.790.261.207)	6.433.365.560.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13.4 Chứng khoán kinh doanh

	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 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	3.754.649.646	(1.544.649.646)	2.210.000.000	3.754.649.646	(1.104.649.646)	2.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

14. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/03/2019	01/01/2019
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	75.081.184.542	106.603.974.142
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	365.580.000	365.580.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	62.036.491.327	62.036.491.327
Công ty TNHH MTV FLC Land	11.473.751.718	7.366.768.370
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	-	32.295.715.644
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	3.796.107.304
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	1.205.361.497	743.311.497
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	599.612.639.431	695.647.112.437
Các đối tượng khác	599.612.639.431	695.647.112.437
Cộng	674.693.823.973	802.251.086.579

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2019	01/01/2019
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	19.418.061.161	4.545.559.053
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	1.829.735.195	1.829.735.195
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	931.000.000	931.000.000
Công ty Cổ phần xây dựng FLC Faros	14.872.502.108	-
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	224.823.858	224.823.858
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	2.862.046.630.322	2.923.489.916.572
Các đối tượng khác	2.862.046.630.322	2.923.489.916.572
Cộng	2.881.464.691.483	2.928.035.475.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

16. Phải trả khác

	31/03/2019	01/01/2019
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	1.226.144.683.517	639.496.627.027
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	12.289.799.420
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	-	20.450.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	143.606.443.618	109.442.023.298
Công ty Cổ phần FLC Quảng Bình Golf & Resort	1.080.915.180.999	495.691.745.409
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	869.918.000	869.918.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	753.140.900	753.140.900
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	1.549.340.487.419	2.550.393.731.257
Phải trả cổ tức	1.970.100	1.970.100
Nhận ký cược ký quỹ	-	48.000.000.000
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
Phải trả khác	1.481.850.506.121	2.315.363.749.959
Cộng	2.775.485.170.936	3.189.890.358.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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	1.132.976.701.443	1.132.976.701.443	122.612.671.473	268.613.020.089	1.278.977.050.059	1.278.977.050.059
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>451.669.212.334</i>	<i>451.669.212.334</i>	<i>36.180.491.634</i>	<i>86.974.338.668</i>	<i>502.463.059.368</i>	<i>502.463.059.368</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh (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 Phương Đông - CN Hà Nội (2)	285.501.862.396	285.501.862.396	-	58.708.338.668	344.210.201.064	344.210.201.064
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (3)	119.986.858.304	119.986.858.304	-	-	119.986.858.304	119.986.858.304
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>681.307.489.109</i>	<i>681.307.489.109</i>	<i>86.432.179.839</i>	<i>181.638.681.421</i>	<i>776.513.990.691</i>	<i>776.513.990.691</i>
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (4)	166.391.550.665	166.391.550.665	43.460.137.760	40.977.137.635	163.908.550.540	163.908.550.540
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (5)	-	-	-	104.769.105.607	104.769.105.607	104.769.105.607
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (6)	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 - Chi nhánh Tây Hà Nội (7)	2.546.901.265	2.546.901.265	-	616.136.579	3.163.037.844	3.163.037.844
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (8)	43.204.254.459	43.204.254.459	42.972.042.079	32.676.301.600	32.908.513.980	32.908.513.980
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	12.884.796.000	12.884.796.000	-	-	12.884.796.000	12.884.796.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch (10)	199.199.986.720	199.199.986.720	-	-	199.199.986.720	199.199.986.720
Trái phiếu phát hành SHB (11)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu phát hành OCB (12)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

	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	3.213.307.743.939	3.213.307.743.939	14.564.164.623	131.409.647.212	3.330.153.226.528	3.330.153.226.528
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (4)	394.965.923.743	394.965.923.743	-	-	394.965.923.743	394.965.923.743
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (5)	261.741.754.849	261.741.754.849	-	125.255.040.212	386.996.795.061	386.996.795.061
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (6)	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 - Chi nhánh Tây Hà Nội (7)	8.179.905.261	8.179.905.261	-	-	8.179.905.261	8.179.905.261
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (8)	720.000.000	720.000.000	-	90.000.000	810.000.000	810.000.000
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	39.229.269.842	39.229.269.842	5.450.952.500	4.064.607.000	37.842.924.342	37.842.924.342
Credit Suisse AG, Singapore Branch (10)	498.000.013.280	498.000.013.280	-	-	498.000.013.280	498.000.013.280
Trái phiếu phát hành SHB (11)	266.657.464.647	266.657.464.647	7.514.727.274	-	259.142.737.373	259.142.737.373
Trái phiếu phát hành OCB (12)	250.605.734.768	250.605.734.768	1.598.484.849	2.000.000.000	251.007.249.919	251.007.249.919
Cộng	4.346.284.445.382	4.346.284.445.382	137.176.836.096	400.022.667.301	4.609.130.276.587	4.609.130.276.587

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 31/03/2019	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 RIÊNG

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

(1) - 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) - Hợp đồng tín dụng số: 0005/2017/HĐTDHM ngày 8 tháng 5 năm 2017 với tổng giá trị là 750 tỷ VND. Trong đó hạn mức cho vay là 400 tỷ 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 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.

(4) - Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBQ-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.

(5) - Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HĐTDA/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 Golf links 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 TẬP ĐOÀN 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 Golf links 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(6) - Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HDTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064/BSHĐTD 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 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.

(7) - 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 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/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.

(8) - 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.

(9) - 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.

(10) - 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

- (11)- 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.
- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18. Vốn chủ sở hữu

17.1. 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	Tổng cộng
Quý I 2018					
Số dư đầu kỳ	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 kỳ	446.586.240.000	-	-	(446.586.240.000)	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	87.433.872.712	87.433.872.712
Số dư cuối kỳ	6.826.973.610.000	250.512.886.410	118.623.112	1.708.397.545.840	8.786.002.665.362
Quý I 2019					
Số dư đầu kỳ	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.987.330.506.203	9.375.671.982.588
- Lãi trong kỳ	-	-	-	249.117.111.705	249.117.111.705
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	2.236.447.617.908	9.624.789.094.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

17.2 Cổ phiếu

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đang 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 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	473.859.641.342	312.257.431.008
Doanh thu kinh doanh bất động sản	790.611.249.731	463.069.598.271
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.690.166.181	76.932.307.660
Cộng	<u>1.266.161.057.254</u>	<u>852.259.336.939</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	441.672.655.434	267.731.126.705
Giá vốn kinh doanh bất động sản	511.256.324.314	297.287.153.229
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.438.105.863	42.122.171.863
Cộng	<u>954.367.085.611</u>	<u>607.140.451.797</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	25.916.499	145.614
Lãi cho vay	62.441.640.000	83.278.472.530
Doanh thu tài chính khác	140.346.268.579	-
Cộng	202.813.825.078	83.278.618.144

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	72.721.588.042	61.905.314.271
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.771.300.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	(126.175.078)
Chi phí tài chính khác	6.969.902.279	-
Cộng	94.462.790.321	61.779.139.193

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	309.792.247.376	109.631.373.258
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	208.299.277	1.356.129.472
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(6.624.868.300)	-
Thu nhập chịu thuế	303.375.678.353	110.987.502.730
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	60.675.135.671	22.197.500.546
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	-	(2.864.007.931)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	60.675.135.671	19.333.492.615

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 Bãi 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 Biscom (“Biscom”)	Ảnh hưởng đáng kể
19	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
20	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Công ty con của Biscom
21	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	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:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH MTV FLC Land		
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.717.621.226	3.486.435.163
Cho thuê tài sản dài hạn	1.187.500.000	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		
Cho thuê tài sản	6.162.668.522	2.056.713.255
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội		
Lãi cho vay	1.211.093.000	2.378.712.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	34.164.420.320	6.400.000.000
Cho thuê tài sản	5.293.767.378	5.472.848.684
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn		
Góp vốn	-	151.414.895
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	54.052.106.612
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	-	160.240.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	-
Góp vốn	18.702.000.000	3.900.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt		
Góp vốn	241.988.000.000	-
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC		
Góp vốn	90.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	7.433.120.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	1.023.151.195
Mua hàng hóa và dịch vụ	132.083.447.329	83.916.287.500
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC		
Góp vốn	562.500.000	-
Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC		
Góp vốn	860.000.000	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	87.251.550.000	-
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại tỉnh Quảng Ninh		
Thuê tài sản	1.200.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số dư các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 như sau:

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Phải thu khách hàng	966.130.794.295	1.759.047.531.354
Trả trước cho người bán	788.505.390.789	616.971.164.996
Phải thu về cho vay	45.240.450.000	51.722.450.000
Phải thu khác	112.881.970.693	155.960.923.654
Phải trả người bán ngắn hạn	75.081.184.542	106.603.974.142
Người mua trả tiền trước	19.418.061.161	4.545.559.053
Phải trả ngắn hạn khác	1.226.144.683.517	639.496.627.027

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 riêng 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 riêng quý I năm 2018 do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC lập.

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