



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC  
QUÝ III NĂM 2017**

**HÀ NỘI, NĂM 2017**



## 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 III của Công ty Cổ phần Công ty FLC (“Công ty”) tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn chín 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:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày</b>
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	-
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	Từ ngày 9/3/2017
Ông Lê Thành Vinh	Thành viên	-
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	Đến ngày 23/10/2017
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	-
Ông Trần Quang Huy	Thành viên	Từ ngày 23/10/2017

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày</b>
Ông Lê Thành Vinh	Tổng Giám đốc	Từ ngày 9/3/2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Đến ngày 9/3/2017
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	-
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	-
Ông Trần Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	-
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 1/3/2017
Bà Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 11/5/2017
Ông Lê Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 27/6/2017
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 3/10/2017

<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên
Ông Lê Văn Sặc	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 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn chín 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 III năm 2017.

## **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 30 tháng 9 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn chín 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.

Tray mặt Ban Tổng Giám đốc. 



**Lê Thành Vinh**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.791.024.735.453</b>	<b>5.363.470.352.524</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>219.863.250.251</b>	<b>534.910.463.239</b>
1. Tiền	111		141.508.513.084	434.555.726.072
2. Các khoản tương đương tiền	112		78.354.737.167	100.354.737.167
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.229.548.970.560</b>	<b>3.690.230.284.395</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.302.234.587.309	717.636.481.123
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.576.158.998.637	1.576.350.460.111
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	1.992.646.977.684	1.136.931.427.684
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	361.651.574.003	262.455.082.550
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.143.167.073)	(3.143.167.073)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>173.737.351.188</b>	<b>1.001.616.329.797</b>
1. Hàng tồn kho	141		173.737.351.188	1.001.616.329.797
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>167.875.163.454</b>	<b>136.713.275.093</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19.080.722.762	5.932.844.525
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		148.749.686.416	130.673.401.853
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	44.754.276	107.028.715
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>11.398.696.715.840</b>	<b>9.379.539.185.100</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>540.426.471.766</b>	<b>598.784.940.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	523.783.840.000	598.050.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	16.642.631.766	734.940.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>204.796.514.369</b>	<b>141.374.637.149</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	157.535.587.761	141.374.637.149
<i>Nguyên giá</i>	222		210.792.041.227	167.865.298.242
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(53.256.453.466)	(26.490.661.093)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	47.260.926.608	-
<i>Nguyên giá</i>	225		67.651.335.031	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(20.390.408.423)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>2.717.541.778.223</b>	<b>3.680.314.716.423</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		3.869.882.066.018	4.224.870.787.575
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(1.152.340.287.795)	(544.556.071.152)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.137.465.209.897</b>	<b>1.326.772.721.318</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	3.137.465.209.897	1.326.772.721.318

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.12</b>	<b>4.627.815.135.834</b>	<b>3.620.534.348.998</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.338.024.839.105	3.393.661.539.105
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252		47.000.000.000	47.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		258.325.386.500	208.100.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.535.089.771)	(28.227.190.107)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>170.651.605.751</b>	<b>11.757.821.212</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		165.271.945.150	6.378.160.611
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.379.660.601	5.379.660.601
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>17.189.721.451.293</b>	<b>14.743.009.537.624</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

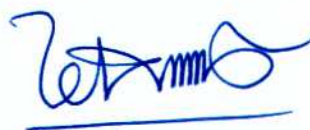
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017	
				01/01/2017
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>8.751.551.642.154</b>	<b>6.566.269.762.577</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.722.655.801.956</b>	<b>3.837.021.910.082</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	582.134.055.061	568.769.510.536
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.162.553.336.586	856.800.597.871
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	160.604.463.660	185.046.777.700
4. Phải trả người lao động	314		9.635.826.989	13.205.109.671
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		922.638.585.367	1.255.123.312.383
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.636.363.589	8.429.545.403
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	2.288.713.143.017	714.664.297.102
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	559.106.214.097	220.006.562.884
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.633.813.590	14.976.196.532
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.028.895.840.198</b>	<b>2.729.247.852.495</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		93.812.500.000	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	-	2.436.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	2.935.083.340.198	2.726.811.852.495
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>8.438.169.809.139</b>	<b>8.176.739.775.047</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>8.438.169.809.139</b>	<b>8.176.739.775.047</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.512.886.410	97.260.591.979
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.807.150.929.617	1.698.973.189.956
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.486.968.895.791	734.351.543.751
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		320.182.033.826	964.621.646.205
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>17.189.721.451.293</b>	<b>14.743.009.537.624</b>

Người lập biểu



**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

Kế toán trưởng



**TRỊNH QUỐC HUY**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc



**LÊ THÀNH VINH**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

### Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay		Năm trước	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>VI.1</b>	<b>1.140.163.036.707</b>	<b>767.849.247.820</b>	<b>2.934.225.807.477</b>	<b>3.359.267.234.913</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		93.898.789.877	46.523.284.671	200.119.811.773	46.544.711.034
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>1.046.264.246.830</b>	<b>721.325.963.149</b>	<b>2.734.105.995.704</b>	<b>3.312.722.523.879</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	808.999.865.581	512.848.744.006	2.136.139.465.553	2.206.983.770.837
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>237.264.381.249</b>	<b>208.477.219.143</b>	<b>597.966.530.151</b>	<b>1.105.738.753.042</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	73.090.900.282	16.680.098.882	273.413.853.342	62.052.315.961
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	45.322.869.588	61.287.353.020	179.076.868.010	142.286.543.711
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		49.122.071.300	44.042.709.834	188.245.746.819	110.290.990.342
8. Chi phí bán hàng	25		55.601.560.836	8.520.734.946	118.267.739.912	32.780.197.845
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		69.047.997.562	35.801.240.266	171.903.323.250	135.532.327.360
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>140.382.853.545</b>	<b>119.547.989.793</b>	<b>402.132.452.321</b>	<b>857.192.000.087</b>
12. Thu nhập khác	31		258.041.134	9.100.000.115	336.579.912	31.415.133.290
13. Chi phí khác	32		13.014.160.501	10.551.651.096	13.080.653.116	34.387.507.099
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(12.756.119.367)</b>	<b>(1.451.650.981)</b>	<b>(12.744.073.204)</b>	<b>(2.972.373.809)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>127.626.734.178</b>	<b>118.096.338.812</b>	<b>389.388.379.117</b>	<b>854.219.626.278</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	28.501.692.332	22.777.903.678	69.206.345.291	164.612.634.649
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	(478.062.961)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>99.125.041.846</b>	<b>95.318.435.134</b>	<b>320.182.033.826</b>	<b>690.085.054.590</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý III năm 2017

**Người lập biểu**

**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

**Kế toán trưởng**

**TRỊNH QUỐC HUY**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017



**LÊ THANH VINH**



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG***(Theo phương pháp gián tiếp)**Quý III năm 2017**Đơn vị tính: VND*

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>389.388.379.117</b>	<b>854.219.626.278</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	639.621.621.889	51.136.416.277
Các khoản dự phòng (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	03	(12.692.100.336)	11.814.508.560
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(270.040.976.084)	(11.503.191.515)
Chi phí lãi vay	06	188.245.746.819	110.290.990.342
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>934.522.671.405</b>	<b>1.015.958.349.942</b>
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(118.597.797.644)	(606.163.393.043)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	827.878.978.609	96.299.418.818
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	1.926.125.659.918	843.709.919.558
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(172.041.662.776)	(2.366.919.296)
Tiền lãi vay đã trả	14	(207.525.551.761)	(109.264.588.353)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(187.795.294.819)	(130.710.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.419.299.115)	(3.038.208.475)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.994.147.703.817</b>	<b>1.104.424.579.151</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.335.147.883.548)	(2.104.169.816.848)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	50.580.638.313
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.855.827.566.026)	(1.788.408.889.067)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.074.378.176.026	938.787.655.267
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(994.588.686.500)	(873.570.350.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	100.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	154.619.904.327	12.931.259.102
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(3.856.566.055.721)</b>	<b>(3.763.849.503.233)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	1.081.672.040.000
Tiền thu từ đi vay	33	1.073.477.054.092	1.602.974.270.477
Tiền trả nợ gốc vay	34	(485.822.539.402)	(149.479.584.190)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(40.283.375.774)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>547.371.138.916</b>	<b>2.535.166.726.287</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>	<b>(315.047.212.988)</b>	<b>(124.258.197.795)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>534.910.463.239</b>	<b>157.159.046.442</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>219.863.250.251</b>	<b>32.900.848.647</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu



**NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC**

Kế toán trưởng



**TRỊNH QUỐC HUY**

Tổng Giám đốc



**LÊ THÀNH VINH**



**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 ngày 9 tháng 12 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 10 tháng 3 năm 2017.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là từ 12 tháng đến 24 tháng.

Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có một chi nhánh cụ thể như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại 86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có các khoản đầu tư vào 15 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 quyền 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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

<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 TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	19/06/2014	Thanh Hóa	99,8	99,8	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,4	99,4	Kinh doanh bất động sản
7	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
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,5	93,5	Kinh doanh bất động sản
9	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
10	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	04/05/2016	Hà Nội	58,13	58,13	Kinh doanh các loại vật tư, hàng hoá
11	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98	98	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH F-Pura Việt Nam	02/07/2016	Bình Định	100	100	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
13	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
14	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	100	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Hà Nội	100	100	Lĩnh vực hàng không

**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
---	---	------------	--------	----	----	------------------------------------

**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 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)***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. 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.

***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 RIÊNG** (tiếp theo)**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 phân 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chỉ 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

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

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 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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)***Đầu tư vào liên doanh***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty và các công ty con có quyền đồng kiểm soát 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 doanh 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 riêng của Công ty và các công ty con. 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 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 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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**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** (tiếp theo)***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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

***Thu nhập từ hoạt động tài chính***

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**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.
- 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** (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính : VND*

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
Tiền mặt	2.665.686.695	5.941.499.946
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	138.842.826.389	428.614.226.126
Các khoản tương đương tiền	78.354.737.167	100.354.737.167
<b>Cộng</b>	<b>219.863.250.251</b>	<b>534.910.463.239</b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b><i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i></b>	<b>488.493.498.350</b>	<b>576.953.752.305</b>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	11.113.143.597	2.726.888.826
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion	965.899.825	448.715.899.825
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	8.958.370	8.958.370
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.879.376.142	3.323.353.707
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	99.425.424.583	27.220.601.266
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	375.100.695.833	94.958.050.311
<b><i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i></b>	<b>813.741.088.959</b>	<b>140.682.728.818</b>
Chi nhánh Công ty CP quản lý sân Golf Biscom Tỉnh Thanh Hóa	44.389.660.568	7.147.360.568
Chi nhánh Công ty CP quản lý sân Golf Biscom Tỉnh Bình Định	60.169.708.331	6.926.639.750
Công ty cổ phần quản lý sân golf Biscom	450.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Damexco	50.961.951.834	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FUJIKAEVN Việt Nam	75.225.459.500	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	11.429.715.711	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	6.016.285.194	9.000.000
Ban Quản Lý Dự Án Xây Dựng Công Trình Thị Xã Sầm Sơn	2.918.296.000	13.905.906.000
Các đối tượng khác	112.630.011.821	112.693.822.500
<b>Cộng</b>	<b>1.302.234.587.309</b>	<b>717.636.481.123</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,  
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý III năm 2017

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

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>	<b>501.822.505.570</b>	<b>1.019.768.017.459</b>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.921.197.995	1.352.800.000
Công ty CP Hóa chất và Vật tư KH kỹ thuật	12.066.016.957	-
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	22.260.000.000	7.360.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	465.575.290.618	1.011.055.217.459
<b>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</b>	<b>1.074.336.493.067</b>	<b>556.582.442.652</b>
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	284.818.072.991	165.165.959.000
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	150.000.000.000	130.000.000.000
Phòng tài chính và kế hoạch quận Nam từ Liêm	98.000.000.000	-
Công ty CP xây dựng và BĐS An Việt	21.000.000.000	21.000.000.000
Công ty CP kỹ thuật công trình Việt Nam	3.022.979.793	5.668.938.337
Công ty CP kỹ thuật Sigma	83.603.424.012	-
Ngân sách thành phố Sầm Sơn	60.000.000.000	-
Các đối tượng khác	373.892.016.271	234.747.545.315
<b>Cộng</b>	<b>1.576.158.998.637</b>	<b>1.576.350.460.111</b>

**4. Phải thu về cho vay**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.992.646.977.684</b>	<b>1.136.931.427.684</b>
<b>Phải thu về cho vay bên liên quan</b>	<b>111.651.000.000</b>	<b>125.129.000.000</b>
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	96.470.000.000	96.470.000.000
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	15.181.000.000	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	28.659.000.000
<b>Phải thu về cho vay bên thứ ba</b>	<b>1.880.995.977.684</b>	<b>1.011.802.427.684</b>
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	-	382.210.000.000
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexo	684.486.000.000	175.286.000.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	494.785.977.684	315.157.977.684
Công ty CP vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	691.210.000.000	95.100.000.000
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	9.407.450.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	-	20.000.000.000
Công ty cổ phần quản lý sân golf Biscom	10.514.000.000	14.641.000.000
<b>b. Dài hạn</b>	<b>523.783.840.000</b>	<b>598.050.000.000</b>
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	523.783.840.000	598.050.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.516.430.817.684</b>	<b>1.734.981.427.684</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**5. Phải thu khác**

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>361.651.574.003</b>	<b>(112.433.874)</b>	<b>262.455.082.550</b>	<b>(112.433.874)</b>
<b>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</b>	<b>129.276.724.328</b>	<b>-</b>	<b>32.343.073.399</b>	<b>-</b>
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	25.269.993.000	-	26.407.566.000	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	-	863.452.000	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	17.561.831.983	-	756.958.074	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	3.028.317.800	-	3.028.317.800	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	55.300.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	1.815.868.800	-	1.209.921.800	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	26.300.712.745	-	76.857.725	-
<b>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</b>	<b>232.374.849.675</b>	<b>(112.433.874)</b>	<b>230.112.009.151</b>	<b>(112.433.874)</b>
Nguyễn Quang Trung	-	-	51.000.000.000	-
Nguyễn Thị Hiền	-	-	51.000.000.000	-
Nguyễn Minh Quang	-	-	68.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	41.643.549.000	-	12.522.927.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	9.448.071.201	-	7.776.720.000	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	40.103.714.241	-	5.170.924.000	-
Công ty CP vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành	48.383.784.315	-	4.051.754.000	-
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	32.596.336.000	-	656.620.000	-
Tạm ứng	22.995.114.951	-	13.495.287.678	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.754.375.000	-	1.536.632.000	-
Khác	33.449.904.967	(112.433.874)	14.901.144.473	(112.433.874)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>16.642.631.766</b>	<b>-</b>	<b>734.940.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ dài hạn	16.234.691.766	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	407.940.000	-	734.940.000	-
<b>Cộng</b>	<b>378.294.205.769</b>	<b>(112.433.874)</b>	<b>263.190.022.550</b>	<b>(112.433.874)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho**

	<b>30/09/2017</b>		<b>01/01/2017</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Nguyên liệu, vật liệu	4.337.419.080	-	73.174.436	-
Công cụ, dụng cụ	396.984.903	-	2.518.807.290	-
Hàng hoá	3.109.353.985	-	6.115.154.867	-
Hàng hóa bất động sản	165.893.593.220	-	992.909.193.204	-
<b>Cộng</b>	<b>173.737.351.188</b>	<b>-</b>	<b>1.001.616.329.797</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**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	-	4.870.682.183	-	-	-	4.870.682.183
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	34.862.907	-	7.981.096.392	7.981.096.392	34.862.907	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	62.274.438	-	106.666.668	-	-	44.392.230
Thuế xuất nhập khẩu	9.891.370	-	3.857.319.879	3.857.319.878	9.891.369	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	177.926.119.355	84.610.180.504	187.795.294.819	-	74.741.005.040
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.999.290.213	11.483.847.954	3.749.783.339	-	9.733.354.828
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	250.685.949	172.054.333.260	105.634.323.209	-	66.670.696.000
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	5.197.500.000	5.197.500.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.606.356.090	1.062.022.711	-	4.544.333.379
<b>Cộng</b>	<b>107.028.715</b>	<b>185.046.777.700</b>	<b>290.897.300.747</b>	<b>315.277.340.348</b>	<b>44.754.276</b>	<b>160.604.463.660</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**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
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
Tại ngày 1/1/2017	69.176.154.825	91.763.842.458	2.538.524.059	4.386.776.900	167.865.298.242
Mua trong kỳ	63.605.127.435	4.607.823.273	207.406.364	-	68.420.357.072
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(21.102.729.905)	(3.306.504.182)	-	(1.084.380.000)	(25.493.614.087)
Tại ngày 30/9/2017	111.678.552.355	93.065.161.549	2.745.930.423	3.302.396.900	210.792.041.227
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 1/1/2017	2.366.647.979	20.542.253.340	1.300.121.160	2.281.638.614	26.490.661.093
Khấu hao trong kỳ	9.303.294.798	8.694.279.665	383.910.689	823.651.323	19.205.136.475
Tăng khác	3.135.688.584	5.984.062.300	-	-	9.119.750.884
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(1.005.438.048)	(372.926.938)	-	(180.730.000)	(1.559.094.986)
Tại ngày 30/9/2017	13.800.193.313	34.847.668.367	1.684.031.849	2.924.559.937	53.256.453.466
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 1/1/2017	66.809.506.846	71.221.589.118	1.238.402.899	2.105.138.286	141.374.637.149
Tại ngày 30/9/2017	97.878.359.042	58.217.493.182	1.061.898.574	377.836.963	157.535.587.761

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**9. Tài sản cố định thuê tài chính**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 1/1/2017	-	-	-
Mua trong kỳ	34.102.346.787	33.548.988.244	67.651.335.031
Tại ngày 30/9/2017	<b>34.102.346.787</b>	<b>33.548.988.244</b>	<b>67.651.335.031</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 1/1/2017	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	294.907.143	1.981.776.191	2.276.683.334
Tăng khác	13.045.851.649	5.067.873.440	18.113.725.089
Tại ngày 30/9/2017	<b>13.340.758.792</b>	<b>7.049.649.631</b>	<b>20.390.408.423</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 1/1/2017	-	-	-
Tại ngày 30/9/2017	<b>20.761.587.995</b>	<b>26.499.338.613</b>	<b>47.260.926.608</b>

**10. Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 1/1/2017	<b>4.224.870.787.575</b>
Tăng trong kỳ	53.714.401.038
Điều chỉnh giảm trong kỳ	(57.303.932.312)
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(351.399.190.283)
Tại ngày 30/9/2017	<b>3.869.882.066.018</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 1/1/2017	<b>544.556.071.152</b>
Khấu hao trong kỳ	54.195.935.976
Tăng khác	559.283.807.434
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(5.695.526.767)
Tại ngày 30/9/2017	<b>1.152.340.287.795</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 1/1/2017	<b>3.680.314.716.423</b>
Tại ngày 30/9/2017	<b>2.717.541.778.223</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	21.254.345.321	14.411.382.866
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	1.127.808.630.854	779.120.566.550
Dự án Nam Thanh Hóa	50.583.779.236	5.265.441.618
Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình	45.016.082.362	41.846.303.098
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	626.814.069.384	157.710.037.083
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	740.611.680.684	204.356.008.700
Dự án Học viện Golf	-	95.351.287.486
Dự án Ecohouse Long Biên	10.124.941.747	6.289.663.877
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Quy Nhơn	477.284.570.600	-
Dự án khác	37.967.109.709	22.422.030.040
<b>Cộng</b>	<b><u>3.137.465.209.897</u></b>	<b><u>1.326.772.721.318</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý III năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017			Ngày 1 tháng 1 năm 2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>12.1. Đầu tư vào công ty con</b>	<b>4.338.024.839.105</b>	<b>(2.559.148.765)</b>	<b>4.335.465.690.340</b>	<b>3.393.661.539.105</b>	<b>(16.112.718.365)</b>	<b>3.377.548.820.740</b>
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 Son Golf & Resort	200.000.000.000	-	200.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
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	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư địa ốc FLC	99.800.000.000	-	99.800.000.000	99.800.000.000	-	99.800.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	(2.559.148.765)	377.440.851.235	380.000.000.000	(16.112.718.365)	363.887.281.635
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	755.433.600.000	-	755.433.600.000	755.433.600.000	-	755.433.600.000
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	75.062.354.000	-	75.062.354.000	75.062.354.000	-	75.062.354.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	192.198.585.105	-	192.198.585.105	49.233.585.105	-	49.233.585.105
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	196.000.000.000	-	196.000.000.000	196.000.000.000	-	196.000.000.000
Công ty TNHH F Pura Việt Nam	351.000.000	-	351.000.000	221.000.000	-	221.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	700.000.000.000	-	700.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	765.000.000	-	765.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	570.300.000	-	570.300.000	67.000.000	-	67.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

Báo cáo tài chính riêng  
Quý III năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017		Ngày 1 tháng 1 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		Giá trị hợp lý		Giá trị hợp lý
<b>12.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>47.000.000.000</b>	<b>(3.775.941.006)</b>	<b>43.224.058.994</b>	<b>44.085.528.258</b>
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.775.941.006)	43.224.058.994	44.085.528.258
<b>12.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>258.325.386.500</b>	<b>(9.200.000.000)</b>	<b>249.125.386.500</b>	<b>198.900.000.000</b>
Công ty Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	-
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-	-
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đò Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	237.725.386.500	-	237.725.386.500	187.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.643.350.225.605</b>	<b>(15.535.089.771)</b>	<b>4.627.815.135.834</b>	<b>3.620.534.348.998</b>
			<b>3.648.761.539.105</b>	<b>(28.227.190.107)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**13. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b><i>Phải trả người bán là bên liên quan</i></b>	<b>9.908.343.704</b>	<b>26.216.992.787</b>
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	-	23.514.791.243
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	8.607.679.345	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.300.664.359	1.906.932.059
Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	-	766.150.000
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	29.119.485
<b><i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i></b>	<b>572.225.711.357</b>	<b>542.552.517.749</b>
Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh địa ốc Hòa Bình	213.150.684.628	213.150.684.628
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Liên Minh	10.420.992.803	16.359.410.110
Flagstick Asia Limited	12.963.521.480	25.494.298.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	10.911.397.107	-
Công ty CP kỹ thuật Sigma	-	40.777.629.627
Công ty CP Pacific Wood	40.881.962.991	20.930.411.925
Các đối tượng khác	283.897.152.348	225.840.083.459
<b>Cộng</b>	<b>582.134.055.061</b>	<b>568.769.510.536</b>

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i></b>	<b>53.381.404.201</b>	<b>38.760.404.201</b>
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	20.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	2.660.404.201	3.660.404.201
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	931.000.000	1.000.000.000
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	49.790.000.000	14.100.000.000
<b><i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i></b>	<b>1.109.171.932.385</b>	<b>818.040.193.670</b>
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	29.058.049	2.529.058.049
Công ty TNHH Du lịch và Dịch vụ Đại Dương	-	2.102.431.139
Công ty TNHH MTV Linh Anh QN	-	-
Công ty TNHH TMDV Toàn Cầu	-	4.905.913.087
Các đối tượng khác	1.109.142.874.336	808.502.791.395
<b>Cộng</b>	<b>1.162.553.336.586</b>	<b>856.800.597.871</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**15. Phải trả khác**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.288.713.143.017</b>	<b>714.664.297.102</b>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>289.985.589.788</i>	<i>5.088.111.609</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	163.498.985.278	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	116.549.570.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	720.225.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	987.535.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	8.624.222.100	1.442.052.896
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	1.192.741.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	550.477.410	1.465.782.713
Công ty TNHH FLC Sam Sơn Golf & Resort	42.110.000	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>1.998.727.553.229</i>	<i>709.576.185.493</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	-	21.274.340.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần bất động sản Thế kỷ	5.000.000.000	-
Khách hàng cho vay vốn	1.915.278.423.248	683.698.547.608
Khác	28.449.129.981	4.603.297.885
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>2.436.000.000</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	2.436.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.288.713.143.017</b>	<b>717.100.297.102</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**16. Vay và nợ thuế 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
<b>a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>	<b>559.106.214.097</b>	<b>559.106.214.097</b>	<b>940.601.617.875</b>	<b>601.501.966.662</b>	<b>220.006.562.884</b>	<b>220.006.562.884</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>422.839.365.425</i>	<i>422.839.365.425</i>	<i>555.385.767.121</i>	<i>143.686.806.696</i>	<i>11.140.405.000</i>	<i>11.140.405.000</i>
Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh (1)	44.860.855.335	44.860.855.335	60.066.594.896	15.205.739.561	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	-	11.140.405.000	11.140.405.000	11.140.405.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (2)	272.357.562.440	272.357.562.440	337.239.562.440	64.882.000.000	-	-
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (3)	105.620.947.650	105.620.947.650	158.079.609.785	52.458.662.135	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>136.266.848.672</b>	<b>136.266.848.672</b>	<b>385.215.850.754</b>	<b>457.815.159.966</b>	<b>208.866.157.884</b>	<b>208.866.157.884</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình	-	-	-	64.785.862.684	64.785.862.684	64.785.862.684
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân (4)	827.662.500	827.662.500	1.103.550.000	275.887.500	-	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (5)	18.800.000.000	18.800.000.000	-	21.200.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (6)	-	-	252.168.823.765	356.249.118.965	104.080.295.200	104.080.295.200
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (7)	108.991.976.968	108.991.976.968	124.091.976.968	15.100.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (8)	342.548.451	342.548.451	456.839.268	114.290.817	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (9)	7.304.660.753	7.304.660.753	7.394.660.753	90.000.000	-	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Tăng	Trong kỳ Giảm	Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>2.935.083.340.198</b>	<b>2.935.083.340.198</b>	<b>688.261.203.338</b>	<b>479.989.715.635</b>	<b>2.726.811.852.495</b>	<b>2.726.811.852.495</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	275.887.500	275.887.500	-	1.655.325.000	1.931.212.500	1.931.212.500
Chi nhánh Thanh Xuân (4)						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	476.364.331.963	476.364.331.963	303.106.331.963	-	173.258.000.000	173.258.000.000
(5)						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	789.455.533.965	789.455.533.965	338.086.055.601	292.168.823.765	743.538.302.129	743.538.302.129
Chi nhánh Thanh Hóa (6)						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (7)	1.613.195.700.581	1.613.195.700.581	-	181.401.526.968	1.794.597.227.549	1.794.597.227.549
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (8)	838.456.647	838.456.647	-	685.420.902	1.523.877.549	1.523.877.549
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (9)	990.000.000	990.000.000	-	540.000.000	1.530.000.000	1.530.000.000
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính	53.963.429.542	53.963.429.542	47.068.815.774	3.538.619.000	10.433.232.768	10.433.232.768
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam						
(10)						
<b>Cộng</b>	<b>3.494.189.554.295</b>	<b>3.494.189.554.295</b>	<b>1.628.862.821.213</b>	<b>1.081.491.682.297</b>	<b>2.946.818.415.379</b>	<b>2.946.818.415.379</b>

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

(1): Hợp đồng tín dụng số 0931/17/HĐTDHM-DN/206 ngày 7 tháng 3 năm 2017 với hạn mức vay là 50 tỷ đồng. Thời hạn vay là 6 tháng cho mỗi lần nhận nợ kể từ ngày khoản vay được rút. Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ, trong đó lãi 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên có định là 10.75%/năm. Lãi suất cho vay của các kỳ thay đổi lãi suất tiếp theo dựa theo quy định của HDBank tại thời điểm điều chỉnh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**16. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)**

- (2): Hợp đồng tín dụng số: 0005/2017/HĐTĐHM 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 kế 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 ngày 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 01/2014/3239064/HĐTD ngày 28 tháng 7 năm 2015 với số tiền vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay là 36 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn đầu tiên, Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần, thực hiện điều chỉnh vào ngày làm việc đầu tiên của quý, Lãi suất áp dụng đến hết 30/9/2015 là 10,5%/năm, lãi suất các kỳ tiếp theo bằng lãi suất BIDV Thanh Xuân quy định tại thời điểm điều chỉnh, Khoản vay sử dụng để thanh toán tiền mua 4 xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của Công ty. Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có.
- (5): Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 12/10/2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 800 tỷ đồng, thời gian 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.
- (6): Bao gồm 2 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 đó sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 5%/năm, Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sâm 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 17882306/2017-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 thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của Dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sâm 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 dự án



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

(7): 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/BSHDJD với tổng hạn mức tín dụng là 1,840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24 tháng, thời gian trả nợ 168 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất 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 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.

(8): Hợp đồng tín dụng số 203-02.03.16/HDTD/TPBANK THN ngày 1 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 13/4/2016 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.

(9): Hợp đồng tín dụng số 010/16/HDCV/104-80 ngày 18 tháng 3 năm 2016 với số tiền vay là 4 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng (cho mỗi lần nhận nợ), thời hạn giải ngân tối đa 90 ngày kể từ ngày 26 tháng 2 năm 2016, lãi suất tính theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm giải ngân, Lãi suất kỳ đầu tiên từ ngày 18/3/2016 đến ngày 18/9/2016 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 bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(10): Công ty ký hợp đồng thuê tài chính theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty TNHH MTV cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Thời gian 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)**17. 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
<b>9 tháng năm 2016</b>					
<b>Số dư tại ngày 1/1/2016</b>	<b>5.298.715.330.000</b>	<b>7.344.810.719</b>	<b>118.623.112</b>	<b>842.250.481.263</b>	<b>6.148.429.245.094</b>
- Tăng vốn trong kỳ	1.081.672.040.000	-	-	-	1.081.672.040.000
- Lãi trong kỳ	-	-	-	690.085.054.590	690.085.054.590
- Trích lập các quỹ	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	(17.983.156.252)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2016</b>	<b>6.380.387.370.000</b>	<b>97.260.591.979</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.424.436.598.341</b>	<b>7.902.203.183.432</b>
<b>9 tháng năm 2017</b>					
<b>Số dư tại ngày 1/1/2017</b>	<b>6.380.387.370.000</b>	<b>97.260.591.979</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.698.973.189.956</b>	<b>8.176.739.775.047</b>
- Lãi trong kỳ	-	-	-	320.182.033.826	320.182.033.826
- Trích lập các quỹ	-	153.252.294.431	-	(173.685.933.689)	(20.433.639.258)
- Chi trả cổ tức trong kỳ	-	-	-	(19.141.162.110)	(19.141.162.110)
- Tăng/ (Giảm) khác	-	-	-	(19.177.198.366)	(19.177.198.366)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2017</b>	<b>6.380.387.370.000</b>	<b>250.512.886.410</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.807.150.929.617</b>	<b>8.438.169.809.139</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**17.2 Cổ phiếu**

	<b>30/09/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	638.038.737	638.038.737
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>638.038.737</b>	<b>638.038.737</b>
Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>638.038.737</b>	<b>638.038.737</b>
Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**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**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	356.331.743.913	795.549.336.553
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.450.241.442.057	2.439.760.799.553
Doanh thu cung cấp dịch vụ	127.652.621.507	123.957.098.807
<b>Cộng</b>	<b>2.934.225.807.477</b>	<b>3.359.267.234.913</b>

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	349.047.122.122	772.609.505.198
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.724.254.151.452	1.397.224.833.515
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	62.838.191.979	37.149.432.124
<b>Cộng</b>	<b>2.136.139.465.553</b>	<b>2.206.983.770.837</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.372.877.258	567.243.284
Lãi cho vay	211.240.976.084	27.485.072.677
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	34.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	58.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>273.413.853.342</b>	<b>62.052.315.961</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền vay	188.245.746.819	110.290.990.342
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	16.549.124.446
Chiết khấu thanh toán	2.008.252.753	2.024.739.208
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	861.469.264	14.079.328.114
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(13.553.569.600)	(2.264.819.554)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	216.361.744	-
Chi phí tài chính khác	1.298.607.030	1.607.181.155
<b>Cộng</b>	<b>179.076.868.010</b>	<b>142.286.543.711</b>

**5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>389.388.379.117</b>	<b>854.219.626.278</b>
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	15.443.347.340	2.843.546.969
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(58.800.000.000)	(34.000.000.000)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>346.031.726.457</b>	<b>823.063.173.247</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>69.206.345.291</b>	<b>164.612.634.649</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**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:

<b>STT</b>	<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con
7	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty con
8	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con
10	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con
11	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	Công ty con

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,  
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

Quý III năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

<b>STT</b>	<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
12	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con
13	Công ty TNHH F Pura Việt Nam	Công ty con
14	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con
15	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con
16	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
17	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể

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

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty TNHH MTV FLC Land</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	10.417.938.455	9.788.026.255
Ủy thác đầu tư	31.995.000.000	203.062.355.067
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	1.580.394.000	1.272.388.000
Nhận ủy thác đầu tư	-	132.443.194.287
<b>Công ty TNHH FLC SamSon Golf &amp; Resort</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	24.398.144.337	22.164.732.201
Ủy thác đầu tư	19.260.000.000	42.694.630.000
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	493.604.000	782.700.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	6.742.057.053	-
<b>Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC</b>		
Ủy thác đầu tư, cho vay	19.851.000.000	-
Lợi tức ủy thác đầu tư, cho vay	800.867.000	-
<b>Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	3.973.636.364
Ủy thác đầu tư	-	1.100.000.000
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	7.215.427.000	7.661.000
Hợp tác xây dựng dự án	-	200.000.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	47.932.585.322
Ủy thác đầu tư	-	9.500.000.000
Lợi tức từ ủy thác đầu tư	-	333.698.000
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ	58.800.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf &amp; Resort</b>		
Góp vốn	-	391.173.600.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	79.908.561.197	5.886.883.624
Thu hộ tiền điện	9.562.772.181	-





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf &amp; Resort</b>		
Nhận tiền đặt cọc Hợp đồng môi giới	116.558.600.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.825.163.041	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska</b>		
Góp vốn	-	300.000.000.000
Nhận ủy thác đầu tư	-	19.540.405.000
Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	-	2.522.760.000
<b>Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn</b>		
Góp vốn	-	28.050.000.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	2.361.818.182
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	3.021.818.182
<b>Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	99.127.255.005	20.693.906.717
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long</b>		
Nhận tiền đặt cọc Hợp đồng môi giới	163.904.240.582	-
Góp vốn	503.300.000	-
<b>Công ty TNHH F Pura Việt Nam</b>		
Góp vốn	130.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</b>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	370.300.014.843	1.265.308.630.920
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.149.894.750.247	1.118.869.743.326

**Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.879.376.142	3.323.353.707
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	11.113.143.597	2.726.888.826
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	965.899.825	448.715.899.825
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	99.425.424.583	27.220.601.266
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	8.958.370	8.958.370
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	375.100.695.833	94.958.050.311

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	1.921.197.995	1.352.800.000
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	22.260.000.000	7.360.000.000
Công ty CP Hóa chất và Vật tư Khoa học kỹ thuật	12.066.016.957	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	465.575.290.618	1.011.055.217.459
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	28.659.000.000
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	15.181.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	96.470.000.000	96.470.000.000
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	17.561.831.983	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	863.452.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.815.868.800	1.209.921.800
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	3.028.317.800	3.028.317.800
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	25.269.993.000	26.407.566.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	55.300.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	26.300.712.745	76.857.725
<b>Phải trả nhà cung cấp</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.300.664.359	1.906.932.059
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	8.607.679.345	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	29.119.485
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	-	766.150.000
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	-	23.514.791.243
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	931.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	2.660.404.201	3.660.404.201



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	163.498.985.278	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	116.549.570.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	-	987.535.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	1.192.741.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	8.624.222.100	1.442.052.896
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	720.225.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	550.477.410	1.465.782.713
Công ty TNHH FLC Sam Sơn Golf & Resort	42.110.000	-

**Vay và nợ thuê tài chính**

**2. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán riêng là số liệu đầu kỳ trên báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) và số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý III năm 2016 do công ty lập.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Tổng Giám đốc**



**NGÔ THỊ NGUYÊN NGỌC**

**TRỊNH QUỐC HUY**

**LÊ THÀNH VINH**