



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

HÀ NỘI, NĂM 2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng quý III của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 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:

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính riêng đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, 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 2018.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.279.775.689.995	8.405.818.200.300
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	302.351.390.964	408.692.364.277
Tiền	111		35.951.015.964	44.430.773.195
Các khoản tương đương tiền	112		266.400.375.000	364.261.591.082
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.12	49.487.177.679	-
Chứng khoán kinh doanh	121		49.562.177.679	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(75.000.000)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.876.496.644.963	6.965.591.396.645
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.146.161.328.236	2.261.248.950.618
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.924.774.821.710	1.377.068.773.313
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	3.259.273.468.418	3.040.867.468.418
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	550.752.917.291	290.972.304.988
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.465.890.692)	(4.566.100.692)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	835.851.889.403	995.400.708.471
Hàng tồn kho	141		835.851.889.403	995.400.708.471
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		215.588.586.986	36.133.730.907
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		189.507.733.091	22.321.034.756
Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.308.317.879	13.767.941.875
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	3.772.536.016	44.754.276
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.122.572.617.680	10.964.273.298.909
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		959.042.455.701	491.266.677.926
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	438.059.840.000	476.309.840.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	520.982.615.701	14.956.837.926
II. Tài sản cố định	220		230.646.272.338	141.014.152.086
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	190.149.186.768	95.120.806.457
- Nguyên giá	222		265.946.917.406	157.183.462.718
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(75.797.730.638)	(62.062.656.261)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	40.497.085.570	45.893.345.629
- Nguyên giá	225		67.651.335.031	67.651.335.031
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(27.154.249.461)	(21.757.989.402)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	2.337.356.561.638	2.495.522.889.226
- Nguyên giá	231		5.670.576.745.514	5.269.365.839.140
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.333.220.183.876)	(2.773.842.949.914)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.174.887.537.876	2.393.312.572.706
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	3.174.887.537.876	2.393.312.572.706
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	6.115.539.647.963	5.226.581.804.064
Đầu tư vào công ty con	251		4.948.950.900.000	4.171.062.485.105
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		341.000.000.000	877.810.641.219
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		974.937.921.798	281.509.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(149.349.173.835)	(103.801.186.939)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		305.100.142.164	216.575.202.901
Chi phí trả trước dài hạn	261		296.244.323.049	207.904.420.212
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.855.819.115	8.670.782.689
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		23.402.348.307.675	19.370.091.499.209

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		14.351.468.879.665	10.671.522.706.559
I. Nợ ngắn hạn	310		10.345.063.407.246	7.958.337.333.702
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	617.987.011.835	522.333.102.334
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.363.047.475.314	1.423.150.375.992
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	99.933.377.323	198.541.889.944
Phải trả người lao động	314		3.161.076.708	15.247.861.245
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.286.999.793.594	1.320.873.752.043
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.485.454.547	7.022.727.272
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	6.378.007.571.492	3.396.090.449.594
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	551.442.953.471	1.042.770.261.688
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.998.692.962	32.306.913.590
II. Nợ dài hạn	330		4.006.405.472.419	2.713.185.372.857
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		85.448.863.636	87.875.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	3.920.956.608.783	2.625.310.372.857
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.050.879.428.010	8.698.568.792.650
I. Vốn chủ sở hữu	410		9.050.879.428.010	8.698.568.792.650
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		288.244.783.273	250.512.886.410
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.662.537.951.625	2.067.549.913.128
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.302.760.936.893	1.314.698.436.801
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		359.777.014.732	752.851.476.327
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		23.402.348.307.675	19.370.091.499.209

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 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.246.539.311.127	1.140.163.036.707	3.323.205.929.595	2.934.225.807.477
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		96.671.175.062	93.898.789.877	198.543.616.502	200.119.811.773
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.149.868.136.065	1.046.264.246.830	3.124.662.313.093	2.734.105.995.704
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	965.882.561.158	808.999.865.581	2.367.929.177.987	2.136.139.465.553
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		183.985.574.907	237.264.381.249	756.733.135.106	597.966.530.151
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	104.908.274.212	73.090.900.282	282.764.168.786	273.413.853.342
Chi phí tài chính	22	VI.4	70.139.859.595	45.322.869.588	254.955.345.044	179.076.868.010
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		66.834.393.350	49.122.071.300	208.112.411.976	188.245.745.819
Chi phí bán hàng	25		44.543.882.243	55.601.560.836	127.532.233.364	118.267.739.912
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		60.843.906.665	69.047.997.562	197.951.471.114	171.903.323.250
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		113.366.200.616	140.382.853.545	459.058.254.370	402.132.452.321
Thu nhập khác	31		521.234.400	258.041.134	2.405.167.836	336.579.912
Chi phí khác	32		9.537.460.221	13.014.160.501	11.301.215.077	13.080.653.116
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(9.016.225.821)	(12.756.119.367)	(8.896.047.241)	(12.744.073.204)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		104.349.974.795	127.626.734.178	450.162.207.129	389.388.379.117
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	23.680.264.366	28.501.692.332	90.200.155.971	69.206.345.291
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.810.269.407)	-	185.036.426	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		83.479.979.836	99.125.041.846	359.777.014.732	320.182.033.826

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 2018

PHIẾU TÀI, ngày 29 tháng 10 năm 2018



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN 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 III năm 2018

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

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	450.162.207.129	389.388.379.117
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	580.489.507.690	639.621.621.889
- Các khoản dự phòng	03	45.522.776.896	(12.692.100.336)
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(282.764.168.786)	(270.040.976.084)
- Chi phí lãi vay	06	208.112.411.976	188.245.746.819
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	1.001.522.734.905	934.522.671.405
- (Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(2.198.424.816.093)	(118.597.797.644)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	159.548.819.068	827.878.978.609
- (Tăng), giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.121.862.067.480	1.926.125.659.918
- (Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(255.526.601.172)	(172.041.662.776)
- (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	(49.562.177.679)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(242.437.648.438)	(207.525.551.761)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(119.246.805.650)	(187.795.294.819)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(6.778.600.000)	(8.419.299.115)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.410.956.972.421	2.994.147.703.817
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.102.101.766.637)	(2.335.147.883.548)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.239.568.000.000)	(2.855.827.566.026)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.059.412.000.000	2.074.378.176.026
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.071.928.414.895)	(994.588.686.500)
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	204.587.166.780	154.619.904.327
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.149.599.014.752)	(3.856.566.055.721)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ trước	Kỳ này
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	1.709.700.232.922	1.073.477.054.092
Tiền trả nợ gốc vay	34	(876.396.086.904)	(485.822.539.402)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(9.593.426.000)	(40.283.375.774)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(191.409.651.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	632.301.069.018	547.371.138.916
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(106.340.973.313)	(315.047.212.988)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	408.692.364.277	534.910.463.239
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	302.351.390.964	219.863.250.251

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2018

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 9 tháng 12 năm 2009, sửa đổi gần nhất là lần thứ 31 được cấp ngày 13 tháng 9 năm 2018.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

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

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

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có một chi nhánh cụ thể như sau:

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có các khoản đầu tư vào 18 công ty con và 2 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

Công ty con

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

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 III năm 2018

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
18	Công ty TNHH Natuza Việt Nam	17/1/2018	Hà Nội	98,91	98,91	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
Công ty liên kết						
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	23/01/2015	Hà Nội	47	47	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
2	Công ty cổ phần Rosland	27/06/2018	Hà Nội	49	49	Xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

II. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ 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 III bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 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 (VNĐ).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. 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, nêu:

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 chuyên 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 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.

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.

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 III năm 2018

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**

	30/09/2018	01/01/2018
Tiền mặt	3.075.608.644	2.854.816.329
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.875.407.320	41.575.956.866
Các khoản tương đương tiền	266.400.375.000	364.261.591.082
Cộng	302.351.390.964	408.692.364.277

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2018	01/01/2018
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	2.350.861.083.978	1.614.369.320.538
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	25.360.960.076	17.309.236.767
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	965.899.825
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	1.879.376.142
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	1.678.501.000.000	254.031.000.000
Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom Tỉnh Thanh Hóa	44.646.092.568	44.389.660.568
Chi nhánh Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom Tỉnh Bình Định	53.569.708.331	524.989.708.331
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại tỉnh Quảng Ninh	42.902.638.723	25.742.638.723
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	21.319.501.399	68.872.532.286
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	484.561.182.881	676.189.267.896
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	795.300.244.258	646.879.630.080
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP FLC VN	431.572.767.266	431.572.767.266
Các đối tượng khác	363.727.476.992	215.306.862.814
Cộng	3.146.161.328.236	2.261.248.950.618

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 III năm 2018

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

	30/09/2018	01/01/2018
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	903.294.901.579	288.148.709.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	1.921.197.995
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	67.660.000.000	36.360.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	813.589.267.913	229.637.758.125
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	-	20.229.752.880
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	10.827.255.815	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	11.218.377.851	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	1.021.479.920.131	1.088.920.064.313
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	160.768.005.305	396.906.276.305
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	163.233.976.000	159.000.000.000
Các đối tượng khác	697.477.938.826	533.013.788.008
Cộng	1.924.774.821.710	1.377.068.773.313

4. Phải thu về cho vay

	30/09/2018	01/01/2018
a. Ngắn hạn	3.259.273.468.418	3.040.867.468.418
<i>Phải thu về cho vay bên liên quan</i>	76.470.000.000	96.470.000.000
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	76.470.000.000	96.470.000.000
<i>Phải thu về cho vay bên thứ ba</i>	3.182.803.468.418	2.944.397.468.418
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	693.573.600.000	737.653.600.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	807.146.000.000	641.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	426.300.000.000	461.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	639.211.843.730	476.371.843.730
Các đối tượng khác	616.572.024.688	627.472.024.688
b. Dài hạn	438.059.840.000	476.309.840.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	438.059.840.000	476.309.840.000
Cộng	3.697.333.308.418	3.517.177.308.418

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 III năm 2018

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

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	550.752.917.291	(112.433.874)	290.972.304.988	(112.433.874)
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>156.280.204.630</i>	-	<i>88.556.480.997</i>	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	20.941.888.330	-	24.401.564.330	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	46.991.634.780	-	23.211.838.350	-
Công ty CP Quản lý sân Golf Biscom	1.111.658.000	-	3.964.503.600	-
CN Công ty CP Quản lý sân Golf Biscom tại Tỉnh Thanh Hóa	13.167.677.848	-	8.632.945.389	-
CN Công ty CP quản lý sân Golf Biscom tại Tỉnh Bình Định	10.090.898.903	-	6.719.755.962	-
Công ty TNHH ĐT và QL Tòa nhà Ion complex	1.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC	136.067.800	-	136.067.800	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	61.545.535.027	-	14.748.857.974	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	13.067.800	-	13.067.800	-
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	185.000.000	-	185.000.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác QL Bãi biển FLC Sầm Sơn	-	-	681.379.792	-
Công ty cổ phần xây dựng Faros FLC	1.096.776.142	-	861.500.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	<i>394.472.712.661</i>	<i>(112.433.874)</i>	<i>202.415.823.991</i>	<i>(112.433.874)</i>
Tạm ứng	14.675.177.679	-	23.644.253.972	-
Ký cược, ký quỹ	13.452.504.911	-	8.082.687.674	-
Phải thu khác	366.345.030.071	(112.433.874)	170.688.882.345	(112.433.874)
b. Dài hạn	520.982.615.701	-	14.956.837.926	-
Ký cược, ký quỹ	19.847.277.293	-	14.548.897.926	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	500.000.000.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	1.135.338.408	-	407.940.000	-
Cộng	1.071.735.532.992	(112.433.874)	305.929.142.914	(112.433.874)

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 III năm 2018

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

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.494.150.435	-	6.037.512.550	-
Công cụ, dụng cụ	823.688.079	-	384.699.247	-
Hàng hoá thương mại	86.039.456.330	-	224.665.770.259	-
Hàng hóa bất động sản	747.494.594.559	-	764.312.726.415	-
Cộng	835.851.889.403	-	995.400.708.471	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính riêng
Quý III năm 2018

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	-	7.544.538.178		7.544.538.178	-	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	34.862.907		5.156.237.573	5.121.374.666	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	9.891.369	-	5.621.480.498	5.621.487.498	9.898.369	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	114.551.057.548	90.385.192.397	119.246.805.650	-	85.689.444.295
Thuế thu nhập cá nhân	-	7.225.049.924	17.369.876.844	10.350.993.740	-	14.243.933.028
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	68.000.000.000	243.765.252.311	311.765.252.311	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	1.221.244.294	27.774.604	5.011.656.545	3.762.637.647	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.537.049.809	5.537.049.809	-	-
Cộng	44.754.276	198.541.889.944	367.862.864.036	470.199.158.397	3.772.536.016	99.933.377.323

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 2018

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

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	50.956.186.575	100.178.948.820	2.745.930.423	3.302.396.900	157.183.462.718
Mua trong kỳ	90.030.088.676	17.571.906.218	1.161.459.794	-	108.763.454.688
Số dư cuối kỳ	140.986.275.251	117.750.855.038	3.907.390.217	3.302.396.900	265.946.917.406
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	11.947.189.595	45.315.044.190	1.779.978.890	3.020.443.586	62.062.656.261
Khấu hao trong kỳ	5.566.180.537	7.406.157.994	521.880.952	240.854.894	13.735.074.377
Số dư cuối kỳ	17.513.370.132	52.721.202.184	2.301.859.842	3.261.298.480	75.797.730.638
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	39.008.996.980	54.863.904.630	965.951.533	281.953.314	95.120.806.457
Tại ngày cuối kỳ	123.472.905.119	65.029.652.854	1.605.530.375	41.098.420	190.149.186.768

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

9. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	34.102.346.787	33.548.988.244	67.651.335.031
Số dư cuối kỳ	34.102.346.787	33.548.988.244	67.651.335.031
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	13.350.978.839	8.407.010.563	21.757.989.402
Khấu hao trong kỳ	1.324.177.263	4.072.082.796	5.396.260.059
Số dư cuối kỳ	14.675.156.102	12.479.093.359	27.154.249.461
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	20.751.367.948	25.141.977.681	45.893.345.629
Tại ngày cuối kỳ	19.427.190.685	21.069.894.885	40.497.085.570

10. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	5.269.365.839.140
Tăng trong kỳ	525.483.476.003
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(124.272.569.629)
Số dư cuối kỳ	5.670.576.745.514
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	2.773.842.949.914
Khấu hao trong kỳ	561.358.173.254
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(1.980.939.292)
Số dư cuối kỳ	3.333.220.183.876
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	2.495.522.889.226
Tại ngày cuối kỳ	2.337.356.561.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2018	01/01/2018
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	21.737.632.156	21.492.453.742
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	293.607.402.119	464.034.728.044
Dự án Nam Thanh Hóa	60.090.933.773	53.006.267.843
Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình	375.821.639.359	138.992.095.497
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	1.090.724.521.209	1.296.886.018.368
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	986.888.019.273	366.458.040.165
Dự án Ecohouse Long Biên	22.244.050.956	10.752.651.380
Dự án Coastal Hill Quy Nhơn	223.878.989.204	7.926.234.385
Dự án khác	99.894.349.827	33.764.083.282
Cộng	3.174.887.537.876	2.393.312.572.706

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 III năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****12. Đầu tư tài chính dài hạn**

	30/09/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
12.1. Đầu tư vào công ty con	4.948.950.900.000	(3.731.283.811)	4.945.219.616.189	4.171.062.485.105	-	4.171.062.485.105
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	318.945.000.000	-	318.945.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	(3.231.283.811)	196.768.716.189	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 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	755.433.600.000	-	755.433.600.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	199.848.585.105	-	199.848.585.105
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 CP Nước giải khát FLC	199.901.000.000	-	199.901.000.000	401.000.000	-	401.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	736.712.000.000	-	736.712.000.000	700.000.000.000	-	700.000.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	965.000.000	-	965.000.000	965.000.000	-	965.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	28.070.300.000	-	28.070.300.000	570.300.000	-	570.300.000

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 NộiBáo cáo tài chính riêng
Quý III năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

	30/09/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	345.000.000	-	345.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Vàng Bạc ĐQ FLC	90.265.000.000	-	90.265.000.000	-	-	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	9.970.000.000	-	9.970.000.000	-	-	-
12.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	341.000.000.000	(4.611.675.345)	336.388.324.655	877.810.641.219	(3.817.722.260)	873.992.918.959
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(4.611.675.345)	42.388.324.655	47.000.000.000	(3.817.722.260)	43.182.277.740
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	-	-	-	830.810.641.219	-	830.810.641.219
Công ty Cổ phần RosLand	294.000.000.000	-	294.000.000.000	-	-	-
12.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	974.937.921.798	(141.006.214.679)	833.931.707.119	281.509.864.679	(99.983.464.679)	181.526.400.000
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 CP Bóng đá FLC TH	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-	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	(131.806.214.679)	129.103.650.000	260.909.864.679	(90.783.464.679)	170.126.400.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	693.388.057.119	-	693.388.057.119	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	20.000.000	-	20.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	20.000.000	-	20.000.000	-	-	-
Cộng	6.264.888.821.798	(149.349.173.835)	6.115.539.647.963	5.330.382.991.003	(103.801.186.939)	5.226.581.804.064

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 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**12.4 Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	45.807.528.033	-	-	-
Công ty Cổ phần Dầu tư và Khoáng sản FLC AMD	3.754.649.646	(75.000.000)	-	-
Cộng	49.562.177.679	(75.000.000)	49.487.177.679	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	30/09/2018	01/01/2018
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	77.536.864.226	88.095.093.167
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	8.607.679.345
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	76.306.491.327	3.268.036.192
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.230.372.899	1.403.610.059
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	-	31.381.301.600
CN Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định	-	43.434.465.971
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	540.450.147.609	434.238.009.167
Các đối tượng khác	540.450.147.609	434.238.009.167
Cộng	617.987.011.835	522.333.102.334

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2018	01/01/2018
<i>Người mua trả trước là bên liên quan</i>	11.034.823.858	62.382.445.831
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	-	2.660.404.201
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	-	931.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	43.991.041.630
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	-	14.800.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	11.034.823.858	-
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	1.352.012.651.456	1.360.767.930.161
Ngân hàng Phương Đông - OCB	-	200.000.000.000
Các đối tượng khác	1.352.012.651.456	1.160.767.930.161
Cộng	1.363.047.475.314	1.423.150.375.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

15. Phải trả khác

	30/09/2018	01/01/2018
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	1.743.334.056.187	800.516.465.713
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	838.201.925.278	524.069.925.278
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	-	216.714.485
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	54.800.000.000	264.117.139.490
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	16.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	-	9.305.601.892
Công ty Cổ phần FLC Quảng Bình Golf & Resort	736.732.130.909	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	464.620.568
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	97.600.000.000	
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	342.464.000
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	4.634.673.515.305	2.595.573.983.881
Phải trả cổ tức	1.970.100	191.411.621.100
Tiền cọc thu hộ từ hoạt động đại lý bán hàng bất động sản	875.457.794.049	186.244.634.494
Đặt cọc góp vốn vào các dự án khác	3.385.092.186.911	2.088.623.713.530
Phải trả khác	374.121.564.245	129.294.014.757
Cộng	6.378.007.571.492	3.396.090.449.594

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 III năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****16. 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						
<i>Vay ngắn hạn</i>	551.442.953.471	551.442.953.471	346.089.087.163	837.416.395.380	1.042.770.261.688	1.042.770.261.688
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh (1)	427.867.905.603	427.867.905.603	312.864.152.199	413.633.562.920	528.637.316.324	528.637.316.324
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (2)	46.700.000.000	46.700.000.000	71.706.470.553	70.643.468.296	45.636.997.743	45.636.997.743
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (3)	381.167.905.603	381.167.905.603	241.157.681.646	241.389.974.921	381.400.198.878	381.400.198.878
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân (4)	123.575.047.868	123.575.047.868	33.224.934.964	423.782.832.460	514.132.945.364	514.132.945.364
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (5)	-	-	-	827.662.500	827.662.500	827.662.500
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (6)	19.810.383.524	19.810.383.524	124.927.701.736	124.927.701.736	124.927.701.736	124.927.701.736
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (7)	75.799.119.825	75.799.119.825	45.000.000.000	45.000.000.000	120.799.119.825	120.799.119.825
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (8)	5.979.245.919	5.979.245.919	8.175.000.000	2.322.278.383	126.524.302	126.524.302
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (9)	21.986.298.600	21.986.298.600	25.049.934.964	10.278.297.117	7.214.660.753	7.214.660.753

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 2018**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	3.920.956.608.783	3.573.573.336.056	1.396.836.080.723	101.189.844.797	2.625.310.372.857	2.625.310.372.857
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (5)	596.146.938.703	596.146.938.703	153.600.000.000	38.889.691.524	481.436.630.227	481.436.630.227
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (6)	654.842.389.640	654.842.389.640	139.364.131.923	-	515.478.257.717	515.478.257.717
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (7)	1.570.388.557.724	1.570.388.557.724	-	-	1.570.388.557.724	1.570.388.557.724
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (8)	6.154.456.647	6.154.456.647	-	-	6.154.456.647	6.154.456.647
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (9)	900.000.000	900.000.000	-	90.000.000	990.000.000	990.000.000
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (10)	52.890.993.342	52.890.993.342	11.621.948.800	9.593.426.000	50.862.470.542	50.862.470.542
Credit Suisse AG, Singapore Branch (11)	692.250.000.000	692.250.000.000	692.250.000.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành (12)	347.383.272.727	400.000.000.000	400.000.000.000	52.616.727.273	-	-
Cộng	4.472.399.562.254	4.125.016.289.527	1.742.925.167.886	938.606.240.177	3.668.080.634.545	3.668.080.634.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Trái phiếu phát hành

Loại hình trái phiếu	Đơn vị tư vấn phát hành	Trái chủ	30/09/2018	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Trái phiếu không chuyển đổi có tài sản đảm bảo	Công ty cổ phần chứng khoán quốc tế Việt Nam (VISE)	Ngân hàng thương mại cổ phần SHB	347.383.272.727	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

Chi tiết các khoản vay và nợ thuế 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. Tại 30/06/2018 số dư của hợp đồng vay này là 42 tỷ đồng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

- (5) - Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC- ngày 12/12/2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 800 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng gồm cả thời gian ân hạn gốc, thời gian trả nợ 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay theo quy định của PVcombank từng thời kỳ. Khoản vay sử dụng để bổ sung vốn đầu tư dự án sân Golf FLC Hạ Long và quần thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ dự án sân golf FLC Hạ Long và quần thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và toàn bộ quyền khai thác sử dụng dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của dự án.
- (6) - Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng:
- Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HĐTĐA/NHCT420-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 27 tháng 12 năm 2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1,179 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng và thời gian ân hạn 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 5%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "FLC Samson 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 17882306/20170-HĐCVĐA/NHCT420-CTY TAP DOAN FLC ký ngày 23 tháng 6 năm 2017 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 450 tỷ đồng, thời hạn vay là 42 tháng và thời gian ân hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 4%/năm, Mục đích vay là để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của dự án: "FLC Samson 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 các dự án.
 - (7) - Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTĐ ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHĐTĐ 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 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho áp dụng cho các khoản vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,8%/năm, với các kỳ hạn tính lãi kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2016 áp dụng trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhom Lý". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.
 - (8) - Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:
- Hợp đồng tín dụng số 203-02-03-16/HĐTĐ/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/HĐTĐ/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

- (9) - 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.
- (10) - Công ty ký hợp đồng thuê tài chính theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Thời hạn thuê là 60 tháng kể từ ngày nhận nợ. Lãi 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên từ 8,1 đến 8,5%/năm, sau đó lãi suất bằng trần lãi suất huy động vốn vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam quy định tại từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần.
- (11)- Vay tổ chức Credit Suisse, Chi nhánh Singapore ngày 04/06/2018 số tiền vay 30 triệu đô la Mỹ lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libour. 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.
- (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.

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 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**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
Quý III 2017					
Số dư đầu kỳ	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.698.973.189.956	8.176.739.775.047
- 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)
Số dư cuối kỳ	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	1.807.150.929.617	8.438.169.809.139
Quý III 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	719.590.700.000	-	-	(719.590.700.000)	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	359.777.014.732	359.777.014.732
- Trích lập các quỹ	-	37.731.896.863	-	(45.198.276.235)	(7.466.379.372)
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.662.537.951.625	9.050.879.428.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

17.2 Cổ phiếu

	30/09/2018	01/01/2018
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	638.038.737
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

Đơn vị tính : VND

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	958.596.627.408	356.331.743.913
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.328.950.364.733	2.450.241.442.057
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.658.937.454	127.652.621.507
Cộng	3.323.205.929.595	2.934.225.807.477

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	939.253.817.446	349.047.122.122
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.423.676.976.952	1.724.254.151.452
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.998.383.589	62.838.191.979
Cộng	2.367.929.177.987	2.136.139.465.553

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	3.219.160.266	3.372.877.258
Lãi cho vay	278.154.531.978	211.240.976.084
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.140.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	250.476.542	-
Doanh thu tài chính khác	-	58.800.000.000
Cộng	282.764.168.786	273.413.853.342

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	208.112.411.976	188.245.746.819
Chiết khấu thanh toán	-	2.008.252.753
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	45.674.161.974	861.469.264
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(289.790.621)	(13.553.569.600)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	980.875.000	216.361.744
Chi phí tài chính khác	477.686.715	1.298.607.030
Cộng	254.955.345.044	179.076.868.010

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	450.162.207.129	389.388.379.117
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.763.754.856	15.443.347.340
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế		(58.800.000.000)
Thu nhập chịu thuế	451.925.961.985	346.031.726.457
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	90.385.192.397	69.206.345.291
Tặng tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	(185.036.426)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	90.200.155.971	69.206.345.291

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 Tòa 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 TNHH Natuza Việt Nam	Công ty con
19	Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom ("Biscom")	Ảnh hưởng đáng kể
20	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
21	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Ảnh hưởng đáng kể
22	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể
23	Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	Ảnh hưởng đáng kể
24	Công ty cổ phần Rosland	Công ty liên kết

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	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV FLC Land		
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.310.693.491	10.417.938.455
Hợp đồng cho vay	-	31.995.000.000
Lãi cho vay	-	1.580.394.000
Cho thuê tài sản dài hạn	3.562.500.000	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	4.637.317.824	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		
Cho thuê tài sản	-	24.398.144.337
Hợp đồng cho vay	-	19.260.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	5.425.346.679
Bán hàng hóa và dịch vụ	21.676.917.700	-
Lãi cho vay	-	493.604.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.558.697.141	6.742.057.053
Góp vốn	118.945.000.000	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC		
Lãi cho vay	-	19.851.000.000
Hợp đồng cho vay	-	800.867.000
Góp vốn	500.000.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	35.454.545	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex		
Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ	4.000.000.000	58.800.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội		
Lãi cho vay	6.842.824.000	7.215.427.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		
Bán hàng cung cấp dịch vụ	10.109.091	79.908.561.197
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.895.075.733	7.825.163.041
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	81.152.030.005	116.558.600.000
Cho thuê tài sản	16.050.274.349	-
Thu hộ tiền điện, nước		9.562.772.181
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn		
Góp vốn	151.414.895	-
Chi phí trả hộ công ty con	681.379.792	-
Tiền nhận của Công ty con thanh toán cho nhà thầu	8.788.565.796	-
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam		
Mua hàng hóa và dịch vụ	51.013.240.979	99.127.255.005
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	314.132.000.000	163.904.240.582
Mua hàng hóa và dịch vụ	66.398.595.577	-
Góp vốn	27.500.000.000	503.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort</i>		
Góp vốn	-	765.000.000
<i>Công ty TNHH Hàng không Tre Việt</i>		
Góp vốn	36.712.000.000	50.000.000
<i>Công ty TNHH F Pura Việt Nam</i>		
Góp vốn	198.430.000.000	100.000.000
<i>Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom</i>		
Thuê tài sản	1.752.490.000.000	-
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	16.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</i>		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.023.151.195	370.300.014.843
Mua hàng hóa và dịch vụ	568.181.818	1.149.894.750.427
<i>Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa</i>		
Trả trước người bán	31.300.000.000	-
<i>Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC</i>		
Góp vốn	500.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC</i>		
Góp vốn	345.000.000	-
<i>Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC</i>		
Góp vốn	90.265.000.000	-
<i>Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort</i>		
Nhận tiền đặt cọc theo hợp đồng	737.792.130.909	-
Góp vốn	9.970.000.000	-
<i>Công ty CP RosLand</i>		
Góp vốn	294.000.000.000	-
<i>Chi nhánh Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại tỉnh Quảng Ninh</i>		
Thuê tài sản	15.600.000.000	-
Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 như sau:		
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, công nợ của Công ty với với các bên liên quan như sau:		
	30/09/2018	01/01/2018
Phải thu khách hàng	2.350.861.083.978	1.614.369.320.538
Trả trước cho người bán	903.294.901.579	288.148.709.000
Phải thu về cho vay	76.470.000.000	96.470.000.000
Phải thu khác	156.280.204.630	88.556.480.997
Phải trả người bán ngắn hạn	77.536.864.226	84.827.056.975
Người mua trả tiền trước	11.034.823.858	113.681.445.831
Phải trả ngắn hạn khác	1.743.334.056.187	799.618.371.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG


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 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng quý 3 năm 2017 do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC lập.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2018



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc