



Grant Thornton

Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo kiểm toán độc lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Nội dung

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Kiểm toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

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 bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	-	-
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó chủ tịch	Ngày 9 tháng 3 năm 2017	-
Ông Lê Thành Vinh	Phó chủ tịch	Ngày 3 tháng 11 năm 2017	-
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	-	Ngày 23 tháng 10 năm 2017
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	-	-
Ông Trần Quang Huy	Thành viên	Ngày 23 tháng 10 năm 2017	-

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Quang Huy	Tổng Giám đốc	Ngày 3 tháng 11 năm 2017	-
	Phó Tổng Giám đốc	-	Ngày 3 tháng 11 năm 2017
Ông Lê Thành Vinh	Tổng Giám đốc	Ngày 9 tháng 3 năm 2017	Ngày 3 tháng 11 năm 2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	-	Ngày 9 tháng 3 năm 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	-	-
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 1 tháng 3 năm 2017	-
Bà Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 11 tháng 5 năm 2017	-
Ông Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 27 tháng 6 năm 2017	-
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 3 tháng 10 năm 2017	-

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



Báo cáo kiểm toán độc lập

về các báo cáo tài chính hợp nhất của
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Grant Thornton (Vietnam) Limited
18th Floor
Hoa Binh International Office Building
106 Hoang Quoc Viet Street
Cau Giay District, Hanoi
Vietnam
T +84 24 3850 1686
F +84 24 3850 1688

Số 17-11-055-2

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty mẹ") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn"), lập vào ngày 30 tháng 3 năm 2018, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày, cùng với bản tóm tắt các chính sách kế toán quan trọng và các thuyết minh khác, như được trình bày từ trang 5 đến trang 49.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với các báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm việc đánh giá các rủi ro có sai sót trọng yếu trên báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng, tính hợp lý của các ước tính kế toán thực hiện bởi Ban Giám đốc cũng như việc đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Các thông tin tài chính so sánh tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, bao gồm cho mục đích so sánh, đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác với báo cáo kiểm toán phát hành ngày 5 tháng 6 năm 2017 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần. Ban Tổng Giám đốc đã trình bày lại các báo cáo tài chính hợp nhất này để phản ánh một số sai sót kế toán được phát hiện sau ngày phát hành như trình bày tại Thuyết minh 47. Chúng tôi đã kiểm toán những điều chỉnh này trong cuộc kiểm toán năm nay.



Nguyễn Hồng Hà

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1710-2018-068-1
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Địch Dũng

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 2484-2014-068-1
Kiểm toán viên

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ <i>Trình bày lại</i>
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	12,764,600,168,714	9.125.476.202.221
Tiền và các khoản tương đương tiền	6	110	465.835.197.829	660.584.242.265
Tiền		111	96.573.606.747	502.729.505.098
Các khoản tương đương tiền		112	369.261.591.082	157.854.737.167
Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	276.200.000.000	282.200.000.000
Chứng khoán kinh doanh	7	121	276.200.000.000	282.200.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	10.538.143.838.532	6.718.671.259.434
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	8	131	2.705.737.419.654	588.101.984.530
Trả trước cho người bán ngắn hạn	9	132	1.576.571.430.190	2.054.475.151.771
Phải thu về cho vay ngắn hạn	10	135	5.814.645.301.166	3.694.506.050.059
Phải thu ngắn hạn khác	11	136	446.302.028.214	385.867.225.377
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	(5.112.340.692)	(4.809.915.461)
Tài sản thiếu chờ xử lý		139	-	530.763.158
Hàng tồn kho	12	140	1.252.470.388.732	1.239.419.269.461
Hàng tồn kho		141	1.252.949.987.284	1.239.520.765.310
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149	(479.598.552)	(101.495.849)
Tài sản ngắn hạn khác		150	231.950.743.621	224.601.431.061
Chi phí trả trước ngắn hạn	13	151	139.626.995.997	24.074.050.980
Thuế GTGT được khấu trừ		152	92.270.468.940	200.370.302.045
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		153	53.278.684	157.078.036

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ <i>Trình bày lại</i>
Tài sản dài hạn		200	10.030.568.219.340	8.772.696.293.783
Các khoản phải thu dài hạn		210	630.576.950.010	838.764.715.068
Phải thu về cho vay dài hạn	10	215	614.809.840.000	833.050.000.000
Phải thu dài hạn khác	11	216	15.767.110.010	5.714.715.068
Tài sản cố định		220	2.939.381.147.761	3.322.010.527.811
Tài sản cố định hữu hình	14	221	2.889.678.613.270	3.292.794.907.284
- Nguyên giá		222	3.050.073.228.921	3.387.953.849.945
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(160.394.615.651)	(95.158.942.661)
Tài sản cố định thuê tài chính	15	224	47.851.477.587	-
- Nguyên giá		225	69.915.071.395	-
- Giá trị hao mòn lũy kế		226	(22.063.593.808)	-
Tài sản cố định vô hình	16	227	1.851.056.904	29.215.620.527
- Nguyên giá		228	4.689.099.130	31.919.863.693
- Giá trị hao mòn lũy kế		229	(2.838.042.226)	(2.704.243.166)
Bất động sản đầu tư	17	230	629.101.437.358	1.406.440.389.915
- Nguyên giá		231	2.893.226.733.888	1.449.690.333.979
- Giá trị hao mòn lũy kế		232	(2.264.125.296.530)	(43.249.944.064)
Tài sản dở dang dài hạn		240	3.901.015.970.152	2.348.270.632.469
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	242	3.901.015.970.152	2.348.270.632.469
Đầu tư tài chính dài hạn		250	1.300.260.781.769	468.808.528.258
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7	252	893.934.381.769	44.085.528.258
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7	253	506.309.864.679	433.923.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	7	254	(99.983.464.679)	(9.200.000.000)
Tài sản dài hạn khác		260	630.231.932.290	388.401.500.262
Chi phí trả trước dài hạn	13	261	475.134.866.887	156.701.322.749
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262	8.670.782.689	6.438.364.346
Lợi thế thương mại	19	269	146.426.282.714	225.261.813.167
Tổng tài sản		270	22.795.168.388.054	17.898.172.496.004

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ <i>Trình bày lại</i>
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	14.272.195.661.245	9.509.689.312.317
Nợ ngắn hạn		310	11.489.659.368.004	6.198.303.160.463
Phải trả người bán ngắn hạn	20	311	1.570.182.539.043	694.790.567.203
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	312	1.901.589.955.447	949.238.489.474
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	313	289.389.156.166	315.316.203.385
Phải trả người lao động		314	32.157.587.605	33.367.843.532
Chi phí phải trả ngắn hạn	23	315	1.294.307.437.805	1.719.725.329.757
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	318	38.790.893.011	10.559.907.859
Phải trả ngắn hạn khác	25	319	4.750.684.830.858	1.969.240.029.145
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	320	1.580.247.054.479	491.080.333.460
Quỹ khen thưởng, phúc lợi		322	32.309.913.590	14.984.456.648
Nợ dài hạn		330	2.782.536.293.241	3.311.386.151.854
Chi phí phải trả dài hạn	23	333	-	59.024.838.182
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	336	20.606.060.607	29.852.045.944
Phải trả dài hạn khác	25	337	8.753.493.405	86.937.072.785
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	338	2.752.413.194.777	3.128.530.518.657
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		341	763.544.452	7.041.676.286
Nguồn vốn chủ sở hữu		400	8.522.972.726.809	8.388.483.183.687
Vốn chủ sở hữu		410	8.427.880.348.238	8.275.358.954.100
Vốn góp của chủ sở hữu	27, 28	411	6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	28	411a	6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
Quỹ đầu tư phát triển	27	418	250.512.886.410	97.260.591.979
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	420	118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	421	1.796.861.468.716	1.797.592.369.009
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a	1.419.542.501.086	794.195.385.835
- LNST chưa phân phối năm nay		421b	377.318.967.630	1.003.396.983.174
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	429	95.092.378.571	113.124.229.587
Tổng nguồn vốn		440	22.795.168.388.054	17.898.172.496.004

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Ngô Thị Nguyên Ngọc
Người lập



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng




Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ <i>Trình bày lại</i>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31	01	11.644.894.830.249	6.199.358.593.316
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	(428.299.448.137)	(63.389.283.239)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	11.216.595.382.112	6.135.969.310.077
Giá vốn hàng bán	32	11	(10.151.916.876.712)	(4.465.231.875.221)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	1.064.678.505.400	1.670.737.434.856
Doanh thu hoạt động tài chính	33	21	654.304.851.811	573.919.774.853
Chi phí hoạt động tài chính	34	22	(429.604.652.374)	(270.015.783.461)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	(332.702.675.985)	(231.138.016.863)
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	30	24	19.038.212.292	(2.655.855.634)
Chi phí bán hàng	35	25	(281.871.815.535)	(198.896.438.849)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36	26	(407.442.935.704)	(467.447.035.504)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	619.102.165.890	1.305.642.096.261
Thu nhập khác		31	15.959.956.260	38.943.922.629
Chi phí khác	37	32	(84.011.919.314)	(36.845.670.723)
(Lỗ)/Lợi nhuận khác		40	(68.051.963.054)	2.098.251.906
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38	50	551.050.202.836	1.307.740.348.167
Chi phí thuế TNDN hiện hành	38	51	(168.710.168.598)	(305.599.086.896)
Lợi ích/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại		52	2.935.078.130	(534.340.073)
Lợi nhuận sau thuế TNDN		60	385.275.112.368	1.001.606.921.198
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông của công ty mẹ	27	61	377.318.967.630	1.003.396.983.174
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	27	62	7.956.144.738	(1.790.061.976)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	70	591	1.763
Lãi suy giảm trên cổ phiếu		71	591	1.763

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Ngô Thị Nguyên Ngọc
Người lập



Trần Quốc Huy
Kế toán trưởng




Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế		01	551.050.202.836	1.307.740.348.167
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao tài sản cố định		02	2.383.740.439.664	89.280.796.114
Các khoản dự phòng		03	91.463.992.613	13.527.918.387
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá		04	-	(126.542)
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(671.943.207.921)	(218.883.998.900)
Chi phí lãi vay		06	332.702.675.985	231.138.016.863
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		08	2.687.014.103.177	1.422.802.954.089
Thay đổi các khoản phải thu		09	(3.265.169.390.639)	(1.100.538.482.394)
Thay đổi hàng tồn kho		10	(68.987.109.520)	(619.398.018.058)
Thay đổi các khoản phải trả		11	4.856.506.485.528	3.820.707.770.562
Thay đổi chi phí trả trước		12	(433.986.489.155)	(118.277.183.708)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh		13	6.000.000.000	(282.200.000.000)
Tiền lãi vay đã trả		14	(319.852.036.909)	(207.455.841.252)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(322.931.785.650)	(361.232.475.945)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16	-	292.197.116
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		17	(4.564.177.035)	(3.352.295.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh		20	3.134.029.599.797	2.551.348.624.510
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		21	(3.135.712.346.848)	(3.422.603.337.916)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	17.585.477.508	58.998.372.658
Tiền chi cho vay		23	(3.762.795.052.271)	(3.694.506.050.059)
Tiền thu hồi cho vay		24	1.860.895.961.164	1.358.376.794.200
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	(73.409.864.679)	(253.772.124.446)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	289.155.833.904	414.590.090.652
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	267.952.871.850	185.857.881.400
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	(4.536.327.119.372)	(5.353.058.373.511)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

(tiếp theo)

(phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		32	494.840.810.000	1.081.672.040.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		33	2.397.700.863.307	3.424.357.687.993
Tiền chi trả nợ gốc vay		34	(1.678.011.888.168)	(1.206.954.393.474)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính		35	(6.639.578.000)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		36	(341.732.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	1.207.548.475.139	3.299.075.334.519
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50	(194.749.044.436)	497.365.585.518
Tiền và tương đương tiền đầu năm	6	60	660.584.242.265	163.218.530.205
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61	-	126.542
Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	70	465.835.197.829	660.584.242.265

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Ngô Thị Nguyên Ngọc
Người lập



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng




Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty mẹ") được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009. Công ty mẹ đã đăng ký điều chỉnh nội dung đăng ký kinh doanh các lần sau đó với lần thay đổi ngày 3 tháng 11 năm 2017 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 28.

Cổ phiếu của Công ty mẹ đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 6 tháng 8 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 7 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong kỳ của Công ty mẹ 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;
- 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 mẹ thông thường từ 12 đến 24 tháng, 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 được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty mẹ thông thường là trong vòng 12 tháng

Vốn điều lệ của Công ty mẹ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp là 6.380.387.370.000 VNĐ, được chia thành 638.038.737 cổ phiếu với mệnh giá 10.000/ cổ phiếu.

Công ty mẹ có trụ sở đăng ký tại Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Công ty mẹ cũng có các chi nhánh 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;
- Chi nhánh Thanh Hoá tại FLC SamSon Golf Links, đường Thanh Niên, xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Ngày 5 tháng 7 năm 2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa đã có thông báo về chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Thanh Hóa của Công ty.
- Chi nhánh Khánh Hòa tại số 4 Ngô Quyền, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 15 tháng 5 năm 2017, Hội đồng quản trị của Công ty mẹ đã ban hành nghị quyết số 28/2017/NQ-HĐQT-FLC thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Khánh Hòa.

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty mẹ có các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Năm 2017		Năm 2016		Ngành nghề kinh doanh chính
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	
Công ty con								
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	Hà Nội	100	100	100	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25/11/2014	Thanh Hóa	100	100	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ golf
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06/11/2014	Hà Nội	100	100	100	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	11/11/2014	Khánh Hòa	100	100	100	100	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,4	99,4	100	100	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98	99,98	99,98	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ golf
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,5	93,5	93,5	93,5	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	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	98	98	98	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH F-Pura Việt Nam	02/07/2016	Bình Định	100	100	100	100	Sản xuất nước tinh khiết
11	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	100	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ 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 Đầu tư Địa ốc FLC (*)	19/06/2014	Thanh Hóa	-	-	99,8	99,8	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (*)	04/05/2016	Hà Nội	-	-	58,13	58,13	Kinh doanh vật tư, hàng hoá
Công ty liên kết								
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	23/01/2015	Hà Nội	47	47	47	47	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
2	Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn (*)	20/11/2017	Hà Nội	21,8	21,8	-	-	Kinh doanh hàng hóa và dịch vụ sân golf

(*) Xem chi tiết trong Thuyết minh số 5 về các thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm.

2. Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty mẹ và các công ty con bắt đầu ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên đơn vị tiền tệ Đồng Việt Nam (“VNĐ”).

3. Cơ sở lập các báo cáo tài chính

3.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam, Thông tư 202/2014/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các báo cáo tài chính hợp nhất không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở những quốc gia hoặc thể chế ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Hơn nữa, việc sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán Việt Nam.

3.2 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần tập đoàn FLC và các báo cáo tài chính của công ty con và công ty liên kết như trình bày ở Thuyết minh số 1.

3.3 Công ty con

Công ty con là các công ty mà Tập đoàn có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Tập đoàn từ hoạt động của các công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ góp vốn.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của các công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động kinh doanh và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định theo tỉ lệ tương ứng với lợi ích mà Tập đoàn không nắm giữ. Lợi ích này được xác định dựa trên phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của công ty con được thành lập. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con sẽ được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Các thay đổi quyền sở hữu trong công ty con mà không dẫn đến việc đạt được hay mất đi quyền kiểm soát ở các công ty con được hạch toán theo phương pháp giao dịch vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này thì khác biệt giữa khoản tiền đầu tư trả thêm hay giảm đi và tỷ lệ sở hữu thay đổi tương ứng trên giá trị ghi sổ tài sản thuần của công ty con sẽ được ghi nhận là giao dịch giữa lợi ích của các cổ đông của Tập đoàn. Giá trị ghi sổ của các tài sản và nghĩa vụ của công ty con ghi nhận trước đây được giữ nguyên.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý, là ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con. Số chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý công ty con và giá trị ghi sổ còn lại của tài sản trừ đi nợ phải trả của công ty con này tại ngày thanh lý được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất như khoản lãi, lỗ thanh lý công ty con.

Giá trị còn lại của khoản đầu tư tại ngày thanh lý được tính toán theo phương pháp giá gốc.

3.4 Công ty liên kết

Công ty liên kết là các công ty trong Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, đi kèm là việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết, nhưng không phải là công ty con hay khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Ảnh hưởng đáng kể là khả năng tham gia vào việc đưa ra quyết định về chính sách tài chính hay hoạt động nhưng không kiểm soát chúng.

Trong các báo cáo tài chính hợp nhất, đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Các khoản lợi ích nhận được từ công ty liên kết được ghi nhận như khoản giảm trừ vào giá trị còn lại của khoản đầu tư. Các khoản điều chỉnh giá trị còn lại được thực hiện khi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn thay đổi do thay đổi trong vốn chủ sở hữu của công ty liên kết.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết gây ra sự giảm đáng kể đến mức ảnh hưởng trong giao dịch được xem là ghi giảm khoản đầu tư ở công ty liên kết. Tỷ lệ sở hữu còn lại của khoản đầu tư được ghi nhận như giá trị ban đầu tại ngày mất quyền kiểm soát.

3.5 Các giao dịch loại bỏ khi hợp nhất

Tất cả các nghiệp vụ, số dư và lãi/lỗ chưa thực hiện và chi phí giữa các công ty trong Tập đoàn được loại bỏ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi/lỗ chưa thực hiện với các công ty liên kết cũng được loại bỏ tương ứng với tỷ lệ đầu tư của Tập đoàn đối với bên nhận đầu tư.

4. Chính sách kế toán áp dụng

4.1 Chênh lệch tỷ giá

Các nghiệp vụ phát sinh bằng tiền tệ khác với đồng tiền báo cáo được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được qui đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bằng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được qui đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc đưa ra các ước tính và giả định mà có ảnh hưởng tới tài sản công nợ trên báo cáo và việc trình bày các khoản tài sản và công nợ tiềm tàng tại ngày báo cáo cũng như doanh thu chi phí phát sinh trong giai đoạn báo cáo. Kết quả thực tế có thể khác so với số liệu ước tính.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao và các khoản tiền kỳ quỹ kỳ cược tại ngân hàng với kỳ hạn không quá 3 tháng.

4.4 Các khoản phải thu

Phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi đã trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Tổng Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi.

Phải thu về cho vay

Các khoản phải thu về cho vay cho mục đích thu lãi tiền vay được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi, bao gồm gốc cho vay trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào sự đánh giá của Ban Tổng Giám đốc trên các khoản phải thu có dấu hiệu không có khả năng thu hồi.

4.5 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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 Tập đoàn, 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế khác;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Các chi phí liên quan khác bao gồm: chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua 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 vốn hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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. Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khi tài sản được bán hay không thể sử dụng được nữa, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được loại khỏi tài khoản và lãi, lỗ phát sinh từ việc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Nguyên giá

Nguyên giá ban đầu của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, với tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50
Máy móc, thiết bị	3-7
Phương tiện vận tải	6-10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3-5
Các tài sản cố định khác	3-5

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét định kỳ để đảm bảo rằng phương pháp khấu hao và kỳ khấu hao là nhất quán với lợi ích kinh tế ước tính thu được từ tài sản cố định hữu hình.

4.7 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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	3-7

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là tài sản đầu tư với mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán.

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua của tài sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

Giá trị khấu hao

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:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	49-50
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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.

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dang của các dự án đang thực hiện, máy móc và thiết bị đang trong quá trình xây dựng hoặc lắp đặt, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định dở dang hoặc đã hoàn thành chưa bàn giao hoặc chưa đưa vào sử dụng. Khấu hao không được trích trong giai đoạn này mà chỉ được trích khi việc xây dựng và lắp đặt đã hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng dự định mà khi đó các chi phí liên quan mới được chuyển thành tài sản cố định hữu hình.

4.10 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán được nắm giữ nhằm mục đích kinh doanh kiếm lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Lãi/lỗ từ giao dịch bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Giá trị của chứng khoán kinh doanh bị bán được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư tài chính vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

4.11 Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Những ưu đãi thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như một phần không thể tách rời trong tổng chi phí thuê.

4.12 Chi phí trả trước

Công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ bao gồm tài sản được Tập đoàn nắm giữ để sử dụng cho kỳ kinh doanh thông thường có nguyên giá dưới 30 triệu đồng và không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 quy định về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá của công cụ, dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 (hai) năm.

Chi phí thuê đất

Chi phí thuê đất trả trước được ghi nhận theo số tiền trả trước và phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian trên hợp đồng thuê/thời gian trả trước.

Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện

Chi phí môi giới bán hàng trả trước là số tiền thanh toán cho các bên môi giới bất động sản liên quan đến giao dịch bất động sản mà các công ty này bán được. Phí môi giới được tính và trả cho các công ty môi giới hàng tháng, và được ghi nhận hoãn lại trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian hiệu lực trung bình là 24 tháng của doanh thu bất động sản phát sinh.

Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác bao gồm chi phí bán hàng, chi phí tư vấn và các chi phí liên quan khác phát sinh liên quan tới một hoặc nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian trả trước liên quan.

4.13 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hằng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

4.14 Phải trả và chi phí trích trước

Khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận trên cơ sở số tiền phải thanh toán trong tương lai liên quan đến các tài sản và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.15 Chi phí đi vay

Chi phí vay bao gồm lãi vay và các chi phí liên quan khác và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, ngoại trừ chi phí vay để mua sắm tài sản trong giai đoạn xây dựng và lắp đặt (kể cả khi thời gian xây dựng và lắp đặt dưới 12 tháng) được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ sự kiện đã xảy ra và gần như chắc chắn Tập đoàn sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó. Các khoản dự phòng được xác định dựa trên những ước tính đáng tin cậy của Ban Giám đốc về giá trị của nghĩa vụ nợ đó tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của khoản dự phòng cũng cần được xác định là giá trị hiện tại của khoản chi phí dự tính để thanh toán nghĩa vụ đó.

4.17 Lợi ích nhân viên

Lợi ích hưu trí

Lợi ích hưu trí được trả cho những nhân viên đã nghỉ hưu bởi Bảo hiểm Xã hội Việt Nam. Công ty có nghĩa vụ đóng góp vào quỹ trợ cấp hưu trí thông qua đóng phí bảo hiểm xã hội cho Cơ quan Bảo hiểm Xã hội theo tỷ lệ 18% dựa trên mức lương cơ bản hàng tháng. Từ ngày 1 tháng 6 năm 2017, theo Nghị định 44/2017/NĐ-CP, Tập đoàn có nghĩa vụ đóng góp vào quỹ trợ cấp hưu trí thông qua đóng bảo hiểm xã hội cho Cơ quan Bảo hiểm Xã hội theo tỷ lệ 17,5% dựa trên mức lương cơ bản hàng tháng. Tập đoàn không còn nghĩa vụ nào khác đóng góp trợ cấp hưu trí cho nhân viên.

Quỹ bảo hiểm thất nghiệp

Theo các quy định về pháp luật lao động tại Việt Nam với văn bản gần nhất, Nghị định số 28/2015/NĐ-CP có hiệu lực ngày 1 tháng 1 năm 2015 hướng dẫn thực hiện Luật Việc làm số 38/2013/QH13 về bảo hiểm thất nghiệp, Tập đoàn có nghĩa vụ trích 1% quỹ lương để trả bảo hiểm thất nghiệp đối với những cá nhân tham gia đóng bảo hiểm và đồng thời khấu trừ 1% lương tháng của mỗi nhân viên để đóng góp cho Quỹ bảo hiểm thất nghiệp.

4.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp

Vốn cổ phần thể hiện giá trị danh nghĩa của các cổ phiếu đã phát hành.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập lũy kế của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

4.19 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, Tập đoàn 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.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu tiền, ước tính hợp lý của giá vốn hoặc khả năng hàng hóa bị trả lại.

Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ hoàn thành được xác định dựa trên việc đánh giá các công việc đã thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như các yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi của các khoản phải thu.

Thu nhập cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay

Thu nhập lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở theo tỉ lệ thời gian sử dụng phương pháp lãi suất thực tế.

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản/Nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm các nghĩa vụ, các khoản phải thu thuế đối với cơ quan thuế liên quan đến giai đoạn báo cáo hiện tại và các giai đoạn trước mà vẫn chưa thanh toán tại ngày cuối giai đoạn báo cáo. Nghĩa vụ về thuế thu nhập hiện hành được tính trên cơ sở thuế suất và quy định về thuế áp dụng cho giai đoạn báo cáo dựa trên mức lợi nhuận chịu thuế trong năm. Toàn bộ thay đổi về nghĩa vụ hay tài sản thuế hiện tại được ghi nhận là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả kinh doanh.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp nghĩa vụ thuế trên các khoản chênh lệch tạm thời. Phương pháp này so sánh giá trị ghi sổ của tài sản và công nợ trên bảng cân đối kế toán với các cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản và công nợ đó. Ngoài ra, các khoản lỗ có thể mang sang năm kế tiếp cũng như các khoản thuế thu nhập phải trả khác được ghi nhận là tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Nợ thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả luôn được ghi nhận đầy đủ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có thể được sử dụng bởi lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được tính, không chiết khấu, bằng thuế suất dự kiến áp dụng cho giai đoạn ghi nhận tương ứng, với điều kiện những tài sản và nợ thuế thu nhập này được thực hiện hoặc được thực hiện chắc chắn tại ngày bảng cân đối kế toán. Hầu hết những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận như một phần của chi phí thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Chỉ những thay đổi của tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến thay đổi giá trị những tài sản và nợ mà được tính trực tiếp vào nguồn vốn thì mới được ghi thẳng vào nguồn vốn.

4.21 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân phối cho các cổ đông phổ thông trên số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể, đối với bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là liên quan nếu cùng chịu một sự kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể.

4.23 Công cụ tài chính

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng các Chuẩn mực Lập và trình bày Báo cáo tài chính Quốc tế ("IFRS") về trình bày và thuyết minh các công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Do Thông tư 210 chỉ yêu cầu trình bày và thuyết minh đối với các công cụ tài chính theo IFRS, do vậy việc ghi nhận và đánh giá các tài sản và khoản nợ thể hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vẫn tuân theo quy định của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán của Việt Nam.

Phân loại

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC, Công ty phân loại tài sản tài chính và nợ tài chính thành các nhóm sau đây:

Đối với tài sản tài chính:

- Tài sản tài chính ghi nhận lãi lỗ theo giá trị hợp lý;
- Tài sản tài chính được giữ đến ngày đáo hạn;
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán;
- Các khoản cho vay và các khoản phải thu.

Đối với các khoản nợ tài chính:

- Nợ tài chính ghi nhận lãi lỗ theo giá trị hợp lý;
- Nợ tài chính khác ghi nhận theo giá trị phân bổ.

4.24 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng được công bố trừ khi không xác định được khả năng phát sinh một khoản chi dẫn đến suy giảm lợi ích kinh tế.

Tài sản tiềm tàng không được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

4.25 Chia cổ tức

Cổ tức chia cho các nhà đầu tư được trích lập dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm trước theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

4.26 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán mà cung cấp thêm thông tin về tình hình của Tập đoàn tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán không phải là các sự kiện điều chỉnh được công bố trên thuyết minh nếu trọng yếu.

4.27 Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Chế độ Kế toán Việt Nam, được trình bày ở các thuyết minh thích hợp của các báo cáo tài chính hợp nhất này.

5. Các giao dịch chuyển nhượng vốn quan trọng trong năm

Chuyển nhượng vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC

Tại ngày 10 và 11 tháng 11 năm 2017, Công ty mẹ thanh lý toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Đầu tư Địa ốc FLC cho các cá nhân với tổng giá chuyển nhượng 119.760.000.000 VNĐ. Lãi từ giao dịch thanh lý khoản đầu tư là 12.438.827.469 VNĐ đã được ghi nhận vào thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như trình bày tại Thuyết minh 33 – Doanh thu hoạt động tài chính. Toàn bộ tiền chuyển nhượng đã thu được trong năm 2017.

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (“CEMACO”)

Trong năm 2017, Công ty mẹ đã tăng vốn góp vào Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (“CEMACO”) từ 75 tỷ VNĐ lên thành 762 tỷ VNĐ, tương ứng tỷ lệ sở hữu từ 58,13%.

Ngày 20 tháng 11 năm 2017, Công ty mẹ thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào CEMACO cho Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom (“FLC Biscom”) thông qua hình thức hoán đổi cổ phần sở hữu tại CEMACO sang cổ phần của FLC Biscom theo tỷ lệ 1 cổ phiếu CEMACO /1,3 cổ phiếu FLC Biscom. Sau khi hoán đổi, Công ty mẹ sở hữu 21,8% cổ phần của FLC Biscom và trở thành công ty liên kết.

Lãi từ giao dịch thanh lý khoản đầu tư vào Công ty CEMACO cho FLC Biscom đã được ghi nhận vào thu nhập tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất như trình bày tại Thuyết minh 33 – Doanh thu hoạt động tài chính, chi tiết như sau:

	VNĐ
Giá trị hợp lý của cổ phiếu FLC Biscom sở hữu bởi Công ty mẹ sau khi hoán đổi	830.810.641.219
Giá trị tài sản thuần của công ty con khi thoái vốn	(705.433.203.454)
Giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ tại thời điểm thoái vốn	(52.851.456.835)
Chênh lệch thuần	72.525.980.930

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Tiền		
Tiền mặt	13.610.561.231	13.341.766.271
Tiền gửi ngân hàng	82.963.045.516	489.387.738.827
	96.573.606.747	502.729.505.098
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	369.261.591.082	157.854.737.167
	465.835.197.829	660.584.242.265

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư FUJIKAEEN Việt Nam	27.757.520.867	140.151.064.577
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	167.135.759.018	349.340.000
Công ty Cổ phần Công Nghệ OTP FLC Việt Nam	453.428.640.418	2.345.327.206
Khác	495.164.685.298	238.344.498.255
	1.143.486.605.601	381.190.230.038
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (Thuyết minh 40)	1.562.250.814.053	206.911.754.492
	2.705.737.419.654	588.101.984.530

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Trả trước ngắn hạn cho người bán là bên thứ ba		
Ủy ban Nhân dân thị xã Sầm Sơn (*)	396.906.276.305	165.165.959.000
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long (*)	159.000.000.000	130.000.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	56.167.586.596	-
Các đối tượng khác	650.618.889.089	362.773.369.020
	1.262.692.751.990	657.939.328.020
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Thuyết minh 40)	313.878.678.200	1.396.535.823.751
	1.576.571.430.190	2.054.475.151.771

(*) Các khoản trả trước cho các cơ quan Nhà nước liên quan đến ứng trước tiền thuê đất và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho các dự án của Tập đoàn tại các địa phương liên quan.

10. Phải thu về cho vay

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	646.428.024.688	907.340.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	1.170.471.000.000	1.120.556.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	892.074.181.478	647.476.033.059
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	875.534.495.000	857.380.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây dựng Phương Đông	78.300.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH đầu tư và phát triển ACO	737.653.600.000	-
Công ty TNHH đầu tư và phát triển IMR	641.800.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư và phát triển ELDON	639.884.000.000	-
Đối tượng khác	132.500.000.000	155.254.017.000
	5.814.645.301.166	3.694.506.050.059
Dài hạn		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	614.809.840.000	833.050.000.000
	614.809.840.000	833.050.000.000
	6.429.455.141.166	4.527.556.050.059

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn cho vay là 12 tháng. Các khoản cho vay dài hạn có thời hạn cho vay là 24 tháng. Lãi suất các khoản cho vay từ 9 đến 10%/năm. Tất cả các khoản cho vay đều không có tài sản đảm bảo.

11. Phải thu khác

	31 tháng 12 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn				
Nguyễn Quang Trung	-		51.000.000.000	-
Nguyễn Thị Hiền	-		51.000.000.000	-
Nguyễn Minh Quang	-		68.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (*)	64.028.131.120		22.570.206.260	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco (*)	23.835.200		12.015.811.360	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam (*)	75.923.476.723		18.190.274.400	-
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội (*)	78.038.335.315		14.565.144.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Vietexco (*)	82.702.326.520		27.055.626.792	-
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu (*)	29.465.561.000		809.233.000	-
Tạm ứng	31.694.424.031		43.520.982.955	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	8.082.687.674		1.839.684.800	-
Khác	55.861.712.381	(112.433.874)	75.300.261.810	(112.433.874)
	425.820.489.964	(112.433.874)	385.867.225.377	(112.433.874)
Phải thu khác bên liên quan (Thuyết minh 40)	20.481.538.250	-	-	-
	446.302.028.214	(112.433.874)	385.867.225.377	(112.433.874)
Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ dài hạn	14.548.897.926	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	1.218.212.084	-	5.714.715.068	-
	15.767.110.010	-	5.714.715.068	-
	462.069.138.224	(112.433.874)	391.581.940.445	(112.433.874)

(*) Phải thu khác từ bên thứ ba bao gồm chủ yếu lãi dự thu từ các khoản cho vay (Thuyết minh 10).

12. Hàng tồn kho

	31 tháng 12 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Hàng mua đang đi đường	21.456.277.067	-	15.081.818	-
Nguyên liệu, vật liệu	14.086.400.891	-	5.230.289.009	-
Công cụ, dụng cụ	44.341.966.352	-	5.307.845.789	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	11.214.804.882	-	109.572.211.233	-
Thành phẩm	-	-	197.937.832	-
Hàng hóa	362.977.490.456	(479.598.552)	126.288.206.425	(101.495.849)
Hàng hoá bất động sản (*)	798.873.047.636	-	992.909.193.204	-
	1.252.949.987.284	(479.598.552)	1.239.520.765.310	(101.495.849)

(*) Các hàng tồn kho được hình thành từ nguồn vốn vay được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tương ứng (Thuyết minh 26).

13. Chi phí trả trước

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Ngắn hạn		
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện (*)	54.067.753.302	100.020.833
Chi phí quảng cáo	13.521.885.918	2.265.180.000
Công cụ dụng cụ	7.616.654.317	2.471.279.475
Khác	64.420.702.460	19.237.570.672
	139.626.995.997	24.074.050.980
Dài hạn		
Tiền thuê đất	49.948.463.262	-
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện (*)	310.586.900.096	54.844.372.513
Chi phí quảng cáo	1.789.370.274	24.351.053.554
Công cụ dụng cụ	45.214.431.592	53.912.236.540
Khác	67.595.701.663	23.593.660.142
	475.134.866.887	156.701.322.749
	614.761.862.884	180.775.373.729

(*) Số dư chi phí môi giới bán hàng liên quan đến các dự án chi tiết như sau:

	Số tiền VNĐ
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	117.401.269.986
Dự án FLC Hạ Long	23.573.442.758
Dự án FLC Lux City Quy Nhơn	10.353.121.560
Dự án Quy Nhơn giai đoạn 2	49.714.939.777
Dự án Khu đô thị chức năng FLC Đại Mỹ	116.175.376.199
Khác	47.436.503.118
	364.654.653.398

14. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng VND
1 tháng 1 năm 2017	3.179.249.454.278	92.388.316.117	102.453.391.187	4.883.485.353	8.979.203.010	3.387.953.849.945
Tăng trong năm	625.658.079.374	80.889.396.209	22.465.112.230	366.606.364	-	729.379.194.177
Điều chỉnh giảm (*)	(57.303.932.312)	-	-	-	-	(57.303.932.312)
Thanh lý nhượng bán	-	(40.233.956.394)	(3.747.413.273)	-	(1.084.380.000)	(45.065.749.667)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 17)	(554.615.201.532)	-	-	-	-	(554.615.201.532)
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(401.544.286.793)	-	-	-	-	(401.544.286.793)
Giảm do ngừng hợp nhất	(3.056.018.015)	(309.262.694)	-	(61.222.172)	-	(3.426.502.881)
Giảm khác	(889.888.357)	(4.414.253.659)	-	-	-	(5.304.142.016)
31 tháng 12 năm 2017	2.787.488.206.643	128.320.239.579	121.171.090.144	5.188.869.545	7.894.823.010	3.050.073.228.921
Giá trị hao mòn lũy kế						
1 tháng 1 năm 2017	(57.411.479.310)	(5.813.152.926)	(22.816.440.645)	(3.094.811.914)	(6.023.057.866)	(95.158.942.661)
Khấu hao trong năm	(57.137.254.568)	(14.561.117.680)	(11.596.183.613)	(917.272.453)	(990.721.532)	(85.202.549.846)
Tăng khác (*)	-	(4.289.677.196)	(15.370.151.333)	-	-	(19.659.828.529)
Thanh lý nhượng bán	-	2.287.194.735	490.502.696	-	180.730.000	2.958.427.431
Chuyển sang bất động sản đầu tư	25.467.024.560	-	-	-	-	25.467.024.560
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	6.622.578.971	-	-	-	-	6.622.578.971
Giảm do ngừng hợp nhất	2.802.200.976	309.262.694	-	61.222.172	-	3.172.685.842
Giảm khác	179.468.183	1.226.520.398	-	-	-	1.405.988.581
31 tháng 12 năm 2017	(79.477.461.188)	(20.840.969.975)	(49.292.272.895)	(3.950.862.195)	(6.833.049.398)	(160.394.615.651)
Giá trị còn lại						
1 tháng 1 năm 2017	3.121.837.974.968	86.575.163.191	79.636.950.542	1.788.673.439	2.956.145.144	3.292.794.907.284
31 tháng 12 năm 2017	2.708.020.745.455	107.479.269.604	71.878.817.249	1.238.007.350	1.061.773.612	2.889.678.613.270

(*) Ghi nhận tăng khấu hao trong kỳ đối với phần giá trị còn lại của tài sản cố định cho thuê dài hạn kết chuyển vào giá vốn tương ứng với việc ghi nhận doanh thu một lần trong năm (Thuyết minh 31).

Các tài sản cố định được hình thành từ nguồn vốn vay được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tương ứng (Thuyết minh 26).

15. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá				
1 tháng 1 năm 2017	-	-	-	-
Thuê tài chính trong năm	34.102.346.787	33.548.988.244	2.263.736.364	69.915.071.395
31 tháng 12 năm 2017	34.102.346.787	33.548.988.244	2.263.736.364	69.915.071.395
Giá trị hao mòn lũy kế				
1 tháng 1 năm 2017	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	305.127.190	3.339.137.123	305.604.406	3.949.868.719
Tăng khác (*)	13.045.851.649	5.067.873.440	-	18.113.725.089
31 tháng 12 năm 2017	13.350.978.839	8.407.010.563	305.604.406	22.063.593.808
Giá trị còn lại				
1 tháng 1 năm 2017	-	-	-	-
31 tháng 12 năm 2017	20.751.367.948	25.141.977.681	1.958.131.958	47.851.477.587

(*) Ghi nhận tăng khấu hao trong năm đối với phần giá trị còn lại của tài sản cố định cho thuê dài hạn kết chuyển vào giá vốn tương ứng với việc ghi nhận doanh thu một lần trong năm (Thuyết minh 31).

16. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Tài sản khác VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2017	28.498.295.563	3.421.568.130	31.919.863.693
Tăng trong năm	-	1.188.375.000	1.188.375.000
Giảm do ngừng hợp nhất	(659.371.563)	(133.556.000)	(792.927.563)
Phân loại lại (*)	(27.626.212.000)	-	(27.626.212.000)
31 tháng 12 năm 2017	212.712.000	4.476.387.130	4.689.099.130
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2017	-	2.704.243.166	2.704.243.166
Khấu hao trong năm	-	267.355.060	267.355.060
Giảm do ngừng hợp nhất	-	(133.556.000)	(133.556.000)
31 tháng 12 năm 2017	-	2.838.042.226	2.838.042.226
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2017	28.498.295.563	717.324.964	29.215.620.527
31 tháng 12 năm 2017	212.712.000	1.638.344.904	1.851.056.904

(*) Tiền sử dụng đất được phân loại lại sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm.

17. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ	Quyền sử dụng đất VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2017	1.424.193.108.543	25.497.225.436	1.449.690.333.979
Tăng trong năm	888.921.198.377	-	888.921.198.377
Phân loại lại từ tài sản cố định (Thuyết minh 14)	554.615.201.532	-	554.615.201.532
31 tháng 12 năm 2017	2.867.729.508.452	25.497.225.436	2.893.226.733.888
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2017	(43.249.944.064)	-	(43.249.944.064)
Khấu hao trong năm	(30.349.173.028)	-	(30.349.173.028)
Phân loại lại từ tài sản cố định	(25.467.024.560)	-	(25.467.024.560)
Tăng khác (**)	(2.165.059.154.878)	-	(2.165.059.154.878)
31 tháng 12 năm 2017	(2.264.125.296.530)	-	(2.264.125.296.530)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2017	1.380.943.164.479	25.497.225.436	1.406.440.389.915
31 tháng 12 năm 2017	603.604.211.922	25.497.225.436	629.101.437.358

(**) Ghi nhận tăng khấu hao trong năm đối với phần giá trị còn lại của một số bất động sản cho thuê hoạt động dài hạn kết chuyển vào giá vốn tương ứng với việc ghi nhận doanh thu một lần trong năm (Thuyết minh 31).

Giá trị còn lại bất động sản đầu tư bao gồm:

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Công trình Clubhouse, sân golf thuộc Dự án đầu tư Quần thể Sân Golf, Resort, Biệt thự Nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	-	530.402.185.486
Công trình khu chơi Golf 18 lỗ và khu bảo trì sân Golf thuộc dự án Sầm Sơn	-	565.094.289.114
Công trình Văn phòng thuộc Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	317.928.721.318	-
Công trình Trung tâm Thương mại thuộc Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	13.952.447.944	-
Dự án tòa nhà FLC Landmark Tower	271.723.042.660	310.943.915.315
Quyền sử dụng đất của tòa nhà FLC Lanmark Tower	25.497.225.436	-
	629.101.437.358	1.406.440.389.915

Các bất động sản đầu tư được hình thành từ nguồn vốn vay được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tương ứng (Thuyết minh 26).

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	2.348.270.632.469	1.597.728.393.219
Tăng trong năm	4.601.466.341.289	4.562.965.549.731
Giảm trong năm	(3.048.721.003.606)	(3.812.423.310.481)
Số dư cuối năm	3.901.015.970.152	2.348.270.632.469

Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang cuối năm như sau:

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Dự án FLC Star Tower	440.534.445.916	258.895.179.735
Dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỗ ("FLC Garden City")	1.021.405.287.522	755.152.500.728
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	464.034.728.044	779.120.566.550
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, khu nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Hạ Long	1.296.886.018.368	157.710.037.083
Dự án FLC Sầm Sơn giai đoạn 2	366.458.040.165	-
Dự án Quy Nhơn giai đoạn 2	7.926.234.385	204.356.008.700
Các dự án khác	303.771.215.752	193.036.339.673
Số dư cuối năm	3.901.015.970.152	2.348.270.632.469

19. Lợi thế thương mại

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	225.261.813.167	189.067.702.270
Tăng trong năm	-	62.178.184.514
Phân bổ trong năm	(25.984.073.618)	(25.984.073.617)
Giảm do thoái vốn công ty con	(52.851.456.835)	-
Số dư cuối năm	146.426.282.714	225.261.813.167

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

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	144.486.081.492	165.375.635.443
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.940.201.222	2.371.357.049
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	-	57.514.820.675
Số dư cuối năm	146.426.282.714	225.261.813.167

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Phải trả người bán là bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	40.777.629.627
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản AMD Group	19.695.535.635	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư FUJIKAEVN Việt Nam	42.543.319.374	-
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	48.909.721.094	-
Các đối tượng khác	1.084.313.632.892	595.719.822.416
	1.195.462.208.995	636.497.452.043
Phải trả người bán là bên liên quan (Thuyết minh 40)	161.569.645.420	58.293.115.160
	1.357.031.854.415	694.790.567.203

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Người mua trả tiền trước là bên thứ ba		
Ngân hàng Phương Đông – OCB	200.000.000.000	-
Các đối tượng khác (*)	1.701.345.550.763	949.238.489.474
	1.901.345.550.763	949.238.489.474
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh 40)	244.404.684	-
	1.901.589.955.447	949.238.489.474

(*) Chủ yếu bao gồm các khoản người mua thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	11.429.398.838	9.393.140.428
Thuế tiêu thụ đặc biệt	169.300.544	860.232.616
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 39)	164.793.448.617	299.978.307.665
Thuế thu nhập cá nhân	12.708.966.744	4.713.836.727
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	98.824.186.421	250.685.949
Các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.463.855.002	120.000.000
	289.389.156.166	315.316.203.385

23. Chi phí phải trả

	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Ngắn hạn		
Chi phí xây dựng tòa nhà FLC Landmark Tower	-	29.118.123.640
Trích trước chi phí lãi vay	7.724.760.903	23.682.175.611
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Quy Nhơn	208.004.212.613	1.174.600.286.409
Trích trước chi phí xây dựng dự án 265 Cầu Giấy	340.501.581.791	-
Trích trước chi phí phát sóng quảng cáo	-	9.086.927.272
Trích trước giá vốn dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn	47.753.923.091	47.753.923.091
Trích trước chi phí dự án FLC Complex 36 Phạm Hùng	120.821.706.106	219.897.314.127
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Sầm Sơn	631.659.723.233	213.150.684.628
Trích trước chi phí thiết bị Dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỹ	54.830.449.740	-
Trích trước chi phí xây dựng dự án Học viện Golf	85.229.550.412	-
Các khoản trích trước khác	10.932.214.544	2.435.894.979
	1.507.458.122.433	1.719.725.329.757
Dài hạn		
Trích trước chi phí xây dựng dự án FLC Quy Nhơn	-	59.024.838.182
	1.507.458.122.433	1.778.750.167.939

24. Doanh thu chưa thực hiện

	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Ngắn hạn		
Doanh thu dịch vụ thẻ Golf	-	3.429.545.448
Doanh thu quảng cáo	2.272.727.272	5.995.999.955
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.222.563.868	28.090.909
Doanh thu hoạt động cho thuê khác	32.295.601.871	1.106.271.547
	38.790.893.011	10.559.907.859
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo	-	1.973.258.065
Doanh thu cho thuê văn phòng và vận hành quản lý tòa nhà	20.606.060.607	27.878.787.879
	20.606.060.607	29.852.045.944
	59.396.953.618	40.411.953.803

25. Phải trả khác

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Ngắn hạn		
Phải trả khác cho bên thứ ba		
Cổ tức phải trả	196.695.043.560	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.652.633.000	-
Đặt cọc theo các hợp đồng góp vốn vào dự án FLC Star Tower	540.879.365.041	319.517.934.014
Đặt cọc theo các hợp đồng góp vốn vào dự án Khu đô thị Đại Mỹ	485.551.716.886	704.747.332.769
Đặt cọc làm đại lý cho dự án Coastal Hill Quy Nhơn	347.461.305.789	-
Đặt cọc làm đại lý cho dự án Lux City Quy Nhơn	186.244.634.494	-
Đặt cọc làm đại lý cho dự án FLC Grand Hạ Long	570.671.754.465	-
Khách hàng cho vay vốn (*)	2.096.254.973.057	683.698.547.608
Các khoản phải trả, phải nộp khác	221.522.103.819	261.276.214.754
	4.745.933.530.111	1.969.240.029.145
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh 40)	4.751.300.747	-
	4.750.684.830.858	1.969.240.029.145
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Công ty Danko	-	22.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Công ty Bất động sản Thế Kỷ	-	56.401.488.000
Khác	8.753.493.405	8.535.584.785
	8.753.493.405	86.937.072.785
	4.759.438.324.263	2.056.177.101.930

(*) Số dư khách hàng cho vay vốn liên quan đến các dự án bất động sản đang xây dựng của Tập đoàn.

26. Vay và nợ thuế tài chính

	31 tháng 12 năm 2017		Phát sinh trong năm		31 tháng 12 năm 2016	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị VND	trả nợ VND			Giá trị VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh (1)	45.636.997.743	45.636.997.743	80.740.050.930	(35.103.053.187)	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa (2)	19.998.740.271	19.998.740.271	29.996.797.501	(19.997.987.907)	9.999.930.677	9.999.930.677
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	29.808.980.476	29.808.980.476	48.357.431.557	(18.548.451.081)	-	-
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (ICBC) (4)	101.600.119.703	101.600.119.703	221.598.855.685	(119.998.735.982)	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Tây Hồ	-	-	-	(351.875.000)	351.875.000	351.875.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Lãn Ông	-	-	-	(16.985.412.781)	16.985.412.781	16.985.412.781
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	465.313.706.162	465.313.706.162	641.346.529.313	(253.664.863.811)	77.632.040.660	77.632.040.660
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	3.581.422.977	3.581.422.977	14.909.359.081	(18.828.671.320)	7.500.735.216	7.500.735.216
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	159.691.074.008	159.691.074.008	159.691.074.008	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Dameco	-	-	-	(14.390.938.763)	14.390.938.763	14.390.938.763
Công ty TNHH Hải Châu	-	-	-	(32.288.638.500)	32.288.638.500	32.288.638.500
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN- CN SGD	-	-	-	(15.924.609.772)	15.924.609.772	15.924.609.772
Ngân hàng TMCP Công Thương VN- CN Hà Nội	-	-	-	(92.867.771.736)	92.867.771.736	92.867.771.736
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Thanh Hóa (10)	-	-	2.959.800.171	(12.237.022.642)	9.277.222.471	9.277.222.471
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	-	-	(300.000.000)	300.000.000	300.000.000
Vay cá nhân khác	-	-	-	(4.695.000.000)	4.695.000.000	4.695.000.000
	825.631.041.340	825.631.041.340	1.199.599.898.246	(656.183.032.482)	282.214.175.576	282.214.175.576
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Ba Đình	-	-	-	(64.785.862.684)	64.785.862.684	64.785.862.684
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	70.231.260.076	70.231.260.076	70.231.260.076	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	534.189.190	534.189.190	534.189.190	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	169.512.279.262	169.512.279.262	169.692.279.262	(180.000.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (8)	827.662.500	827.662.500	1.379.437.500	(551.775.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	124.927.701.736	124.927.701.736	106.127.701.736	(21.200.000.000)	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	267.237.276.248	267.237.276.248	519.406.100.013	(356.249.118.965)	104.080.295.200	104.080.295.200
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	120.799.119.825	120.799.119.825	135.899.119.825	(15.100.000.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	126.524.302	126.524.302	456.839.268	(330.314.966)	-	-
Nợ thuế tài chính (14)	420.000.000	420.000.000	420.000.000	-	-	-
	754.616.013.139	754.616.013.139	1.004.146.926.870	(458.397.071.615)	208.866.157.884	208.866.157.884
	1.580.247.054.479	1.580.247.054.479	2.203.746.825.116	(1.114.580.104.097)	491.080.333.460	491.080.333.460

	31 tháng 12 năm 2017		Phát sinh trong năm		31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay và nợ dài hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	1.743.750.000	1.743.750.000	2.092.500.000	(348.750.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	-	-	-	(148.391.260.076)	148.391.260.076	148.391.260.076
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	104.906.247	104.906.247	-	(1.099.216.218)	1.204.122.465	1.204.122.465
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	45.940.825.673	45.940.825.673	287.172.238.182	(242.761.412.509)	1.530.000.000	1.530.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (8)	-	-	-	(1.931.212.500)	1.931.212.500	1.931.212.500
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	481.436.630.227	481.436.630.227	433.106.331.963	(124.927.701.736)	173.258.000.000	173.258.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	541.385.657.717	541.385.657.717	338.086.055.601	(574.896.100.013)	778.195.702.129	778.195.702.129
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	1.570.388.557.724	1.570.388.557.724	-	(224.208.669.825)	1.794.597.227.549	1.794.597.227.549
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	6.154.456.647	6.154.456.647	5.316.000.000	(685.420.902)	1.523.877.549	1.523.877.549
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Nam Hà Nội (13)	53.000.000.000	53.000.000.000	-	(164.465.883.621)	217.465.883.621	217.465.883.621
Nợ thuê tài chính (14)	52.258.410.542	52.258.410.542	49.530.755.774	(7.705.578.000)	10.433.232.768	10.433.232.768
	2.752.413.194.777	2.752.413.194.777	1.115.303.881.520	(1.491.421.205.400)	3.128.530.518.657	3.128.530.518.657
	4.332.660.249.256	4.332.660.249.256	3.319.050.706.636	(2.606.001.309.497)	3.619.610.852.117	3.619.610.852.117

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con

STT	Ngân hàng/ Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
<1>	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh	0931/17/HĐTDHM-DN/206	50 tỷ VNĐ	12 tháng	10,75%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
<2>	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa	1107/16/HĐTDHM-DN/224	10 tỷ VNĐ	12 tháng	9,5%/năm	Không có tài sản đảm bảo	Bổ sung vốn lưu động
<3>	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định	054/2017/HĐTDHM-PN/228	30 tỷ VNĐ	12 tháng	10,5%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán
	Hợp đồng vay 1	8209/17/HĐTDTH-PN/228	3,38 tỷ VNĐ	48 tháng	12,05%/năm	2 xe ô tô của Tập đoàn trị giá 4,8 tỷ VNĐ	Mua xe ô tô
<4>	Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (ICBC)	ICBC.DN.2017.7	120 tỷ VNĐ	12 tháng	8,5% đến 8,7%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
<5>	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	0052/2016/HĐTDHM	100 tỷ VNĐ	12 tháng	8,9%/năm	Các bất động sản có tổng giá trị là 95,3 tỷ VNĐ	Bổ sung vốn lưu động
	Hợp đồng vay 1	0005/2017/HĐTDHM	750 tỷ VNĐ	24 tháng	10,2%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án sử dụng vốn vay	Bổ sung vốn thực hiện Dự án FLC Twin Towers tại 265 Cầu Giấy
	Hợp đồng vay 2	0020/2015/HĐTD-DN	180 tỷ VNĐ	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất trị giá 109,938 tỷ VNĐ và tài sản hình thành từ vốn vay	Thực hiện Dự án FLC Star Tower tại 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội
<6>	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội	480.11.15/GNN/TPBa nk BDI-FLC Land.04	10 tỷ VNĐ	12 tháng	8%/năm	Phương tiện vận tải	Bổ sung vốn lưu động
	Hợp đồng vay 1	38910.15/HĐTD/TPB ANK>BDI_FLC	570 triệu VNĐ	36 tháng	3,9%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay	Mua xe ô tô
<7>	Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	001/17/HĐHM-9213-FLCLand	200 tỷ VNĐ	12 tháng	9,8%/năm	Cổ phiếu	Thanh toán các chi phí xây dựng cho nhà thầu
	Hợp đồng vay 1	010/16/HĐCV/104-80	4 tỷ VNĐ	60 tháng	8,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
	Hợp đồng vay 2	001/2017/HĐCV/9213-ALASKA	300 tỷ VNĐ	24 tháng	11%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án sử dụng vốn vay	Đầu tư của Dự án đô thị Đại Mỹ - giai đoạn 1 và thanh toán tiền thuê đất

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con

STT	Ngân hàng/ Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
<8>	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	01/2014/3239064/HD TD	3,3 tỷ VNĐ	36 tháng	10,5%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
<9>	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	118/2016/HĐCV/PVB QN-FLC	800 tỷ VNĐ	72 tháng	10,5%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án và toàn bộ quyền khai thác sử dụng Dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của Dự án	Đầu tư cho Dự án sân golf FLC Hạ Long và quản thể dự án FLC Hạ Long
<10>	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Thanh Hóa	58/GUQ-GD	1,6 tỷ VNĐ	3 tháng	7%/năm	Không có tài sản đảm bảo	Bổ sung vốn lưu động
	Hợp đồng vay 1	100/2015.HĐTĐA/NH	1.179 tỷ VNĐ	72 tháng	11%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	Đầu tư Dự án FLC Samson Golflinks và Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn
	Hợp đồng vay 3	17882306/2017-HĐCVĐAT/NHCT420-	450 tỷ VNĐ	42 tháng	10,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án	Thanh toán các chi phí Dự án: "FLC Samson Golflinks và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn" giai đoạn 2
	Hợp đồng vay 4	16870087/2016 - HĐDTDDDA/NHCT420 - BOTSAMSON	100 tỷ VNĐ	84 tháng	8%/năm	Quyền khai thác kinh doanh và tài sản của Dự án BOT "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn"	Thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn"
<11>	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	01/2015/3239064/HD TD và bổ sung	1.840 tỷ VNĐ	192 tháng	9,8%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án	Đầu tư của Dự án "Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý"
<12>	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	203.02.03.16/HĐTD/T PBANK THN	1,86 tỷ VNĐ	48 tháng	6,9%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
<13>	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Nam Hà Nội	01300915/HĐTD/VCB - ION	253 tỷ VNĐ	24 tháng đến 36 tháng	9,2 đến 9,5%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án và Hợp đồng thế chấp tiền gửi có tổng trị giá 40 tỷ VNĐ	Đầu tư của Dự án "Tòa nhà FLC Complex 36 Phạm Hùng"
<14>	Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	072/2016/TSC-CTTC	45 tỷ VNĐ	60 tháng	8,1 đến 8,5%/năm	Tài sản thuê tài chính	Thuế tài chính

27. Vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu phân bổ cho cổ đông của Công ty mẹ			Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		
	Vốn cổ phần VND	Quý đầu tư phát triển VND	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND	Tổng VND
Số dư, 1 tháng 1 năm 2016	5.298.715.330.000	7.344.810.719	118.623.112	893.818.098.271	6.199.996.862.102	27.560.450.952
Tăng vốn	1.081.672.040.000	-	-	-	1.081.672.040.000	77.982.554.235
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.003.396.983.174	1.003.396.983.174	(1.790.061.976)
Trích lập quỹ các quỹ	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	(17.983.156.252)	-
Tăng do ngừng hợp nhất	-	-	-	8.276.225.076	8.276.225.076	9.371.286.376
Số dư, 31 tháng 12 năm 2016	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.797.592.369.009	8.275.358.954.100	113.124.229.587
Số dư, 1 tháng 1 năm 2017	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.797.592.369.009	8.275.358.954.100	113.124.229.587
Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	494.840.810.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	377.318.967.630	377.318.967.630	7.956.144.738
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (*)	-	153.252.294.431	-	(153.252.294.431)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(20.433.639.258)	(20.433.639.258)	-
Chi trả cổ tức trong năm (**)	-	-	-	(191.411.621.100)	(191.411.621.100)	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(11.090.026.799)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(509.738.778.955)
Giảm khác (**)	-	-	-	(12.952.313.134)	(12.952.313.134)	-
Số dư, 31 tháng 12 năm 2017	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	1.796.861.468.716	8.427.880.348.238	95.092.378.571

(*) Trong năm, Công ty trích lập quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng phúc lợi và chia cổ tức theo Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-FLC ngày 24 tháng 4 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

(**) Chủ yếu phản ánh khoản điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng của các năm trước phải nộp theo kết quả thanh tra thuế của các Công ty trong tập đoàn.

28. Vốn cổ phần

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty mẹ là 6.380.387.370.000 VNĐ, chia thành 638.038.737 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Các cổ phần phổ thông có quyền nhận cổ tức và quyền biểu quyết như nhau tại các cuộc họp cổ đông.

Cổ phiếu phát hành:

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	638.038.737	638.038.737
Số lượng cổ phiếu đã bán cho công chúng	638.038.737	638.038.737
+ Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	638.038.737
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	638.038.737	638.038.737
+ Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	638.038.737
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

29. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên một cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
Lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông (VNĐ)	377.318.967.630	1.003.396.983.174
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm (cổ phiếu)	638.038.737	569.285.884
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	591	1.763

30. Lãi lỗ trong công ty liên kết

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	19.941.462.810	-
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	(903.250.518)	(2.655.855.634)
	19.038.212.292	(2.655.855.634)

31. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	5.565.147.082.113	2.122.600.049.231
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	5.562.803.756.633	3.692.939.842.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	516.943.991.503	330.758.787.116
Doanh thu xây lắp	-	53.059.914.545
	11.644.894.830.249	6.199.358.593.316

(*) Bao gồm trong doanh thu kinh doanh bất động sản có doanh thu cho thuê tài sản dài hạn ghi nhận một lần cho các dự án bất động sản đầu tư và các tài sản khác gắn liền với bất động sản đầu tư bao gồm: (i) Công trình khu chơi Golf 18 lỗ và khu bảo trì sân Golf thuộc Dự án Sầm Sơn; (ii) Công trình Clubhouse, sân golf thuộc Dự án đầu tư Quần thể Sân Golf, Resort, Biệt thự Nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định; (iii) Công trình khách sạn thuộc Dự án Sầm Sơn; (iv) Công trình Văn phòng thuộc Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội; (v) Học viện golf FLC Quy Nhơn với tổng số tiền doanh thu ghi nhận một lần là khoảng 2.882 tỷ VNĐ tương ứng với tổng giá vốn là khoảng 2.314 tỷ VNĐ.

Doanh thu cho thuê bất động sản tương ứng trong năm 2017 nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 8.284.061.663 VNĐ, giá vốn tương ứng là 6.148.004.873 VNĐ.

Doanh thu cho thuê bất động sản tương ứng từ năm 2018 nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 55.287.166.251 VNĐ, giá vốn tương ứng là 44.591.059.042 VNĐ.

32. Giá vốn hàng bán

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.457.940.030.910	2.044.888.550.913
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	4.190.320.367.435	2.177.662.173.058
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	503.656.478.367	194.927.228.159
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	47.753.923.091
	10.151.916.876.712	4.465.231.875.221

(*) Giá vốn kinh doanh bất động sản bao gồm khoảng 2.314 tỷ VNĐ là giá vốn cho thuê dài hạn các dự án bất động sản và tài sản khác liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần như trình bày tại Thuyết minh 31 – Doanh thu.

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Lãi từ hợp đồng cho vay	470.653.293.156	184.130.151.718
Lãi tiền gửi	5.126.894.074	1.727.729.682
Lãi chuyển nhượng vốn góp (Thuyết minh 5)	84.989.198.399	108.722.189.690
Lãi kinh doanh chứng khoán	92.160.000.000	277.321.147.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	60.693.394	105.190.094
Khác	1.314.772.788	1.913.366.669
	654.304.851.811	573.919.774.853

34. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Chi phí lãi vay	332.702.675.985	231.138.016.863
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	92.206.398.298	9.200.000.000
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	16.549.124.446
Lỗ chênh lệch tỷ giá	363.022.026	108.427.371
Chiết khấu thanh toán	1.913.734.126	10.302.652.556
Chi phí tài chính khác	2.418.821.939	2.717.562.225
	429.604.652.374	270.015.783.461

Chi phí lãi vay phát sinh trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hoạt động xây dựng cơ bản	98.116.255.529	39.849.645.855
Chi phí lãi vay ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh	332.702.675.985	231.138.016.863
	430.818.931.514	270.987.662.718

35. Chi phí bán hàng

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	63.854.707.997	22.685.942.448
Chi phí khấu hao	465.852.793	1.584.419.835
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.982.207.727	88.681.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	136.382.412.672	104.501.316.618
Chi phí bằng tiền khác	77.186.634.346	70.036.078.828
	281.871.815.535	198.896.438.849

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	133.307.239.008	145.321.949.272
Chi phí thuê tài sản	13.703.799.710	9.613.880.954
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.383.134.855	6.486.811.012
Chi phí thuế, lệ phí	6.043.491.358	1.957.054.574
Lợi thế thương mại	25.984.073.617	25.984.073.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	139.139.933.279	178.689.975.020
Chi phí bằng tiền khác	81.881.263.877	99.393.291.055
	407.442.935.704	467.447.035.504

37. Chi phí khác

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Tiền phạt thuế	46.720.572.819	27.292.764.850
Tiền phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	11.097.520.779	5.777.682.121
Chi ủng hộ	7.150.766.500	117.400.000
Chi phí khác	19.043.059.216	3.657.823.752
	84.011.919.314	36.845.670.723

38. Chi phí sản xuất và hoạt động theo yếu tố

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	5.457.940.030.910	2.044.888.550.913
Giá vốn kinh doanh bất động sản (chưa bao gồm khấu hao)	1.840.412.989.036	2.122.436.681.408
Giá vốn dịch vụ	503.656.478.367	194.927.228.159
Chi phí nhân viên	197.161.947.005	168.007.891.720
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.357.756.366.047	63.296.722.497
Chi phí thuế, lệ phí	6.043.491.358	1.957.054.574
Lợi thế thương mại	25.984.073.617	25.984.073.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	289.226.145.661	340.559.095.683
Chi phí bằng tiền khác	163.050.105.950	169.518.051.003
	10.841.231.627.951	5.131.575.349.574

39. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") theo thuế suất thuế TNDN phổ thông là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế TNDN trong kỳ được trình bày dưới đây:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
Lợi nhuận kế toán trước thuế	551.050.202.836	1.307.740.348.167
<i>Điều chỉnh:</i>		
(Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	(19.038.212.292)	2.655.855.634
Phân bổ lợi thế thương mại	25.984.073.617	25.984.073.617
Phân bổ chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ của tài sản thuần khi mua các nhóm tài sản	42.663.063.885	1.015.372.299
Ảnh hưởng của giao dịch chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	3.694.938.820	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tại công ty con và công ty liên kết	15.209.467.847	-
Chi phí không được trừ	62.403.357.755	12.145.165.828
Lỗ của các công ty con	160.385.352.801	155.130.634.647
Thu nhập chịu thuế	842.352.245.269	1.504.671.450.192
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất hiện hành	168.470.449.054	300.934.290.038
Điều chỉnh tăng thuế TNDN của các năm trước	1.515.634.087	-
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	3.291.122.088	4.664.796.858
Điều chỉnh giảm do đã tạm nộp	(1.008.552.365)	-
Điều chỉnh giảm khác	(3.558.484.266)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	168.710.168.598	305.599.086.896
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	299.978.307.665	335.510.717.463
Thuế TNDN của các năm trước điều chỉnh tăng	19.036.758.004	20.100.979.251
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(322.931.785.650)	(361.232.475.945)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh 22)	164.793.448.617	299.978.307.665

Việc tính thuế TNDN của Công ty và các công ty con còn tùy thuộc vào kết quả kiểm tra và phê duyệt của cơ quan thuế.

40. Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Quan hệ	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày	
			31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Mua hàng hóa và dịch vụ Bán hàng hóa và dịch vụ Cho thuê tài sản dài hạn	(2.326.129.306.302) 1.596.149.102.032 980.734.545.455	(2.902.905.366.119) 1.559.463.873.457 -
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ Ký quỹ xuất khẩu lao động	738.626.531 2.539.225.000	597.491.869 -
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ Mua hàng hóa và dịch vụ	870.625.000.000 (69.846.957.609)	- -
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:				
Bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 8)				
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	494.844.280	82.355.100
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	682.264.153.822	160.581.021.032
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	254.368.496.143	32.174.378.042
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom - CN Thanh Hóa	Công ty liên kết	Cho thuê hoạt động tài sản	67.273.980.180	7.147.360.568
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom - CN Bình Định	Công ty liên kết	Cho thuê tài sản dài hạn	532.106.700.905	6.926.639.750
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom -- CN Quảng Ninh	Công ty liên kết	Bán tài sản và cung cấp dịch vụ	25.742.638.723	-
			1.562.250.814.053	206.911.754.492
Trả trước cho người bán (Thuyết minh 9)				
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	Ảnh hưởng đáng kể	Cung cấp dịch vụ	36.360.000.000	7.360.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Hợp đồng tổng thầu thi công dự án	277.518.678.200	1.389.175.823.751
			313.878.678.200	1.396.535.823.751
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 11)				
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Thu hộ trả hộ	861.500.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty liên kết	Lãi phải thu cho vay, thu hộ trả hộ	4.267.336.899	-
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom - CN Thanh Hóa	Công ty liên kết	Thu hộ trả hộ	8.632.945.389	-
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom - CN Bình Định	Công ty liên kết	Thu hộ trả hộ	6.719.755.962	-
			20.481.538.250	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con

Bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Phải trả người bán (Thuyết minh 20)				
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Chi phí thi công dự án	60.508.390.807	-
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	Công ty liên kết	Mua máy móc, thiết bị	32.482.623.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn – CN Bình Định	Công ty liên kết	Mua máy móc, thiết bị	48.813.923.361	-
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn – CN Quảng Ninh	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	1.352.802.239	-
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn – CN Thanh Hóa	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	18.411.905.713	58.293.115.160
			161.569.645.420	58.293.115.160

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 21)

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty con	Mua dịch vụ	244.404.684	-
------------------------------------	-------------	-------------	-------------	---

Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 25)

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Thu hộ tiền đặt cọc mua căn hộ	464.620.568	-
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	Công ty liên kết	Lợi tức hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn - CN Thanh Hóa	Công ty liên kết	Thu hộ trả hộ	2.286.680.179	-
			4.751.300.747	-

41. Thù lao của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm, thù lao nhận được của thành viên Ban Tổng Giám đốc như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Lương và phụ cấp	12.517.060.409	11.656.873.940

42. Cam kết

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Bên nhận đầu tư	Vốn điều lệ VNĐ	Cam kết góp vốn VNĐ	%	Đã góp VNĐ	Còn phải góp VNĐ
Công ty TNHH Hai Thành viên FLC Lam Sơn	89.598.000.000	69.418.000.000	77,48	-	69.418.000.000

43. Mục tiêu chính sách quản lý rủi ro

Tập đoàn chịu các rủi ro khác nhau liên quan đến sử dụng các công cụ tài chính. Các tài sản tài chính và nợ tài chính phải trả của Tập đoàn đã được phân loại theo khoản mục trên Thuyết minh số 4.23. Các rủi ro chính của Tập đoàn là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Các rủi ro tài chính trọng yếu tác động đến hoạt động của Tập đoàn được mô tả dưới đây.

43.2 Rủi ro thị trường

Biến động tỷ giá hối đoái

Hầu hết các giao dịch của Tập đoàn được thực hiện tại lãnh thổ Việt Nam và bằng Đồng Việt Nam. Do đó Tập đoàn không chịu tác động của rủi ro tiền tệ phát sinh từ các hoạt động với các đối tác nước ngoài.

Biến động lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý (rủi ro giá trị hợp lý lãi suất) hoặc dòng tiền tương lai (rủi ro dòng tiền lãi suất) của một công cụ tài chính sẽ biến động do tác động của thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro giá trị hợp lý lãi suất từ báo cáo tài chính với lãi suất cố định được ghi nhận bằng giá trị hợp lý. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có các khoản vay và nợ có lãi suất điều chỉnh là 4.332.660.249.256 VNĐ (31 tháng 12 năm 2016: 3.567.936.274.854 VNĐ), tuy nhiên các điều chỉnh lãi suất này không thường xuyên và có biên độ nhỏ. Tập đoàn không có bất cứ khoản vay hay công cụ tài chính nào cần phải được ghi nhận bằng giá trị hợp lý. Do đó, thay đổi rủi ro lãi suất không ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính của Tập đoàn liên quan đến các công cụ tài chính.

43.3 Rủi ro tín dụng

Tập đoàn đối mặt với rủi ro tín dụng trong giới hạn giá trị ghi sổ của tài sản tài chính ghi nhận tại ngày lập báo cáo tài chính được tóm tắt như sau:

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Các nhóm tài sản tài chính – giá trị ghi sổ		
Chứng khoán kinh doanh	276.200.000.000	282.200.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	465.835.197.829	660.584.242.265
Các khoản phải thu và cho vay	9.592.149.358.352	5.502.430.059.573
	10.334.184.556.181	6.445.214.301.838

Tập đoàn liên tục theo dõi khả năng không trả được nợ của khách hàng và các đối tác khác, được xác định riêng lẻ hoặc bởi Tập đoàn, và kết hợp thông tin này để kiểm soát rủi ro tín dụng. Chính sách của Tập đoàn chỉ dùng cho các đối tác đáng tin cậy.

Ban Giám đốc cho rằng tất cả các tài sản tài chính ở trên không bị suy giảm giá trị tại mỗi ngày báo cáo sau khi xem xét chất lượng tín dụng tốt ngoại trừ các khoản đã được lập dự phòng phải thu khó đòi.

43.4 Rủi ro thanh khoản

Tập đoàn quản lý nhu cầu thanh khoản bằng cách theo dõi sát sao lịch trả nợ phục vụ cho việc thanh toán các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn cũng như dòng tiền ra hàng ngày. Nhu cầu thanh khoản được theo dõi trong các dài thời gian khác nhau, trên cơ sở hàng ngày và hàng tuần cũng như trên cơ sở đảo hạn 30 ngày.

Tập đoàn duy trì một mức tiền để đáp ứng yêu cầu thanh khoản cho giai đoạn lên đến 30 ngày. Các nhu cầu thanh toán dài hạn được đảm bảo bởi các hợp đồng tín dụng dài hạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản nợ của Tập đoàn có thời gian đảo hạn được tóm tắt như sau:

	Ngắn hạn Dưới 12 tháng VNĐ	1 đến 5 năm VNĐ	Dài hạn Trên 5 năm VNĐ
31 tháng 12 năm 2017			
Vay và nợ thuê tài chính	1.580.247.054.479	2.752.413.194.777	-
Phải trả người bán	1.357.031.854.415	-	-
Phải trả người lao động	32.157.587.605	-	-
Chi phí phải trả	1.507.458.122.433	-	-
Phải trả khác	4.750.684.830.858	8.753.493.405	-
	9.227.579.449.790	2.761.166.688.182	-
31 tháng 12 năm 2016			
Vay và nợ thuê tài chính	491.080.333.460	3.128.530.518.657	-
Phải trả người bán	694.790.567.203	-	-
Phải trả người lao động	33.367.843.532	-	-
Chi phí phải trả	1.719.725.329.757	59.024.838.182	-
Phải trả khác	1.969.240.029.145	86.937.072.785	-
	4.908.204.103.097	3.274.492.429.624	-

44. Tài sản tài chính và nợ tài chính phải trả

Thông tin về các tài sản và nợ tài chính và giá trị ghi sổ được trình bày dưới đây:

	31 tháng 12 năm 2017 Giá trị ghi sổ VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 Giá trị ghi sổ VNĐ
Tài sản tài chính		
Chứng khoán kinh doanh	276.200.000.000	282.200.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	465.835.197.829	660.584.242.265
Các khoản phải thu ngắn hạn	9.592.149.358.352	5.502.430.059.573
Tài sản sẵn sàng để bán	506.309.864.679	433.923.000.000
	10.840.494.420.860	6.879.137.301.838
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ thuê tài chính	4.332.660.249.256	3.619.610.852.117
Phải trả người bán	1.357.031.854.415	694.790.567.203
Nợ phải trả tài chính khác	6.299.054.034.301	3.868.295.113.401
	11.988.746.137.972	8.182.696.532.721

Tập đoàn chưa đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán bởi vì không có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ban hành bởi Bộ Tài chính vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 cũng như các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam.

45. Thông tin theo bộ phận

31 tháng 12 năm 2017	Kinh doanh bất động sản VNĐ	Dịch vụ VNĐ	Thương mại VNĐ	Khoản mục chung VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	5.562.803.756.633	516.943.991.503	5.565.147.082.113	-	11.644.894.830.249
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng	5.562.803.756.633	516.943.991.503	5.565.147.082.113	-	11.644.894.830.249
Chi phí giá vốn	4.170.320.367.435	523.656.478.367	5.457.940.030.910	-	10.151.916.876.712
Tổng tài sản (*)	11.934.367.805.712	711.144.714.019	973.527.137.000	9.176.128.731.323	22.795.168.388.054
Tổng nợ phải trả (**)	3.826.745.788.145	426.780.047.799	571.951.049.969	9.446.718.775.332	14.272.195.661.245

(*) Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	VNĐ
Tiền và các khoản tương đương tiền	465.835.197.829
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	276.200.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.814.645.301.166
Các khoản phải thu khác	446.302.028.214
Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.112.340.692)
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	92.270.468.940
Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước	53.278.684
Phải thu về cho vay dài hạn	614.809.840.000
Phải thu dài hạn khác	15.767.110.010
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	893.934.381.769
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	506.309.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(99.983.464.679)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.670.782.689
Lợi thế thương mại	146.426.282.714
	9.176.128.731.323

(*) Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ này được quản lý tập trung:

	VNĐ
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	289.389.156.166
Phải trả người lao động	32.157.587.605
Phải trả ngắn hạn khác	4.750.684.830.858
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.580.247.054.479
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	32.309.913.590
Phải trả dài hạn khác	8.753.493.405
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.752.413.194.777
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	763.544.452
	9.446.718.775.332

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các công ty con

31 tháng 12 năm 2016	Kinh doanh bất động sản VNĐ	Dịch vụ VNĐ	Thương mại VNĐ	Khoản mục chung VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.692.939.842.424	383.818.701.661	2.122.600.049.231	-	6.199.358.593.316
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng	3.692.939.842.424	383.818.701.661	2.122.600.049.231	-	6.199.358.593.316
Chi phí giá vốn	2.177.662.173.058	242.681.151.250	2.044.888.550.913	-	4.465.231.875.221
Tổng tài sản (*)	10.359.237.140.817	416.451.618.090	364.335.333.937	6.758.148.403.160	17.898.172.496.004
Tổng nợ phải trả (**)	2.847.649.039.327	390.732.869.787	224.809.269.305	6.046.498.133.898	9.509.689.312.317

(*) Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	VNĐ
Tiền và các khoản tương đương tiền	660.584.242.265
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	282.200.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.694.506.050.059
Các khoản phải thu khác	385.867.225.377
Dự phòng các phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.809.915.461)
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	200.370.302.045
Thuế và các khoản phải thu từ Nhà nước	157.078.036
Phải thu về cho vay dài hạn	833.050.000.000
Phải thu dài hạn khác	5.714.715.068
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	44.085.528.258
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	433.923.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.200.000.000)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.438.364.346
Lợi thế thương mại	225.261.813.167
	6.758.148.403.160

(**) Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ này được quản lý tập trung:

	VNĐ
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	315.316.203.385
Phải trả người lao động	33.367.843.532
Phải trả ngắn hạn khác	1.969.240.029.145
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	491.080.333.460
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	14.984.456.648
Phải trả dài hạn khác	86.937.072.785
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	3.128.530.518.657
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.041.676.286
	6.046.498.133.898

46. Các giao dịch không bằng tiền quan trọng trong năm

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Thoái vốn ở công ty con theo hình thức hoán đổi cổ phiếu	830.810.641.219	-

47. Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, trình bày cho mục đích so sánh, đã được điều chỉnh/phân loại lại để sửa chữa các sai sót kết toán trong các năm trước đây cho phù hợp với các trình bày của kỳ hiện tại, chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh lại	Phân loại lại	Số trình bày lại
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tài sản cố định hữu hình	3.857.889.196.398	-	(565.094.289.114)	3.292.794.907.284
- Nguyên giá	3.967.574.343.258	-	(579.620.493.313)	3.387.953.849.945
- Giá trị hao mòn lũy kế	(109.685.146.860)	-	14.526.204.199	(95.158.942.661)
Tài sản cố định vô hình	104.957.799.460	-	(75.742.178.933)	29.215.620.527
- Nguyên giá	107.662.042.626	-	(75.742.178.933)	31.919.863.693
- Giá trị hao mòn lũy kế	(2.704.243.166)	-	-	(2.704.243.166)
Bất động sản đầu tư	1.166.377.554.497	(4.569.175.346)	244.632.010.764	1.406.440.389.915
- Nguyên giá	1.190.532.119.016	-	259.158.214.963	1.449.690.333.979
- Giá trị hao mòn lũy kế (1)	(24.154.564.519)	(4.569.175.346)	(14.526.204.199)	(43.249.944.064)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.952.066.175.186	-	396.204.457.283	2.348.270.632.469
Chi phí trả trước dài hạn (2)	162.170.008.166	(5.468.685.417)	-	156.701.322.749
Phải trả người lao động (3)	28.906.654.375	4.461.189.157	-	33.367.843.532
Phải trả người bán ngắn hạn	907.941.251.831	-	(213.150.684.628)	694.790.567.203
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.506.574.645.129	-	213.150.684.628	1.719.725.329.757
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.130.362.456	-	8.429.545.403	10.559.907.859
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	38.281.591.347	-	(8.429.545.403)	29.852.045.944
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.837.844.708.652	(14.499.049.920)	(25.753.289.723)	1.797.592.369.009
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước (1)	823.502.478.605	(3.553.803.047)	(25.753.289.723)	794.195.385.835
- LNST chưa phân phối năm nay (1),(2),(3)	1.014.342.230.047	(10.945.246.873)	-	1.003.396.983.174
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	87.370.939.864	-	25.753.289.723	113.124.229.587

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh lại	Phân loại lại	Số trình bày lại
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Giá vốn hàng bán	(4.464.216.502.922)	(1.015.372.299)	-	(4.465.231.875.221)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(457.517.160.930)	(9.929.874.574)	-	(467.447.035.504)

Chi tiết các điều chỉnh hồi tố để sửa chữa các sai sót kế toán của các năm trước như sau:

- (1) Điều chỉnh tăng chi phí khấu hao lũy kế của bất động sản đầu tư do chưa thực hiện khấu hao đối với chênh lệch giá tài sản khi hợp nhất công ty con.
- (2) Điều chỉnh tăng giá trị phân bổ chi phí trả trước dài hạn của công ty con trong năm 2016.
- (3) Điều chỉnh ghi nhận bổ sung chi phí lương nhân viên tại công ty con năm 2016.

48. Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày báo cáo có ảnh hưởng tới tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 hoặc kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

49. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

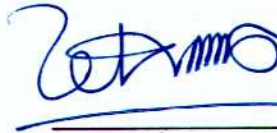
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc duyệt để phát hành.

Hà Nội, Việt Nam

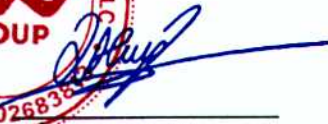
Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Ngô Thị Nguyên Ngọc
Người lập



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc