

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo kiểm toán độc lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

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

CÔNG TY

Nội dung

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty") 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Kiểm toán

Các báo cáo tài chính riêng 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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

<u>Hội đồng Quản trị</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
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	-

<u>Ban Tổng Giám đốc</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
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 Lê 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	-

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính riêng đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp cùng với các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty hiệu quả thông qua các quyết định quan trọng có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính mà những quyết định và/hoặc những hướng dẫn này đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và do đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, cùng với các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đính kèm, đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại 31 tháng 12 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài

chính

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 


Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Báo cáo kiểm toán độc lập

về các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
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 17-11-055-1

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 42.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không chứa đựng các 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

Vấn đề khác

Các thông tin tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, trình bày 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.



CÔNG TY TNHH GRANT THORNTON (VIỆT NAM)

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 riêng

tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND <i>Phân loại lại</i>
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn		100	8.405.818.200.300	5.363.470.352.524
Tiền và các khoản tương đương tiền		110	408.692.364.277	534.910.463.239
Tiền	5	111	44.430.773.195	434.555.726.072
Các khoản tương đương tiền	5	112	364.261.591.082	100.354.737.167
Các khoản phải thu ngắn hạn		130	6.965.591.396.645	3.690.230.284.395
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	131	2.261.248.950.618	717.636.481.123
Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	132	1.377.068.773.313	1.576.350.460.111
Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	135	3.040.867.468.418	1.136.931.427.684
Các khoản phải thu khác	9	136	290.972.304.988	262.455.082.550
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	(4.566.100.692)	(3.143.167.073)
Hàng tồn kho		140	995.400.708.471	1.001.616.329.797
Hàng tồn kho	10	141	995.400.708.471	1.001.616.329.797
Tài sản ngắn hạn khác		150	36.133.730.907	136.713.275.093
Chi phí trả trước ngắn hạn	11	151	22.321.034.756	5.932.844.525
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152	13.767.941.875	130.673.401.853
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		153	44.754.276	107.028.715

Bảng cân đối kế toán riêng (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>Phân loại lại</i>
Tài sản dài hạn		200	10.964.273.298.909	9.379.539.185.100
Các khoản phải thu dài hạn		210	491.266.677.926	598.784.940.000
Phải thu về cho vay dài hạn	8	215	476.309.840.000	598.050.000.000
Phải thu dài hạn khác	9	216	14.956.837.926	734.940.000
Tài sản cố định		220	141.014.152.086	141.374.637.149
Tài sản cố định hữu hình	12	221	95.120.806.457	141.374.637.149
- Nguyên giá		222	157.183.462.718	167.865.298.242
- Giá trị hao mòn lũy kế		223	(62.062.656.261)	(26.490.661.093)
Tài sản cố định thuê tài chính	13	224	45.893.345.629	-
- Nguyên giá		225	67.651.335.031	-
- Giá trị hao mòn lũy kế		226	(21.757.989.402)	-
Bất động sản đầu tư	14	230	2.495.522.889.226	3.680.314.716.423
- Nguyên giá		231	5.269.365.839.140	4.224.870.787.575
- Giá trị hao mòn lũy kế		232	(2.773.842.949.914)	(544.556.071.152)
Tài sản dở dang dài hạn	15	260	2.393.312.572.706	1.326.772.721.318
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		261	2.393.312.572.706	1.326.772.721.318
Đầu tư tài chính dài hạn	16	250	5.226.581.804.064	3.620.534.348.998
Đầu tư vào công ty con		251	4.171.062.485.105	3.393.661.539.105
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252	877.810.641.219	47.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253	281.509.864.679	208.100.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254	(103.801.186.939)	(28.227.190.107)
Tài sản dài hạn khác		260	216.575.202.901	11.757.821.212
Chi phí trả trước dài hạn	11	261	207.904.420.212	6.378.160.611
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262	8.670.782.689	5.379.660.601
Tổng tài sản		270	19.370.091.499.209	14.743.009.537.624

Bảng cân đối kế toán riêng (tiếp theo)

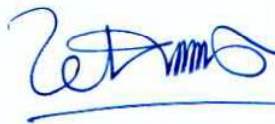
tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Thuyết minh	Mã số	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
NGUỒN VỐN				
Nợ phải trả		300	10.671.522.706.559	6.566.269.762.577
Nợ ngắn hạn		310	7.958.337.333.702	3.837.021.910.082
Phải trả người bán ngắn hạn	17	311	522.333.102.334	355.618.825.908
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	312	1.423.150.375.992	856.800.597.871
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	313	198.541.889.944	185.046.777.700
Phải trả người lao động		314	15.247.861.245	13.205.109.671
Chi phí phải trả ngắn hạn	20	315	1.320.873.752.043	1.468.273.997.011
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	318	7.022.727.272	8.429.545.403
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	22	319	3.396.090.449.594	714.664.297.102
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	320	1.042.770.261.688	220.006.562.884
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	322	32.306.913.590	14.976.196.532
Nợ dài hạn		330	2.713.185.372.857	2.729.247.852.495
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	336	87.875.000.000	-
Phải trả dài hạn khác		337	-	2.436.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	338	2.625.310.372.857	2.726.811.852.495
Nguồn vốn chủ sở hữu		400	8.698.568.792.650	8.176.739.775.047
Vốn chủ sở hữu		410	8.698.568.792.650	8.176.739.775.047
Vốn góp của chủ sở hữu	25, 26	411	6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a	6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
Quỹ đầu tư phát triển	25	418	250.512.886.410	97.260.591.979
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25	420	118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	421	2.067.549.913.128	1.698.973.189.956
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		421a	1.314.698.436.801	734.351.543.751
- LNST chưa phân phối năm nay		421b	752.851.476.327	964.621.646.205
Tổng nguồn vốn		440	19.370.091.499.209	14.743.009.537.624

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Ngô Thị Nguyễn Ngọc
Người lập



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

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	31 tháng 12 năm 2016
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	01	6.089.126.281.417	4.251.342.802.099
Các khoản giảm trừ doanh thu – Hàng bán trả lại		02	(428.299.448.137)	(63.389.283.239)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10	5.660.826.833.280	4.187.953.518.860
Giá vốn hàng bán	28	11	(4.683.345.499.813)	(2.907.744.313.327)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		20	977.481.333.467	1.280.209.205.533
Doanh thu hoạt động tài chính	29	21	719.732.361.345	387.992.551.573
Chi phí hoạt động tài chính	30	22	(364.646.996.707)	(236.268.380.027)
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	281.550.048.763	212.776.135.157
Chi phí bán hàng	31	25	(180.401.964.864)	(87.535.403.574)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	26	(256.461.509.962)	(182.735.500.946)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30	895.703.223.279	1.161.662.472.559
Thu nhập khác		31	1.548.754.723	543.677.505
Chi phí khác	33	32	(38.232.166.707)	(14.553.976.006)
Lỗ khác		40	(36.683.411.984)	(14.010.298.501)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	859.019.811.295	1.147.652.174.058
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35	51	(109.459.457.056)	(187.695.324.711)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		52	3.291.122.088	4.664.796.858
Lợi nhuận sau thuế TNDN		60	752.851.476.327	964.621.646.205

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Ngô Thị Nguyễn Ngọc
Người lập

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

(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	859.019.811.295	1.147.652.174.058
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
Khấu hao tài sản		02	2.297.209.111.824	548.809.106.249
Tăng các khoản dự phòng		03	76.996.930.451	6.212.275.138
Lãi từ hoạt động đầu tư		05	(719.710.963.476)	(371.443.427.127)
Chi phí lãi vay		06	281.550.048.763	212.776.135.157
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động				
		08	2.795.064.938.857	1.544.006.263.475
Thay đổi các khoản phải thu		09	(576.669.840.683)	(720.053.011.960)
Thay đổi hàng tồn kho		10	6.215.621.326	(453.954.302.350)
Thay đổi các khoản phải trả		11	4.098.088.048.751	2.222.490.267.893
Thay đổi chi phí trả trước		12	(217.914.449.832)	25.644.912.704
Tiền lãi vay đã trả		14	(297.507.463.471)	(187.901.218.546)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(185.232.327.514)	(248.803.368.413)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16	438.140.322	289.723.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		17	(2.952.409.400)	(3.352.295.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	5.619.530.258.356	2.178.366.969.903
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		21	(3.550.724.809.239)	(2.334.685.013.728)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		22	11.671.750.000	58.998.372.658
Tiền chi cho vay		23	(5.400.024.440.000)	(3.746.808.193.426)
Tiền thu hồi khoản cho vay		24	3.429.345.450.000	2.498.080.435.942
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	(1.712.721.704.679)	(1.359.434.935.105)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	199.800.000.000	16.450.875.554
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	602.711.993.208	224.732.464.849
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	(6.419.941.760.710)	(4.642.665.993.256)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

(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		31	-	1.081.672.040.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		33	1.562.838.153.810	2.142.241.391.712
Tiền chi trả nợ gốc vay		34	(882.005.172.418)	(381.862.991.562)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính		35	(6.639.578.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	674.193.403.392	2.842.050.440.150
Lưu chuyển tiền thuần trong năm		50	(126.218.098.962)	377.751.416.797
Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	60	534.910.463.239	157.159.046.442
Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	70	408.692.364.277	534.910.463.239

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018



Ngô Thị Nguyễn Ngọc
Người lập



Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng




Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc

Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng

1 Đặc điểm hoạt động của Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty") 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 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 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 năm của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật, quản lý dự án, công trình;
- Hoạt động kinh doanh hàng hóa, vật liệu xây dựng;
- Hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nghỉ dưỡng, sân golf;
- Hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại;
- 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 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 thông thường là trong vòng 12 tháng

Vốn điều lệ của Công ty 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 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 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 đã ban hành nghị quyết số 28/2017/NQ-HĐQT-FLC thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Khánh Hòa.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 372 nhân viên (31 tháng 12 năm 2016: 347 nhân viên).

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty 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 quyển 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 Quán 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

2 Niên độ kế toán và đơn vị tiền tệ

2.1 Niên độ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.2 Đơn vị tiền tệ

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên đơn vị tiền tệ Đồng Việt Nam ("VNĐ").

3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng

Các báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng

Các báo cáo tài chính kèm theo là báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bởi Ban Tổng Giám đốc phù hợp với yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan và được trình bày riêng biệt.

Công ty con là những đơn vị mà Công ty có quyền kiểm soát chính sách tài chính và hoạt động. Công ty nắm quyền kiểm soát thông qua quyền biểu quyết. Trong báo cáo tài chính riêng, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Chi tiết chính sách kế toán khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Thuyết minh số 4.10 dưới đây.

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 bảng 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 riêng 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 kỹ lưỡng 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 Công ty, 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 riêng dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho, bao gồm nguyên vật liệu và hàng hóa, 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. Công ty 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 năm.

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 ước tính như sau:

	Năm
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.

Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Trách nhiệm đối với bên cho thuê được phản ánh trên bảng cân đối kế toán như là một nghĩa vụ cho thuê tài chính. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản, trừ khi khoản tiền lãi đó đủ điều kiện ghi nhận vào tài sản, trong trường hợp này khoản lãi vay được vốn hoá theo chính sách chung của Công ty về chi phí vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính trên cùng nền tảng với tài sản sở hữu của Công ty hoặc, nếu ngắn hơn, dựa trên thời hạn cho thuê tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	5 năm
Máy móc, thiết bị	5 năm

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, là nhà cửa vật kiến trúc, được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính từ 49 – 50 năm.

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 năm 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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những công ty mà Công ty có quyền kiểm soát các chính sách về tài chính và hoạt động. Sự tồn tại và ảnh hưởng của quyền biểu quyết tiềm tàng có thể thực hiện hoặc chuyển đổi được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có kiểm soát một công ty khác không.

Trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc. Công ty ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con trên cơ sở cổ tức nhận được và cổ tức phải thu từ công ty con phát sinh tại ngày lập báo cáo. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty có thể ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải công ty con hoặc khoản đầu tư vào liên doanh.

Trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc. Công ty ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết trên cơ sở cổ tức nhận được và cổ tức phải thu từ công ty liên kết phát sinh tại ngày lập báo cáo. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư 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 Công ty 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 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 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 việc Công ty đã nhận được hay chưa nhận được hóa đơn.

4.14 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) thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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 Công ty 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.

4.16 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, Công ty 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. Công ty 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, Công ty 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.

4.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn cổ phần

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 Công ty 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.

4.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty 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 bắt 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 Công ty 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.

4.19 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 nhận trực tiếp vào nguồn vốn.

4.20 Các công ty liên quan

Các bên liên quan bao gồm nhà đầu tư, các công ty con và các công ty liên kết. 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.

4.21 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 của Công ty 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.

4.22 Các sự kiện tiềm tàng

Các khoản nợ tiềm tàng không được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng. 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 riêng nhưng được công bố khi nó có thể mang lại lợi ích kinh tế.

4.23 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 Công ty tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được ghi nhận trên báo cáo tài chính riêng. 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.

4.24 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 riêng này.

5 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Tiền		
Tiền mặt tại quỹ	2.854.816.329	5.941.499.946
Tiền gửi ngân hàng	41.575.956.866	428.614.226.126
	44.430.773.195	434.555.726.072
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	364.261.591.082	100.354.737.167
	408.692.364.277	534.910.463.239

6 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Phải thu khách hàng là bên thứ ba		
Ban Quản lý Dự án Xây dựng Công trình Thị xã Sầm Sơn	2.918.296.000	13.905.906.000
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP FLC Việt Nam	431.572.767.266	927.765.000
Các đối tượng khác	212.388.566.814	111.775.057.500
	646.879.630.080	126.608.728.500
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Thuyết minh 36)	1.614.369.320.538	591.027.752.623
	2.261.248.950.618	717.636.481.123

7 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
Khác	553.243.540.888	261.416.483.652
	1.109.149.817.193	556.582.442.652
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Thuyết minh 36)	267.918.956.120	1.019.768.017.459
	1.377.068.773.313	1.576.350.460.111

(*) 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 Công ty tại các địa phương liên quan.

8 Phải thu về cho vay

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Ngắn hạn		
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh 36)		
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	96.470.000.000	96.470.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	28.659.000.000
	96.470.000.000	125.129.000.000
Cho vay các đối tượng khác		
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	-	382.210.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	266.262.024.688	175.286.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	476.371.843.730	315.157.977.684
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	361.210.000.000	95.100.000.000
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	9.407.450.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	-	14.641.000.000
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	461.100.000.000	-
	2.944.397.468.418	1.011.802.427.684
	3.040.867.468.418	1.136.931.427.684
Dài hạn – Đối tượng khác		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	476.309.840.000	598.050.000.000
	3.517.177.308.418	1.734.981.427.684

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

9 Các khoản phải thu khác

	31 tháng 12 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ	Giá gốc VNĐ	Dự phòng VNĐ
Ngắn hạn				
Phải thu khác từ bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikae Việt Nam (*)	52.243.941.000	-	12.522.927.000	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (*)	-	-	7.776.720.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Vietexco (*)	39.338.816.241	-	5.170.924.000	-
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội (*)	38.096.660.315	-	4.051.754.000	-
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu (*)	18.130.654.000	-	656.620.000	-
Nguyễn Quang Trung	-	-	51.000.000.000	-
Nguyễn Thị Hiền	-	-	51.000.000.000	-
Nguyễn Minh Quang	-	-	68.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	23.634.253.972	-	13.495.287.678	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	8.082.687.674	-	1.536.632.000	-
Phải thu khác	22.888.810.789	(112.433.874)	13.007.511.777	(112.433.874)
	202.415.823.991	(112.433.874)	228.218.376.455	(112.433.874)
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh 36)	88.556.480.997	-	34.236.706.095	-
	290.972.304.988	(112.433.874)	262.455.082.550	(112.433.874)
Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ dài hạn	14.548.897.926	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	407.940.000	-	734.940.000	-
	14.956.837.926	-	734.940.000	-
	305.929.142.914	(112.433.874)	263.190.022.550	(112.433.874)

(*) Phải thu khác từ bên thứ ba bao gồm chủ yếu lãi dự thu từ các khoản cho vay (Thuyết minh 8).

10 Hàng tồn kho

	31 tháng 12 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Nguyên liệu, vật liệu	6.037.512.550	-	73.174.436	-
Công cụ, dụng cụ	384.699.247	-	2.518.807.290	-
Hàng hóa	224.665.770.259	-	6.115.154.867	-
Hàng hóa bất động sản (*)	764.312.726.415	-	992.909.193.204	-
	995.400.708.471	-	1.001.616.329.797	-

(*) Các hàng hóa bất động sản được hình thành từ nguồn vốn vay được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tương ứng (Thuyết minh 24).

11 Chi phí trả trước

	31 tháng 12 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn				
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	9.630.842.498	-	100.020.833	-
Khác	12.690.192.258	-	5.832.823.692	-
	22.321.034.756	-	5.932.844.525	-
Dài hạn				
Tiền thuê đất	49.948.463.262	-	-	-
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện (**)	147.997.241.971	-	-	-
Khác	9.958.714.979	-	6.378.160.611	-
	207.904.420.212	-	6.378.160.611	-
	230.225.454.968	-	12.311.005.136	-

(**) 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	116.809.896.986
Dự án FLC Hạ Long	20.023.352.733
Dự án FLC Lux City Quy Nhơn	10.141.771.060
Khác	1.022.221.192
	147.997.241.971

12 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị dung cụ quản lý VNĐ	Tài sản cố định khác VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá					
1 tháng 1 năm 2017	69.176.154.825	91.763.842.458	2.538.524.059	4.386.776.900	167.865.298.242
Mua mới	24.871.918.683	12.162.519.635	207.406.364	-	37.241.844.682
Thanh lý, nhượng bán (*)	(38.677.633.274)	(3.747.413.273)	-	(1.084.380.000)	(43.509.426.547)
Giảm khác	(4.414.253.659)	-	-	-	(4.414.253.659)
31 tháng 12 năm 2017	50.956.186.575	100.178.948.820	2.745.930.423	3.302.396.900	157.183.462.718
Giá trị hao mòn lũy kế					
1 tháng 1 năm 2017	(2.366.647.979)	(20.542.253.340)	(1.300.121.160)	(2.281.638.614)	(26.490.661.093)
Khấu hao trong kỳ	(8.589.301.245)	(9.893.142.213)	(479.857.730)	(919.534.972)	(19.881.836.160)
Tăng khác (**)	(4.289.677.196)	(15.370.151.333)	-	-	(19.659.828.529)
Thanh lý, nhượng bán (*)	2.071.916.427	490.502.696	-	180.730.000	2.743.149.123
Giảm khác	1.226.520.398	-	-	-	1.226.520.398
31 tháng 12 năm 2017	(11.947.189.595)	(45.315.044.190)	(1.779.978.890)	(3.020.443.586)	(62.062.656.261)
Giá trị còn lại					
1 tháng 1 năm 2017	66.809.506.846	71.221.589.118	1.238.402.899	2.105.138.286	141.374.637.149
31 tháng 12 năm 2017	39.008.996.980	54.863.904.630	965.951.533	281.953.314	95.120.806.457

(*) Tài sản cố định thanh lý trong năm bao gồm máy móc thiết bị và các tài sản cố định khác gắn liền các dự án bất động sản đầu tư đang được cho thuê hoạt động.

(**) 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 27).

13 Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Tổng VNĐ
Nguyên giá			
1 tháng 1 năm 2017	-	-	-
Tăng trong năm	34.102.346.787	33.548.988.244	67.651.335.031
31 tháng 12 năm 2017	34.102.346.787	33.548.988.244	67.651.335.031
Giá trị hao mòn lũy kế			
1 tháng 1 năm 2017	-	-	-
Khấu hao trong năm	(305.127.190)	(3.339.137.123)	(3.644.264.313)
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)	(21.757.989.402)
Giá trị còn lại			
1 tháng 1 năm 2017	-	-	-
31 tháng 12 năm 2017	20.751.367.948	25.141.977.681	45.893.345.629

(*) 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 27).

14 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc VNĐ
Nguyên giá	
1 tháng 1 năm 2017	4.224.870.787.575
Tăng trong kỳ	1.503.343.270.670
Điều chỉnh giảm trong năm (*)	(57.303.932.312)
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(401.544.286.793)
31 tháng 12 năm 2017	5.269.365.839.140
Giá trị hao mòn lũy kế	
1 tháng 1 năm 2017	(544.556.071.152)
Khấu hao trong năm	(70.850.302.855)
Tăng khác (**)	(2.165.059.154.878)
Giảm khấu hao do chuyển sang hàng tồn kho để bán	6.622.578.971
31 tháng 12 năm 2017	(2.773.842.949.914)
Giá trị còn lại	
1 tháng 1 năm 2017	3.680.314.716.423
31 tháng 12 năm 2017	2.495.522.889.226

(*) Điều chỉnh giảm nguyên giá bất động sản đầu tư trong năm liên quan đến ước tính giá thành công trình khách sạn thuộc Dự án đầu tư Quần thể Sân Golf, Resort, Biệt thự Nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định.

(**) 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 27).

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư tại ngày báo cáo như sau:

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	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 khách sạn và khu trung tâm hội nghị thuộc Dự án đầu tư Quần thể Sân Golf, Resort, Biệt thự Nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Nhơn Lý, Bình Định	1.190.022.372.147	1.578.718.182.128
Công trình khu chơi Golf 18 lỗ và khu bảo trì sân Golf thuộc Dự án Sầm Sơn	-	565.094.289.114
Công trình nhà đa năng, khách sạn, biệt thự, khu tâm linh và các hạng mục hạ tầng chung thuộc Dự án Sầm Sơn	417.636.264.029	465.633.205.141
Công trình khách sạn thuộc Dự án Sầm Sơn	-	540.466.854.554
Công trình Grand Luxury Hotel Sầm Sơn thuộc Dự án Sầm sơn giai đoạn 2	555.983.083.788	-
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	-
	2.495.522.889.226	3.680.314.716.423

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 24).

15 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Số dư đầu năm	1.326.772.721.318	950.880.213.842
Tăng trong năm	4.392.760.960.292	5.104.418.121.532
Giảm trong năm	(3.326.221.108.904)	(4.728.525.614.056)
Số dư cuối năm	2.393.312.572.706	1.326.772.721.318

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 xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	21.492.453.742	14.411.382.866
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	464.034.728.044	779.120.566.550
Dự án Nam Thanh Hóa	53.006.267.843	5.265.441.618
Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình	138.992.095.497	41.846.303.098
Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	1.296.886.018.368	157.710.037.083
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	366.458.040.165	204.356.008.700
Dự án Học viện Golf	-	95.351.287.486
Dự án Ecohouse Long Biên	10.752.651.380	6.289.663.877
Dự án Quy Nhơn giai đoạn 2	7.926.234.385	-
Dự án khác	33.764.083.282	22.422.030.040
	2.393.312.572.706	1.326.772.721.318

Các dự án bất động sản đầu tư được tài trợ từ nguồn vốn vay được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tương ứng (Thuyết minh 24).

16 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31 tháng 12 năm 2017		31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort (*)	200.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC (**)	-	-	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	(16.112.718.365)
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	755.433.600.000	-	755.433.600.000	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (***)	-	-	75.062.354.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn (*)	199.848.585.105	-	49.233.585.105	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	196.000.000.000	-	196.000.000.000	-
Công ty TNHH F Pura Việt Nam (*)	401.000.000	-	221.000.000	-
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt (*)	700.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort (*)	965.000.000	-	965.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long (*)	570.300.000	-	570.300.000	-
	4.171.062.485.105	-	4.171.062.485.105	(16.112.718.365)
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.817.722.260)	43.182.277.740	(2.914.471.742)
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn (***)	830.810.641.219	-	830.810.641.219	-
	877.810.641.219	(3.817.722.260)	873.992.918.959	(2.914.471.742)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Cavico Xây dựng Thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	(2.200.000.000)
Công ty Cổ phần Nông được HAI	260.909.864.679	(90.783.464.679)	170.126.400.000	-
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.000.000.000	(7.000.000.000)	-	(7.000.000.000)
Công ty Cổ phần Gạch Tuynel FLC – Đà Lèn Hậu Lộc	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
	281.509.864.679	(99.983.464.679)	181.526.400.000	(9.200.000.000)
	5.330.382.991.003	(103.801.186.939)	5.226.561.804.064	(28.227.190.107)
			3.648.761.539.105	3.620.534.348.998
				67.000.000
				3.377.548.820.740
				44.085.528.258
				-
				44.085.528.258
				-
				187.500.000.000
				-
				11.400.000.000
				198.900.000.000
				3.620.534.348.998

Thay đổi vốn góp vào các công ty con và công ty liên kết

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn do Công ty sở hữu 100% vốn. Trong năm, Công ty đã tăng vốn góp/góp vốn vào các công ty này theo vốn đăng ký kinh doanh. Toàn bộ vốn góp được thực hiện bằng chuyển khoản.

(**) Tại ngày 10 và 11 tháng 11 năm 2017, Công ty thanh lý 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 được ghi nhận vào thu nhập tài chính như trình bày tại Thuyết minh 29 – Doanh thu hoạt động tài chính. Toàn bộ tiền chuyển nhượng đã thu được trong năm 2017.

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

Lãi từ giao dịch thanh lý khoản đầu tư vào Công ty CEMACO cho FLC Biscorn như sau:

	VNĐ
Giá trị hợp lý của cổ phiếu FLC Biscorn sở hữu bởi Công ty sau khi hoán đổi	830.810.641.219
Giá vốn khoản đầu tư vào CEMACO được thanh lý cho FLC Biscorn	(762.110.894.000)
	68.699.747.219

Lãi từ giao dịch thanh lý khoản đầu tư được ghi nhận vào thu nhập tài chính như trình bày tại Thuyết minh 29 – Doanh thu hoạt động tài chính.

Biến động dự phòng đầu tư tài chính trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Số dư đầu năm	(28.227.190.107)	(25.045.648.168)
Dự phòng trích lập trong năm	(91.744.083.804)	(24.495.076.735)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	16.170.086.972	21.313.534.796
Số dư cuối năm	(103.801.186.939)	(28.227.190.107)

17 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 Tập đoàn Danko	29.473.925.135	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	33.013.938.595	-
Công ty Cổ phần Pacific Wood	33.313.078.929	20.930.411.925
Các đối tượng khác	338.437.066.508	267.693.791.569
	434.238.009.167	329.401.833.121
Phải trả người bán là các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	88.095.093.167	26.216.992.787
	522.333.102.334	355.618.825.908

18 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là bên thứ ba (*)		
Ngân hàng Phương Đông – OCB	200.000.000.000	-
Các đối tượng khác	1.160.767.930.161	818.040.193.670
	1.360.767.930.161	818.040.193.670
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Thuyết minh 36)	62.382.445.831	38.760.404.201
	1.423.150.375.992	856.800.597.871

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

19 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	7.544.538.178	4.870.682.183
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 35)	114.551.057.548	177.926.119.355
Thuế thu nhập cá nhân	7.225.049.924	1.999.290.213
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	68.000.000.000	250.685.949
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp Nhà nước khác	1.221.244.294	-
	198.541.889.944	185.046.777.700

20 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7.724.760.903	23.682.175.611
Chi phí xây dựng dự án FLC Quy Nhơn	208.004.212.613	1.174.600.286.409
Chi phí xây dựng dự án 265 Cầu Giấy	340.501.581.791	-
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
Chi phí xây dựng dự án FLC Sầm Sơn	631.659.723.233	213.150.684.628
Chi phí xây dựng dự án Học viện Golf	85.229.550.412	-
	1.320.873.752.043	1.468.273.997.011

21 Doanh thu chưa thực hiện

	31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu dịch vụ quảng cáo	2.272.727.272	4.999.999.955
Doanh thu cho thuê tài sản dài hạn thực hiện trong năm tới (*)	4.750.000.000	-
Doanh thu dịch vụ thể golf	-	3.429.545.448
	7.022.727.272	8.429.545.403
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê tài sản dài hạn (*)	87.875.000.000	-
	94.897.727.272	8.429.545.403

(*) Doanh thu chưa thực hiện từ cho Công ty TNHH MTV FLC Land, công ty con, thuê và vận hành dài hạn công trình Trung tâm Hội nghị Quốc tế FLC thuộc Dự án FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort theo hợp đồng số 826/2017/HĐTTS/FLC-FLC Land ký ngày 25 tháng 6 năm 2017 với thời hạn thuê 20 năm.

22 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Phải trả ngắn hạn khác		
Cổ tức phải trả cho cổ đông	191.411.621.100	-
Khách hàng cho vay vốn (*)	2.274.868.348.024	683.698.547.608
Khác	129.294.014.757	25.877.637.885
	2.595.573.983.881	709.576.185.493
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	800.516.465.713	5.088.111.609
	3.396.090.449.594	714.664.297.102

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

23 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Số dư đầu năm	14.976.196.532	55.613.180
Trích lập quỹ trong năm (Thuyết minh 25)	20.433.639.258	17.983.156.252
Sử dụng quỹ trong năm	(3.102.922.200)	(3.062.572.900)
Số dư cuối năm	32.306.913.590	14.976.196.532

24 Vay và nợ thuế tài chính

	31 tháng 12 năm 2017				Biến động trong năm				31 tháng 12 năm 2016	
	Giá trị		Số có khả năng		Tăng	Giảm	Phân loại	Giá trị	Số có khả năng	
	VND	trả nợ	VND	trả nợ					VND	VND
Vay ngắn hạn										
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Hồ Chí Minh (HD Bank) (i)	45.636.997.743	-	45.636.997.743	80.740.050.930	(35.103.053.187)	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	-	-	(11.140.405.000)	-	-	11.140.405.000	11.140.405.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Hà Nội (ii)	381.400.198.878	-	381.400.198.878	471.781.198.878	(90.381.000.000)	-	-	-	-	-
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (ICBC) (iii)	101.600.119.703	-	101.600.119.703	221.598.855.685	(119.998.735.982)	-	-	-	-	-
	528.637.316.324	-	528.637.316.324	774.120.105.493	(256.623.194.169)	-	-	11.140.405.000	11.140.405.000	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả										
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	-	-	-	-	(64.785.862.684)	-	-	64.785.862.684	64.785.862.684	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân (iv)	827.662.500	-	827.662.500	-	-	827.662.500	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (v)	124.927.701.736	-	124.927.701.736	-	(40.000.000.000)	124.927.701.736	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (vi)	260.237.276.248	-	260.237.276.248	-	(104.080.295.200)	260.237.276.248	104.080.295.200	104.080.295.200	104.080.295.200	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (vii)	120.799.119.825	-	120.799.119.825	-	-	120.799.119.825	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (viii)	126.524.302	-	126.524.302	-	-	126.524.302	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (ix)	7.214.660.753	-	7.214.660.753	-	-	7.214.660.753	-	-	-	-
	514.132.945.364	-	514.132.945.364	-	(208.866.157.884)	514.132.945.364	208.866.157.884	208.866.157.884	208.866.157.884	-
	1.042.770.261.688	-	1.042.770.261.688	774.120.105.493	(465.489.352.053)	514.132.945.364	220.006.562.884	220.006.562.884	220.006.562.884	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

	31 tháng 12 năm 2017			Biến động trong năm			31 tháng 12 năm 2016		
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND		
Vay và nợ dài hạn									
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Thanh Xuân (iv)	-	-	-	(1.103.550.000)	(827.662.500)	1.931.212.500	1.931.212.500		
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (v)	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 Chi nhánh Thanh Hóa (vi)	515.478.257.717	515.478.257.717	338.086.055.601	(305.908.823.765)	(260.237.276.248)	743.538.302.129	743.538.302.129		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (vii)	1.570.388.557.724	1.570.388.557.724	-	(103.409.550.000)	(120.799.119.825)	1.794.597.227.549	1.794.597.227.549		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (viii)	6.154.456.647	6.154.456.647	10.491.000.000	(5.733.896.600)	(126.524.302)	1.523.877.549	1.523.877.549		
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (ix)	990.000.000	990.000.000	7.034.660.753	(360.000.000)	(7.214.660.753)	1.530.000.000	1.530.000.000		
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (x)	50.862.470.542	50.862.470.542	47.068.815.774	(6.639.578.000)	-	10.433.232.768	10.433.232.768		
	2.625.310.372.857	2.625.310.372.857	835.786.864.091	(423.155.398.365)	(514.132.945.364)	2.726.811.852.495	2.726.811.852.495		
	3.668.080.634.545	3.668.080.634.545	1.609.906.969.584	(888.644.750.418)	-	2.946.818.415.379	2.946.818.415.379		

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

STT	Ngân hàng/ Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
(i)	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh	0931/17/HĐTDHM-DN/206	50 tỷ VND	12 tháng	10,75%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
(ii)	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	0005/2017/HĐTDHM	750 tỷ VND	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
(iii)	Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (ICBC)	ICBC.DN.2017.7	120 tỷ VND	12 tháng	8,5% đến 8,7%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
(iv)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	01/2014/3239064/HĐTD	3,3 tỷ VND	36 tháng	10,5%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
(v)	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam N-FLC	118/2016/HĐCV/PVBQ	800 tỷ VND	72 tháng	10,5%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án và toàn bộ quyền khai thác 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

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

STT	Ngân hàng/ Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
(vi)	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Thanh Hóa	100/2015.HĐTĐA/NHC T420-FLC	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 1						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 2	17882306/2017- HBCVĐAT/NHCT420- CTY TAP DOAN FLC	450 tỷ VNĐ	42 tháng	10,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án	
(vii)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	01/2015/3239064/HDT D 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"
(viii)	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	203.02.03.16/HDĐTĐ/TP BANK THIN	1,86 tỷ VNĐ	48 tháng	6,9%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
(ix)	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội						
	• 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	001/17/HĐHM-9213- TDFLC	100 tỷ VNĐ	12 tháng	9,8%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
(x)	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 thuế tài chính	Thuế tài chính

25 Nguồn vốn chủ sở hữu

	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
Số dư, ngày 1 tháng 1 năm 2016	5.298.715.330.000	7.344.810.719	118.623.112	842.250.481.263	6.148.429.245.094
Góp vốn trong năm	1.081.672.040.000	-	-	-	1.081.672.040.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	964.621.646.205	964.621.646.205
Trích lập các quỹ	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	(17.983.156.252)
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2016	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.698.973.189.956	8.176.739.775.047
Số dư, ngày 1 tháng 1 năm 2017	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.698.973.189.956	8.176.739.775.047
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	752.851.476.327	752.851.476.327
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)
Chia cổ tức trong năm (*)	-	-	-	(191.411.621.100)	(191.411.621.100)
Điều chỉnh giảm khác (**)	-	-	-	(19.177.198.366)	(19.177.198.366)
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.380.387.370.000	250.512.886.410	118.623.112	2.067.549.913.128	8.698.568.792.650

(*) 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.

(**) 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 bổ sung theo kết quả thanh tra thuế ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Tổng Cục thuế.

26 Vốn cổ phần

Vốn điều lệ đăng ký của Công ty 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	-	-

27 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Doanh thu bán hàng hóa	1.050.813.545.928	827.578.333.327
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	4.989.383.992.895	3.304.729.792.436
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.928.742.594	65.974.761.791
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	53.059.914.545
	6.089.126.281.417	4.251.342.802.099

(*) 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.

28 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.020.303.872.660	782.007.669.443
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	3.643.087.724.126	2.053.108.607.421
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.953.903.027	24.874.113.372
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	47.753.923.091
	4.683.345.499.813	2.907.744.313.327

(*) Giá vốn kinh doanh bất động sản bao gồm 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 27 – Doanh thu.

29 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Lãi từ hợp đồng cho vay	265.344.213.745	68.799.782.028
Lãi tiền gửi	4.321.975.774	1.192.769.545
Lãi chuyển nhượng vốn góp (Thuyết minh 16)	88.659.747.219	70.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia (*)	361.385.026.738	248.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	21.397.869	-
	719.732.361.345	387.992.551.573

(*) Cổ tức/lợi nhuận được chia từ đầu tư vào các công ty con như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	254.800.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	67.000.000.000	228.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	39.585.026.738	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Phương Đông	-	6.500.000.000
	361.385.026.738	248.000.000.000

30 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	281.550.048.763	212.776.135.157
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	3.384.724.370	16.549.124.446
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	93.109.648.816	3.181.541.939
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(16.112.718.365)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	292.717.718	-
Chiết khấu thanh toán	1.853.961.626	2.024.739.208
Chi phí tài chính khác	568.613.779	1.736.839.277
	364.646.996.707	236.268.380.027

Chi phí lãi vay phát sinh trong năm như sau:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hoạt động xây dựng cơ bản	67.148.422.435	32.486.214.855
Chi phí lãi vay ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh	281.550.048.763	212.776.135.157
	348.698.471.198	245.262.350.012

31 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	45.309.560.714	7.270.419.568
Chi phí khấu hao	34.237.819	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.005.780.064	69.308.412.922
Chi phí bằng tiền khác	36.052.386.267	10.956.571.084
	180.401.964.864	87.535.403.574

32 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	89.260.166.233	63.000.686.760
Chi phí khấu hao	6.133.463.238	6.016.182.601
Chi phí thuế, lệ phí	1.840.636.214	1.740.168.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.140.251.001	76.032.045.724
Chi phí bằng tiền khác	68.086.993.276	35.946.417.158
	256.461.509.962	182.735.500.946

33 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 (*)	30.170.471.025	12.901.014.876
Chi ủng hộ	7.150.766.500	117.400.000
Chi phí khác	910.929.182	1.535.561.130
	38.232.166.707	14.553.976.006

(*) Tiền phạt do kê khai sai và chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân các năm trước theo biên bản thanh tra thuế trong năm.

34 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 kinh doanh bất động sản (chưa bao gồm chi phí khấu hao)	1.352.046.313.359	1.510.315.683.773
Giá vốn dịch vụ	19.953.903.027	72.628.036.463
Giá vốn hàng hóa thương mại	1.020.303.872.660	782.007.669.443
Chi phí nhân viên	134.569.726.947	70.271.106.328
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.297.209.111.824	548.809.106.249
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.146.031.065	145.340.458.646
Chi phí bằng tiền khác	105.980.015.757	48.643.156.945
	5.120.208.974.639	3.178.015.217.847

35 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty 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 năm được trình bày dưới đây:

	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	859.019.811.295	1.147.652.174.058
<i>Điều chỉnh:</i>		
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	(361.385.026.738)	(248.000.000.000)
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	33.206.890.279	15.500.465.208
Thu nhập chịu thuế	530.841.674.836	915.152.639.266
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất hiện hành	106.168.334.968	183.030.527.853
Điều chỉnh tăng khác	3.291.122.088	4.664.796.858
Chi phí thuế TNDN	109.459.457.056	187.695.324.711
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	177.926.119.355	233.103.368.414
Thuế TNDN điều chỉnh của các năm trước	12.397.808.651	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(185.232.327.514)	(242.872.573.770)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh 19)	114.551.057.548	177.926.119.355

Việc tính thuế TNDN còn tùy thuộc vào kết quả kiểm tra và phê duyệt của cơ quan thuế.

36 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Quan hệ	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	(12.138.249.548)	(12.059.905.637)
		Bán hàng hóa và dịch vụ	6.259.705.850	3.021.230.643
		Ủy thác đầu tư, cho vay	31.995.000.000	325.672.355.067
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	1.580.394.000	1.437.486.000
		Cho thuê tài sản dài hạn	95.000.000.000	-
		Mua tài sản cố định	(1.399.771.818)	-
		Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	-	(1.417.567.000)
		Nhận ủy thác đầu tư	-	(130.546.603.261)
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con	Cho thuê tài sản	22.224.429.591	40.455.809.949
		Mua hàng hóa và dịch vụ	(6.873.728.084)	(8.136.438.784)
		Ủy thác đầu tư, cho vay	19.260.000.000	54.551.630.000
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.806.526.718	7.817.424.998
		Lợi tức ủy thác đầu tư	493.604.000	782.700.000
		Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	-	(113.096.000)
		Chi phí trả hộ công ty con	24.588.723.335	-
Chi phí công ty con trả hộ	(367.085.455)	-		
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	Ủy thác đầu tư, cho vay	15.181.000.000	3.505.000.000
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	1.122.787.000	55.854.000
		Chuyển lợi nhuận	67.000.000.000	228.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con	Cổ tức	-	5.000.000.000
		Ủy thác đầu tư, cho vay	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	3.660.404.201
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư	-	6.802.277.000
		Ủy thác đầu tư, cho vay	9.646.998.330	201.400.000.000

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Các bên liên quan	Quan hệ	Bản chất giao dịch	Năm kết thúc ngày	Năm kết thúc ngày
			31 tháng 12 năm 2017	31 tháng 12 năm 2016
			VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	987.535.000
		Chuyển lợi nhuận	254.800.000.000	-
		Lợi tức từ ủy thác đầu tư, cho vay	-	333.698.000
		Ủy thác đầu tư, cho vay	-	9.500.000.000
		Cho thuê tài sản dài hạn	-	471.462.296.000
		Vay ngắn hạn	-	66.220.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	Góp vốn		755.433.600.000
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.869.732.314	26.670.274.560
		Mua hàng hóa và dịch vụ	(7.825.163.041)	(594.996.364)
		Cho thuê tài sản	30.640.720.668	-
		Chi phí trả hộ công ty con	20.245.434.378	-
		Doanh thu Công ty con thu hộ	188.656.591	-
		Nhận tiền đặt cọc Dự án Coastal Hill hộ công ty con	(264.126.169.490)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Lợi tức ủy thác đầu tư phải trả	(190.454.000)	(3.192.741.000)
		Nhận ủy thác đầu tư	-	(232.740.405.000)
		Góp vốn	-	300.000.000.000
		Chuyển lợi nhuận	39.585.026.738	-
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	10.461.922.694
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	Góp vốn	150.615.000.000	49.233.585.105
		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	(696.500.000)
		Chi phí trả hộ công ty con	619.473.104	-
		Tiền nhận của công ty con để thanh toán cho nhà thầu	(7.647.222.100)	-
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (*)	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	(62.897.806.835)	(91.477.188.897)
		Góp vốn	687.048.540.000	-
		Mua tài sản	(35.796.790.793)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Chi phí trả hộ	2.363.475.502	-
		Mua tài sản cố định	(770.862.300)	-
		Thu hộ tiền đặt cọc	(5.473.852.552)	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	(1.453.281.849.338)	(2.319.900.073.445)
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.012.305.723.236	1.391.921.432.351
		Cho thuê tài sản dài hạn	980.734.545.455	-
		Hàng bán trả lại	(425.544.328.829)	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con	Góp vốn	503.300.000	67.000.000
		Nhận tiền đặt cọc hộ công ty con	(525.121.240.582)	-
		Chi phí công ty con trả hộ	(2.970.941.993)	-
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	Góp vốn	700.000.000.000	-
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con	Góp vốn	965.000.000	-
Công ty TNHH F Pura Việt Nam	Công ty con	Góp vốn	180.000.000	221.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty liên kết	Cho thuê tài sản dài hạn	870.625.000.000	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	68.577.974.182	-

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Tại ngày 31 tháng 12, 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 VNĐ	31 tháng 12 năm 2016 VNĐ
Phải thu khách hàng (Thuyết minh 6)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.879.376.142	3.323.363.707
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.309.236.767	2.726.888.826
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Iton Complex	Công ty con	Cho thuê tài sản dài hạn	965.899.825	448.715.899.825
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.872.532.286	27.220.601.266
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	8.958.370
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	676.189.267.896	94.958.050.311
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	254.031.000.000	-
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	44.389.660.568	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	524.989.708.331	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	-
			1.614.369.320.538	591.027.752.623
Trả trước cho người bán (Thuyết minh 7)				
Công ty TNHH FLC Sầm Sơn Golf & Resort	Công ty con	Mua dịch vụ khách sạn	1.921.197.995	1.352.800.000
Công ty Cổ phần Bóng đá FLC Thanh Hóa	Ảnh hưởng đáng kể	Mua dịch vụ	36.360.000.000	7.360.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Chi phí thi công dự án	229.637.758.125	1.011.055.217.459
			267.918.956.120	1.019.768.017.459
Phải thu về cho vay (Thuyết minh 8)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	-	28.659.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	96.470.000.000	96.470.000.000
			96.470.000.000	125.129.000.000
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh 9)				
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	Lãi phải thu từ ủy thác đầu tư, cho vay	136.067.800	1.209.921.800
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Lãi phải thu từ ủy thác đầu tư, cho vay	24.401.564.330	26.407.566.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	Thu hộ trả hộ	14.748.857.974	76.857.725
CÔNG TY TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Lãi phải thu từ ủy thác đầu tư, cho vay	-	863.452.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con	Thu hộ trả hộ	23.211.838.350	756.958.074
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Iton complex	Công ty con	Thu hộ trả hộ	-	3.028.317.800
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty con	Chuyển lợi nhuận về tập đoàn	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Ảnh hưởng đáng kể	Thu hộ trả hộ	861.500.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom - CN Thanh Hóa	Công ty liên kết	Lãi phải thu cho vay, thu hộ trả hộ	3.964.503.600	443.512.000
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 TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty liên kết	Thu hộ trả hộ	6.719.755.962	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con	Thu hộ trả hộ	681.379.792	1.442.052.896
	Công ty con	Tạm ứng chi phí	13.067.800	8.067.800

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Bên liên quan	Quan hệ	Nội dung giao dịch	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	Thu hộ trả hộ	185.000.000	-
			88.556.480.997	34.236.706.095
Phải trả người bán (Thuyết minh 17)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Thuê hoạt động	1.403.610.059	1.906.932.059
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con	Chi phí hoạt động	3.268.036.192	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Chi phí hoạt động	-	29.119.485
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	Chi phí hoạt động	-	766.150.000
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (*)	Công ty con	Mua vật tư, thiết bị	-	23.514.791.243
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	Mua dịch vụ khách sạn	8.607.679.345	-
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty liên kết	Mua máy móc, thiết bị	31.381.301.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom – CN Bình Định	Công ty liên kết	Mua máy móc, thiết bị	43.434.465.971	-
			88.095.093.167	26.216.992.787
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 18)				
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	Trả trước tiền theo hợp đồng cho tài sản thuê	-	20.000.000.000
Công ty Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con	Trả trước tiền theo hợp đồng cung cấp dịch vụ	931.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	Trả trước tiền theo hợp đồng cung cấp dịch vụ	2.660.404.201	3.660.404.201
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (*)	Công ty con	Trả trước tiền mua bất động sản	-	14.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Trả trước tiền theo hợp đồng bán hàng	43.991.041.630	-
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	Trả trước tiền theo hợp đồng bán hàng	14.800.000.000	-
			62.382.445.831	38.760.404.201
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22)				
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà ION Complex	Công ty con	Thu hộ trả hộ	-	987.535.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Lãi ủy thác đầu tư	216.714.485	1.192.741.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	Thu hộ trả hộ	9.305.601.892	1.442.052.896
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Đặt cọc mua căn hộ	464.620.568	1.465.782.713
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con	Thu hộ trả hộ	342.464.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con	Thu hộ tiền đặt cọc mua căn hộ	524.069.925.278	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	Thu hộ trả hộ	264.117.139.490	-
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom	Công ty liên kết	Lợi tức hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.000.000.000	-
			800.516.465.713	5.088.111.609
Vay và nợ thuê tài chính (Thuyết minh 24)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	11.140.405.000

(*) Trong năm, Công ty đã tiến hành thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Đầu tư Địa ốc FLC và Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật (Thuyết minh 16). Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các công ty này không còn là bên liên quan của Công ty.

37 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
	VND	VND
Lương và phụ cấp	12.517.060.409	11.656.873.940

38 Cam kết

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Bên nhận đầu tư	Vốn điều lệ VND	Cam kết góp vốn		Đã góp VND	Còn phải góp VND
		VND	%		
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	200.000.000.000	100	199.848.585.105	151.414.895
Công ty TNHH F-Pura Việt Nam	20.000.000.000	20.000.000.000	100	401.000.000	19.599.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	100.000.000.000	100.000.000.000	100	570.300.000	99.429.700.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	20.000.000.000	20.000.000.000	100	965.000.000	19.035.000.000
Công ty TNHH Hai Thành Viên FLC Lam Sơn	89.598.000.000	69.418.000.000	77,48	-	69.418.000.000
	429.598.000.000	409.418.000.000		201.784.885.105	207.633.114.895

39 Mục tiêu và chính sách quản trị rủi ro

Công ty 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 Công ty đã được phân loại theo khoản mục trên Thuyết minh số 4.21. Các rủi ro chính của Công ty 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 Công ty được mô tả dưới đây.

39.1 Rủi ro thị trường

Biến động tỷ giá hối đoái

Hầu hết các giao dịch của Công ty được thực hiện tại lãnh thổ Việt Nam và bằng Đồng Việt Nam. Do đó Công ty 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, Công ty có các khoản vay và nợ thuê tài chính có lãi suất điều chỉnh là 3.668.080.634.545 VND; tuy nhiên các điều chỉnh này không thường xuyên và có biên độ nhỏ. Công ty 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 Công ty liên quan đến các công cụ tài chính.

39.2 Rủi ro tín dụng

Công ty 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 riêng, được tóm tắt như sau:

	31 tháng 12 năm 2017 VND	31 tháng 12 năm 2016 VND
Các nhóm tài sản tài chính – giá trị ghi sổ		
Tiền và các khoản tương đương tiền	408.692.364.277	534.910.463.239
Các khoản phải thu và cho vay – thuần	6.079.789.301.258	2.712.664.764.284
Tài sản sẵn sàng để bán	281.509.864.679	208.100.000.000
	6.769.991.530.214	3.455.675.227.523

Công ty 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 Công ty, và kết hợp thông tin này để kiểm soát rủi ro tín dụng. Chính sách của Công ty 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.

39.3 Rủi ro thanh khoản

Công ty 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 đối trong các dải thời gian khác nhau, trên cơ sở hàng ngày và hàng tuần, cũng như trên cơ sở đảo hạn 30 ngày.

Công ty 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 Công ty có thời gian đảo hạn được tóm tắt như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn
	Dưới 12 tháng	1 đến 5 năm	Trên 5 năm
	VND	VND	VND
31 tháng 12 năm 2017			
Vay và nợ thuê tài chính	1.042.770.261.688	2.625.310.372.857	-
Phải trả người bán	522.333.102.334	-	-
Phải trả người lao động	15.247.861.245	-	-
Chi phí phải trả	1.320.873.752.043	-	-
Phải trả khác	3.396.090.449.594	-	-
	6.297.315.426.904	2.625.310.372.857	-
31 tháng 12 năm 2016			
Vay và nợ thuê tài chính	220.006.562.884	2.726.811.852.495	-
Phải trả người bán	355.618.825.908	-	-
Phải trả người lao động	13.205.109.671	-	-
Chi phí phải trả	1.468.273.997.011	-	-
Phải trả khác	714.664.297.102	2.436.000.000	-
	2.771.768.792.576	2.729.247.852.495	-

40 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	31 tháng 12 năm 2016
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị ghi sổ VND
Tài sản tài chính		
Các khoản cho vay và phải thu		
Tiền và các khoản tương đương tiền	408.692.364.277	534.910.463.239
Cho vay và phải thu	6.079.789.301.258	2.712.664.764.284
Tài sản sẵn sàng để bán	281.509.864.679	208.100.000.000
	6.769.991.530.214	3.455.675.227.523
Nợ phải trả tài chính		
Nợ phải trả tài chính khác		
Vay và nợ thuê tài chính	3.668.080.634.545	2.946.818.415.379
Phải trả người bán	522.333.102.334	355.618.825.908
Nợ phải trả tài chính khác	4.732.212.062.882	2.198.579.403.784
	8.922.641.363.645	5.501.016.645.071

Công ty 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.

41 Số liệu so sánh

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay như sau:

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Số báo cáo trước đây VNĐ	Phân loại lại VNĐ	Số phân loại lại VNĐ
Tài sản cố định hữu hình	3.291.287.168.086	(3.149.912.530.937)	141.374.637.149
Bất động sản đầu tư	530.402.185.486	3.149.912.530.937	3.680.314.716.423
Phải trả người bán ngắn hạn	568.769.510.536	(213.150.684.628)	355.618.825.908
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.255.123.312.383	213.150.684.628	1.468.273.997.011
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	8.429.545.403	8.429.545.403
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	8.429.545.403	(8.429.545.403)	-

42 Sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính riêng

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

43 Phê duyệt báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Ngô Thị Nguyễn Ngọc
Người lập

Trịnh Quốc Huy
Kế toán trưởng



Trần Quang Huy
Tổng Giám đốc