



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

I. CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 13/09/2018.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch chính thức tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 06/08/2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM ngày 30/07/2013 của Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 7.099.978.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

2. Ngành nghề kinh doanh

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

3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5 Tòa nhà FLC Land Mark Tower, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC Sầm Sơn Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phòng 10, tầng 10, Tòa nhà Văn phòng Gelex, 52 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	27 Dã Tượng, P. Vĩnh Nghiêm, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ,
Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chúc năng Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	93,49%	93,49%	93,49%	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, P. Vạn Hương, Q. Đồ Sơn, TP. Hải Phòng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi dưỡng FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty liên kết:					
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC		47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Công ty Cổ phần Rosland		49,00%	49,00%	49,00%	49,00%

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2018 là 470.031.772.509 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2017 lợi nhuận sau thuế là 385.275.112.368 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2018 là 1.541.915.113.897 VND (Tại thời điểm 31/12/2017 lợi nhuận chưa phân phối là 1.796.861.468.716 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2018 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng Quản trị

Ông	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông	Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch Thường trực	
Bà	Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	
Ông	Lê Bá Nguyên	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12/06/2018)
Ông	Lưu Đức Quang	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 11/06/2018)
Ông	Trần Quang Huy	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 19/08/2018)
Ông	Nguyễn Thanh Bình	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 07/10/2018)

Ban Tổng Giám đốc

Bà	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 18/07/2018)
Ông	Trần Quang Huy	Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm ngày 17/07/2018)
Bà	Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	
Bà	Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03/04/2018)
Ông	Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03/04/2018)
Ông	Đào Nam Phong	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03/04/2018)
Bà	Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm ngày 03/04/2018)
Ông	Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm ngày 12/08/2018)

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban
Bà	Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên
Ông	Lê Văn Sắc	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông	Trịnh Quốc Huy
-----	----------------

Đại diện pháp luật

Bà	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc
----	----------------------	---------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Hà Nội, ngày .05. tháng 04 năm 2019

TM. Ban Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

Tổng Giám đốc



Số: .../BCKT-TC/2019/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019, từ trang 07 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, 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 kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác:

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

TP. Hồ Chí Minh, ngày .../... tháng 04 năm 2019

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Kiểm toán viên

Tổng Giám đốc

**VÕ THỊ MỸ HƯƠNG**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2018-142-1

**PHÙNG NGỌC TOÀN**

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0335-2018-142-1

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		15.644.004.854.805	12.764.600.168.714
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	334.136.492.896	465.835.197.829
Tiền	111		317.803.965.019	96.573.606.747
Các khoản tương đương tiền	112		16.332.527.877	369.261.591.082
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	278.850.000.000	276.200.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		279.954.649.646	276.200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.104.649.646)	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.712.987.550.312	10.538.143.838.532
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.175.797.828.889	2.705.737.419.654
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.486.750.434.620	1.576.571.430.190
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	4.896.726.625.662	5.814.645.301.166
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.159.707.518.607	446.302.028.214
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(6.032.615.880)	(5.112.340.692)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.5	37.758.414	
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.773.020.251.938	1.252.470.388.732
Hàng tồn kho	141		1.773.020.251.938	1.252.949.987.284
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			(479.598.552)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		545.010.559.659	231.950.743.621
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	494.216.455.238	139.626.995.997
Thuế GTGT được khấu trừ	152		46.995.715.463	92.270.468.940
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	3.798.388.958	53.278.684
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.245.284.641.054	10.030.568.219.340
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		830.930.876.857	630.576.950.010
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	188.910.000.000	614.809.840.000
Phải thu dài hạn khác	216		642.020.876.857	15.767.110.010
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		2.995.858.024.679	2.939.381.147.761
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.935.585.215.301	2.889.678.613.270
- Nguyên giá	222		3.671.228.297.461	3.531.669.308.939
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(735.643.082.160)	(641.990.695.669)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	57.873.012.583	47.851.477.587
- Nguyên giá	225		87.649.186.019	69.915.071.395

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

				Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(29.776.173.436)	(22.063.593.808)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.399.796.795	1.851.056.904
- Nguyên giá	228		6.031.049.130	4.689.099.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.631.252.335)	(2.838.042.226)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	958.752.044.897	629.101.437.358
- Nguyên giá	231		3.759.050.030.564	2.893.226.733.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.800.297.985.667)	(2.264.125.296.530)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	3.759.317.892.369	3.901.015.970.152
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	3.759.317.892.369	3.901.015.970.152
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		965.770.589.026	1.300.260.781.769
Đầu tư vào công ty con	251	V.4		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		340.377.681.907	893.934.381.769
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		833.257.921.798	506.309.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(207.865.014.679)	(99.983.464.679)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		734.655.213.226	630.231.932.290
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	601.317.107.985	475.134.866.887
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.232.532.305	8.670.782.689
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
Lợi thế thương mại	269		125.105.572.936	146.426.282.714
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		25.889.289.495.859	22.795.168.388.054

011729-
CÔNG TY
NHIỆM HỮU H
VỤ TỰ V
KẾ T
KIỂM TOÁN
HÀ NAM
T.P. HỒ C

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		16.870.601.303.917	14.272.195.661.245
I. Nợ ngắn hạn	310		13.307.129.869.079	11.489.659.368.004
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	1.955.915.565.640	1.357.031.854.415
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.374.293.383.559	1.901.589.955.447
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	340.817.078.472	289.389.156.166
Phải trả người lao động	314		73.442.287.506	32.157.587.605
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	1.778.903.049.552	1.507.458.122.433
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	69.194.565.375	38.790.893.011
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	3.943.719.763.818	4.750.684.830.858
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.734.785.902.195	1.580.247.054.479
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.058.272.962	32.309.913.590
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		3.563.471.434.838	2.782.536.293.241
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		64.155.622.493	
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	115.002.132.209	20.606.060.607
Phải trả dài hạn khác	337		1.500.000.000	8.753.493.405
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		3.377.649.615.683	2.752.413.194.777
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.164.064.453	763.544.452
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.018.688.191.942	8.522.972.726.809
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	9.018.688.191.942	8.522.972.726.809
Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412			
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		288.244.783.273	250.512.886.410
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.541.915.113.897	1.796.861.468.716
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		1.071.883.341.388	1.419.542.501.086
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		470.031.772.509	377.318.967.630
Nguồn vốn đầu tư XD CB	422			
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		88.431.601.660	95.092.378.571
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		25.889.289.495.859	22.795.168.388.054

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

TRỊNH QUỐC HUY

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.015.886.306.603	11.644.894.830.249
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	319.990.517.614	428.299.448.137
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		11.695.895.788.989	11.216.595.382.112
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	10.473.080.121.697	10.151.916.876.712
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.222.815.667.292	1.064.678.505.400
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	893.547.492.849	654.304.851.811
Chi phí tài chính	22	VI.5	487.862.102.175	429.604.652.374
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		287.393.403.473	332.702.675.985
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.195.404.167	19.038.212.292
Chi phí bán hàng	25	VI.8	511.748.159.190	281.871.815.535
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	416.252.954.065	407.442.935.004
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		703.695.348.878	619.102.165.800
Thu nhập khác	31	VI.6	48.742.239.450	15.959.956.260
Chi phí khác	32	VI.7	75.172.446.736	84.011.919.314
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(26.430.207.286)	(68.051.963.054)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		677.265.141.592	551.050.202.836
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	202.394.598.698	168.710.168.598
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		4.838.770.385	(2.935.078.130)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		470.031.772.509	385.275.112.368
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		459.963.389.014	377.318.967.630
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.068.383.495	7.956.144.738
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	686	2.956
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	686	2.956

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

TRỊNH QUỐC HUY

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		677.265.141.592	551.050.202.836
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		636.981.232.533	2.383.740.439.664
- Các khoản dự phòng	03		109.426.876.282	91.463.992.613
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(112.838.690)	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(860.474.186.371)	(671.943.207.921)
- Chi phí lãi vay	06		287.393.403.473	332.702.675.985
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		850.479.628.819	2.687.014.103.177
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.388.133.317.376)	(3.265.169.390.639)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(520.070.264.654)	(68.987.109.520)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		5.081.700.710.024	4.856.506.485.528
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(485.296.245.794)	(433.986.489.155)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.754.649.646)	6.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(345.347.849.722)	(319.852.036.909)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(168.927.198.168)	(322.931.785.650)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.391.071.552)	(4.564.177.035)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.017.259.741.931	3.134.029.599.797
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.639.036.423.182)	(3.135.712.346.848)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		150.000.000	17.585.477.508
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.496.380.825.500)	(3.762.795.052.271)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.840.199.341.004	1.860.895.961.164
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.000.000.000)	(73.409.864.679)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		200.000.000.000	289.155.833.904
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		555.431.011.636	267.952.871.850
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.739.636.896.042)	(4.536.327.119.372)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.200.000.000	494.840.810.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
Tiền thu từ đi vay	33		3.459.273.116.878	2.397.700.863.307

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.664.705.389.256)	(1.678.011.888.168)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(14.792.459.000)	(6.639.578.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(191.409.651.000)	(341.732.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		590.565.617.622	1.207.548.475.139
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(131.811.536.489)	(194.749.044.436)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	465.835.197.829	660.584.242.265
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		112.831.556	0
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	334.136.492.896	465.835.197.829

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

TRỊNH QUỐC HUY

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 13/09/2018

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 7.099.978.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính : không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5 Tòa nhà FLC Land Mark Tower, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC Sầm Sơn Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phòng 10, tầng 10, Tòa nhà Văn phòng Gelex, 52 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	27 Dã Tượng, P. Vĩnh Nghiêm, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%



Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chức năng Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	93,49%	93,49%	93,49%	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, P. Vạn Hương, Q. Đồ Sơn, TP. Hải Phòng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi dưỡng FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty liên kết:					
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC		47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Công ty Cổ phần Rosland		49,00%	49,00%	49,00%	49,00%

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

01172
CÔNG T
NHIỆM H
H VU T
CHÍNH K
KIỂM TO
HÓA NAT
T.P.HO

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

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 và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị của hàng tồn kho bao gồm:

Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;

Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá trị 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 hóa khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ 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.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm
- Tài sản vô hình	03 - 50	năm
- Sân golf	49 - 50	năm

6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

7. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phần chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

15. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm. Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...



18. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

19. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

23. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
 - Đối với nợ phải thu : áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - Đối với nợ phải trả : áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.
- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

24. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

25. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

26. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

27. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất***Bảng cân đối kế toán hợp nhất***

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:
 - + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
 - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
 - + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
 - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

28. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:
 - + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
 - + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
 - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
 - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.



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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	13.748.797.973	13.610.561.231
- Tiền gửi ngân hàng	304.055.167.046	82.963.045.516
+ Tiền gửi (VND)	303.925.190.568	82.961.512.040
+ Tiền gửi (USD)	129.976.478	1.533.476
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	16.332.527.877	369.261.591.082
Cộng	334.136.492.896	465.835.197.829

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	2.708.930.738.468	1.578.984.796.796
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	1.538.003.809.393	879.491.815.951
Công ty cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	431.572.767.266	453.428.640.418
Các đối tượng khác	739.354.161.809	246.064.340.427
2.2. Dài hạn		
2.3. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	319.536.835.726	682.264.153.822
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	319.536.835.726	682.264.153.822
Cộng	4.175.797.828.889	2.705.737.419.657

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn	870.615.519.624	1.299.052.751.990
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long	163.233.976.000	159.000.000.000
Ủy ban Nhân dân thị xã Sầm Sơn	99.181.687.353	396.906.276.305
Các đối tượng khác	608.199.856.271	743.146.475.685
3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	616.134.914.996	277.518.678.200
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	616.134.914.996	277.518.678.200
Cộng	1.486.750.434.620	1.576.571.430.190

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
Tổng giá trị cổ phiếu	279.954.649.646	1.104.649.646	278.850.000.000	276.200.000.000
+ Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD (Mã CK: AMD)	3.754.649.646	1.104.649.646	2.650.000.000	
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	276.200.000.000		276.200.000.000	276.200.000.000
Cộng	279.954.649.646	1.104.649.646	278.850.000.000	276.200.000.000

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Cổ tức, lợi nhuận được chia/Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	341.000.000.000	(622.318.093)	340.377.681.907	877.810.641.219
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.934.752.243)	43.065.247.757	47.000.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn				830.810.641.219
Công ty Cổ phần RosLand	294.000.000.000	3.312.434.150	297.312.434.150	
b. Đầu tư vào các đơn vị khác	833.257.921.798	(207.865.014.679)	625.392.907.119	506.309.864.679
Công ty CP Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)		2.200.000.000
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đồ Lèn	11.400.000.000		11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông được HAI	260.909.864.679	(205.665.014.679)	55.244.850.000	260.909.864.679
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	224.800.000.000		224.800.000.000	224.800.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	326.908.057.119		326.908.057.119	
				850.752.104.029
				406.326.400.000
				11.400.000.000
				170.126.400.000
				224.800.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	Giá trị gốc	Cổ tức, lợi nhuận được chia/Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Cổ tức, lợi nhuận được chia/Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	20.000.000		20.000.000			
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	20.000.000		20.000.000			
Cộng	1.174.257.921.798	(208.487.332.772)	965.770.589.026	1.384.120.505.898	(83.859.724.129)	1.300.260.781.769



5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
5.1. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	451.386.795.974	892.074.181.478
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	520.359.840.000	
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	501.580.270.000	1.170.471.000.000
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	737.777.995.000	875.534.495.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	503.044.000.000	639.884.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	1.061.479.200.000	641.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	319.927.000.000	737.653.600.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại & XNK Vietexco	552.106.524.688	646.428.024.688
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Châu Thuận	78.000.000.000	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Định Tân	60.000.000.000	
Công ty cổ phần công nghệ OTP Việt Nam	111.065.000.000	
Đối tượng khác		210.800.000.000
Cộng	4.896.726.625.662	5.814.645.301.166
5.2. Dài hạn		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	98.910.000.000	614.809.840.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	90.000.000.000	
Cộng	188.910.000.000	614.809.840.000

Ghi chú:

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền, Lãi suất các khoản cho vay là 9% / năm, mục đích vay là để cho bên đi vay thực hiện việc quản lý và đầu tư vào các lĩnh vực mà bên đi vay được phép đầu tư theo qui định của pháp luật. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	91.083.659.024		31.694.424.031	
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (***)	148.176.061.680		8.490.627.674	
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	1.900.591.091.409		405.257.534.414	
- Phải trả khác (Dư nợ)	19.856.706.494		859.442.095	
TS thiếu chờ xử lý				
Đối tượng khác				
Cộng	2.159.707.518.607		446.302.028.214	
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn (***)	140.970.705.809		14.548.897.926	
- Phải thu dài hạn khác (**)	501.050.171.048		1.218.212.084	
Cộng	642.020.876.857		15.767.110.010	

Ghi chú:

(*) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	207.669.480.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	238.213.573.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Vạn Tường	203.259.617.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hải Bình	215.893.371.000	
Công ty cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	35.786.312.000	75.923.476.723
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	73.022.279.887	82.702.326.520
Công ty cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	14.839.577.315	78.038.335.315
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát		64.028.131.120
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu		29.465.561.000
Đối tượng khác	911.906.881.207	75.099.703.736

(**) Phải thu dài hạn khác bao gồm

Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	500.000.000.000	
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công thương Việt Nam	1.050.171.048	1.390.840.488

(***) Ký quỹ ký cược bao gồm :

Nội dung	Số tiền
Đặt cọc mua 20 máy bay Boeing + 12 máy bay Airbus	122.612.345.000
Đặt cọc thuê máy bay	128.273.372.000
Ký quỹ, đặt cọc khác	38.261.050.489

7 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu	7.454.187.985	1.421.572.105	5.112.340.692	
<u>Chi tiết:</u>				
+ Phải thu khách hàng	3.192.486.242	1.421.572.105	204.188.949	
+ Phải thu khác	112.433.874		112.433.874	
+ Trả trước cho người bán	4.149.267.869		4.795.717.869	
Cộng	7.454.187.985	1.421.572.105	5.112.340.692	

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường			21.456.277.067	
- Nguyên liệu, vật liệu	55.069.803.653		14.086.400.891	
- Công cụ, dụng cụ	1.712.277.922		44.341.966.352	
- Chi phí SXKD dở dang	3.916.034.602		11.214.804.882	
- Thành phẩm				
- Hàng hóa	369.682.991.430		362.977.490.456	(479.598.552)
- Hàng hóa bất động sản	1.298.576.378.444		798.873.047.636	
- Hàng hóa gửi bán	44.062.765.887			
Cộng	1.773.020.251.938		1.252.949.987.284	(479.598.552)

Ghi chú:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 0 đồng
- Lý do trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không.

9 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ	1.056.030.000	937.730.000
Mua sắm TSCĐ	1.056.030.000	937.730.000
Xây dựng cơ bản dở dang	3.758.261.862.369	3.900.078.240.152
Dự án Sầm Sơn Golf Link		146.540.000
Dự án Tháp đôi 265 Cầu Giấy	112.089.451.762	464.034.728.044
Dự án Hạ Long	725.488.547.403	1.298.107.262.662
Dự án sân Golf Quảng Bình	612.458.381.201	138.992.095.497
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	988.933.721.357	366.458.040.165
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	324.153.067.098	7.926.234.385
Dự án khu đô thị Garden City Đại Mỗ	345.138.056.348	660.763.289.623
Dự án FLC Star Tower	146.129.887.040	440.534.445.916
Các dự án khác	503.870.750.160	523.115.603.860
Cộng	3.759.317.892.369	3.901.015.970.152



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.269.094.286.661	128.320.239.579	121.171.090.144	5.188.869.545	7.894.823.010	3.531.669.308.939
Số tăng trong năm	6.062.715.682	114.628.462.957	79.380.444.867	5.925.815.214		205.997.438.720
- Mua trong năm	112.504.900.061		79.380.444.867	5.171.022.048		197.056.366.976
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.415.254.010					1.415.254.010
- Tăng khác (hợp nhất, phân loại lại)	4.647.461.672	2.123.562.896		754.793.166		7.525.817.734
Số giảm trong năm	61.718.159.893	167.470.000	4.425.185.217		127.635.088	66.438.450.198
- Chuyển sang BĐS đầu tư, hàng hóa BĐS	61.542.624.136					61.542.624.136
- Thanh lý, nhượng bán		138.300.000	1.850.000.000			1.988.300.000
- Giảm khác (phân loại lại)	175.535.757	29.170.000	2.575.185.217		127.635.088	2.907.526.062
Số dư cuối năm	3.213.438.842.450	242.781.232.536	196.126.349.794	11.114.684.759	7.767.187.922	3.671.228.297.461
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	561.073.541.206	20.840.969.975	49.292.272.895	3.950.862.195	6.833.049.398	641.990.695.669
Số tăng trong năm	60.927.515.163	25.702.032.409	13.138.713.613	1.629.556.824	354.307.403	101.752.125.412
- Khấu hao trong năm	60.927.515.163	21.752.828.163	13.138.713.613	1.629.556.824	317.296.782	97.765.910.545
- Tăng khác (phân loại lại)		3.949.204.246			37.010.621	3.986.214.867
Số giảm trong năm	2.362.097.578	27.583.167	5.258.374.401	451.683.775		8.099.738.921
- Chuyển sang BĐS đầu tư, hàng hóa BĐS	2.221.371.366					2.221.371.366
- Thanh lý, nhượng bán		27.583.167	1.850.000.000			1.877.583.167
- Giảm khác (phân loại lại)	140.726.212		3.408.374.401	451.683.775		4.000.784.388
Số dư cuối năm	619.638.958.791	46.515.419.217	57.172.612.107	5.128.735.244	7.187.356.801	735.643.082.160
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.708.020.745.455	107.479.269.604	71.878.817.249	1.238.007.350	1.061.773.612	2.889.678.613.270
Tại ngày cuối năm	2.593.799.883.659	196.265.813.319	138.953.737.687	5.985.949.515	579.831.121	2.935.585.215.301

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 3.011.679.224.811 VND

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 19.642.772.594 VND

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý - VND



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	212.712.000	2.500.000.000		1.788.012.130		188.375.000	4.689.099.130
Số tăng trong năm				1.341.950.000			1.341.950.000
- Mua trong năm				1.341.950.000			1.341.950.000
- Tạo ra từ nội bộ							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
Số giảm trong năm							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	212.712.000	2.500.000.000		3.129.962.130		188.375.000	6.031.049.130
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm		2.500.000.000		271.071.170		66.971.056	2.838.042.226
Số tăng trong năm				744.514.270		48.695.839	793.210.109
- Khấu hao trong năm				744.514.270		48.695.839	793.210.109
- Tăng khác							
Số giảm trong năm							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm		2.500.000.000		1.015.585.440		115.666.895	3.631.252.335
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	212.712.000			1.516.940.960		121.403.944	1.851.056.904
Tại ngày cuối năm	212.712.000			2.114.376.690		72.708.105	2.399.796.795

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;

212.712.000 VND
2.500.000.000 VND



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

12 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ thuế tài chính khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		34.102.346.787	35.812.724.608			69.915.071.395
Số tăng trong năm			17.734.114.624			17.734.114.624
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính			17.734.114.624			17.734.114.624
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		34.102.346.787	53.546.839.232			87.649.186.019
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm		13.350.978.839	8.712.614.969			22.063.593.808
Số tăng trong năm		1.954.218.632	5.758.360.996			7.712.579.628
- Khấu hao trong năm		1.954.218.632	5.758.360.996			7.712.579.628
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		15.305.197.471	14.470.975.965			29.776.173.436
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm		20.751.367.948	27.100.109.639			47.851.477.587
Tại ngày cuối năm		18.797.149.316	39.075.863.267			57.873.012.583

Ghi chú:

- Tiền thuế phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: Không có.
- Căn cứ để xác định tiền thuế phát sinh thêm: Không có.
- Điều khoản gia hạn thuế hoặc quyền được quyền mua tài sản: Không có.



13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	2.893.226.733.888	927.365.920.812	61.542.624.136	3.759.050.030.564
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436			25.497.225.436
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.867.729.508.452	927.365.920.812	61.542.624.136	3.733.552.805.128
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	2.264.125.296.530	538.394.060.503	2.221.371.366	2.800.297.985.667
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.264.125.296.530	538.394.060.503	2.221.371.366	2.800.297.985.667
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	629.101.437.358	388.971.860.309	59.321.252.770	958.752.044.897
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436			25.497.225.436
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	603.604.211.922	388.971.860.309	59.321.252.770	933.254.819.461
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND



14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
14.1. Ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa	663.360.823	
- Hỗ trợ lãi suất	44.754.773.575	
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	374.316.942.616	67.589.639.220
- Chi phí khác	74.481.378.224	72.037.356.777
Cộng	494.216.455.238	139.626.995.997
14.2. Dài hạn		
- Lãi vay chờ phân bổ	22.498.125.000	
- Thuê hoạt động	87.875.000.006	
- Tiền thuê đất	10.690.785.000	49.948.463.262
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	363.310.436.784	310.586.900.096
- Chi phí trả trước dịch vụ cho thuê căn hộ	27.243.773.805	
- Chi phí khác	89.698.987.390	114.599.503.529
Cộng	601.317.107.985	475.134.866.887

15 . LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tại ngày đầu kỳ	146.426.282.714	225.261.813.167
Số tăng trong kỳ	184.481.226.833	
Giảm do thoái vốn công ty con	(167.074.530.430)	(52.851.456.835)
Phân bổ trong kỳ	(38.727.406.181)	(25.984.073.618)
Tại ngày cuối kỳ	125.105.572.936	146.426.282.714
 Trong đó: Lợi thể thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:		
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội</i>	<i>123.596.527.542</i>	<i>144.486.081.492</i>
<i>Công ty TNHH MTV FLC Land</i>	<i>1.509.045.394</i>	<i>1.940.201.222</i>
Cộng	125.105.572.936	146.426.282.714

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

16.1. Ngắn hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM – CN Quảng Ninh (1)	38.266.000.000	38.266.000.000	81.706.470.553	89.077.468.296	45.636.997.743	45.636.997.743
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Thanh Hóa (2)	20.000.000.000	20.000.000.000	39.931.220.473	39.929.960.744	19.998.740.271	19.998.740.271
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định (3)	30.088.612.266	30.088.612.266	48.653.839.641	48.374.207.851	29.808.980.476	29.808.980.476
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (4)	119.986.858.304	119.986.858.304	119.986.858.304	101.600.119.703	101.600.119.703	101.600.119.703
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	537.080.718.422	537.080.718.422	660.154.891.116	588.387.878.856	465.313.706.162	465.313.706.162
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	5.770.000.003	5.770.000.003	11.210.000.000	9.021.422.974	3.581.422.977	3.581.422.977
Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	159.723.298.080	159.723.298.080	287.159.238.966	287.127.014.894	159.691.074.008	159.691.074.008
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (12)				154.189.190	154.189.190	154.189.190
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	104.906.247	104.906.247	104.906.247	380.000.000	380.000.000	380.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (8)				827.662.500	827.662.500	827.662.500
Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Hà Nội (5)				70.231.260.076	70.231.260.076	70.231.260.076
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	164.431.675.540	164.431.675.540	164.431.675.540	124.927.701.736	124.927.701.736	124.927.701.736
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thanh Hóa (10)	109.569.105.607	109.569.105.607	109.569.105.607	267.237.276.248	267.237.276.248	267.237.276.248



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nam Hà Nội (13)</i>	-	-	53.000.000.000	53.000.000.000	53.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội</i>	-	-	104.906.247	104.906.247	104.906.247
<i>Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)</i>	38.818.864.342	38.818.864.342	14.237.708.800	27.677.255.000	52.258.410.542
<i>Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (6)</i>	30.500.000.000	30.500.000.000	-	-	-
<i>Credit Suisse AG, Singapore Branch (15)</i>	498.000.013.280	498.000.013.280	697.200.000.000	199.199.986.720	-
<i>Trái phiếu phát hành SHB (16)</i>	261.142.737.373	261.142.737.373	400.000.000.000	138.857.262.627	-
<i>Trái phiếu phát hành OCB (17)</i>	249.007.249.919	249.007.249.919	300.000.000.000	50.992.750.081	-
Cộng	3.377.649.615.683	3.377.649.615.683	1.736.927.289.337	1.111.690.868.431	2.752.413.194.777

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

- (1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2222/18MB/HĐTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với hạn mức vay là 50 tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay : bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 12 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng 1.800.000 cổ phiếu của Công ty CP xây dựng FLC Faros.
- (2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 4732/17/MB/HĐTD ngày 16/10/2017 với hạn mức cho vay là 20 tỷ đồng (hạn mức này đã bao gồm dư nợ theo hợp đồng tín dụng số 1107/16/HĐTDTM-DN224 ngày 07/09/2016), mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động để thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất cho vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm của bên thứ ba là Cổ phiếu FLC, ROS, bất động sản Star được Ngân hàng chấp thuận theo từng thỏa thuận cụ thể giữa chủ tài sản và Ngân hàng.
- (3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Bình Định theo các hợp đồng sau:
 - + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0054/2017HĐTDTM-PN/228 ngày 31/03/2017 với hạn mức vay không quá 30 tỷ đồng, giá trị giải ngân trong 1 tháng không vượt quá 1 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, mỗi khế ước nhận nợ tối đa 06 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo khoản vay là 1.000.000 cổ phiếu ROS thuộc Công ty TNHH MTV FLC Land theo hợp đồng cầm cố số 0054/2017/HĐBĐ/228 ngày 31/03/2017.
 - + Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03635/18MN/HĐTD ngày 02/03/2018 với hạn mức vay không vượt quá 30 tỷ đồng, thời gian vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo khoản vay là 1.000.000 cổ phiếu ROS thuộc Công ty TNHH MTV FLC Land theo hợp đồng cầm cố số 0054/2017/HĐBĐ/228 ngày 31/03/2017.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

+ Hợp đồng tín dụng số 8209/17/HĐTDTDH-PN/228 ngày 16/06/2017, hạn mức vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay 48 tháng, lãi suất vay 12,5%/năm. Mục đích vay: Mua xe ô tô 47 chỗ và bù đắp 1 phần mua xe 16 chỗ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.

+ Hợp đồng tín dụng số 8209/17/HĐTDTDH-PN/228 ngày 16/06/2017, hạn mức vay 3,3 tỷ đồng, thời gian vay 48 tháng, lãi suất vay 12,5%/năm. Mục đích vay: Mua xe ô tô 47 chỗ và bù đắp 1 phần mua xe 16 chỗ. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ khoản vay.

(4) Hợp đồng tín dụng số ICBC.DN.2017.7 ngày 28 tháng 3 năm 2017 và hợp đồng tín dụng số ICBC.DN.LN.2018.101 với hạn mức vay là 120 tỷ đồng. Thời hạn vay là 365 ngày, được tính từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ, trong đó lãi suất đối với kỳ hạn 3 tháng là 8,5%/năm, đối với kỳ hạn 6 tháng là 8,7%/năm. Lãi vay được tính từ ngày tiếp theo của Bên cho vay giải ngân vốn vay mỗi 3 tháng/lần vào ngày thứ 20 tháng cuối cùng của mỗi quý kể từ ngày giải ngân. Khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động cho Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 0005/2017/HĐTDHM ngày 8 tháng 5 năm 2017 với tổng giá trị là 750 tỷ VNĐ. Trong đó hạn mức cho vay là 400 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh là 350 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 24 tháng kể từ ngày 8 tháng 5 năm 2017. Mục đích khoản vay là bổ sung vốn thực hiện dự án công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại FLC Twin Towers tại 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tài sản đảm bảo của khoản vay là các tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.

+ Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng việt nam số 0052/2016/HĐTDHM ngày 28/10/2016 với hạn mức tín dụng là một trăm tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng và máy móc thiết bị văn phòng, máy xây dựng, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 06 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản tại B12-BT6, tại B28-BT1A, tại B30-BT6, B32-BT6 khu đô thị mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bà Lê Thị Ngọc Diệp và ông Trịnh Văn Quyết với tổng giá trị định giá cho khoản đảm bảo này là 95,136 tỷ đồng.

+ Hợp đồng vay tín dụng ngắn hạn đồng Việt Nam số 0020/2015/HĐTD-DN ngày 26/08/2015 với hạn mức tín dụng là 180 tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: đầu tư xây dựng tòa nhà FLC Star Tower tại 418 Đường Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội, lãi suất cho vay quy định cụ thể tại từng thời điểm nhận nợ, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn cho vay là 36 tháng, khoản vay được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất tại số 418 Đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội và toàn bộ tòa nhà FLC Star Tower tại số 418 Đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng việt nam số 480-11.15/HĐTD/TPBANK.BDI-FLC LAND ngày 01/12/2015 với hạn mức tín dụng là hai mươi tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa của công ty, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 04 tháng, khoản vay được đảm bảo bằng 3 xe ô tô Ford, 1 xe ô tô Nissan Teana, 1 xe ô tô Cadillac, 2 xe ô tô Mercedes có tổng giá trị là 7,967 tỷ đồng.

- Hợp đồng cho vay số 389-10.15/HĐTD/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015, mục đích vay: thanh toán tiền mua 01 xe ô tô, lãi suất vay quy định cụ thể trên khế ước, thời hạn vay là 36 tháng, khoản vay được đảm bảo tại hợp đồng bảo đảm số 389-10.15/HĐTC/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015.



(7) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội theo các hợp đồng sau:

+ Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quốc dân theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 001/2017/HĐHMM-9213-ALASKA ngày 30/03/2017. Hạn mức tín dụng cho vay là 300 tỷ đồng. Lãi suất 12%/năm. Thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn cụ thể quy định tại Khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn thực hiện dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỗ. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng thế chấp từ 001 đến 005/2017/HĐTC-QTS/104-9213-ALASKA ngày 30/03/2017 liên quan đến quyền đòi nợ, quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà.

+ Hợp đồng tín dụng số 010/16/HĐCV/104-80 ngày 18 tháng 3 năm 2016 với số tiền vay là 4 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng (cho mỗi lần nhận nợ), thời hạn giải ngân tối đa 90 ngày kể từ ngày 26 tháng 2 năm 2016, lãi suất tính theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm giải ngân. Lãi suất cho kỳ đầu tiên từ ngày 18/03/2016 đến ngày 18/09/2016 là 8,5%/năm, lãi suất 6 tháng tiếp theo bằng lãi suất huy động cá nhân kỳ 12 tháng bậc cao nhất cộng biên độ 2%/năm, lãi suất kỳ tiếp theo bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ bậc cao nhất cộng biên độ 3%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm là tài sản hình thành từ vốn vay.

+ Hợp đồng cấp tín dụng ngắn hạn đồng Việt Nam số 001/17/HĐHMM-9213-FLCLAND ngày 08/06/2017 với hạn mức tín dụng là hai trăm tỷ đồng và các khế ước nhận nhận nợ từng lần, mục đích vay: thanh toán các chi phí hoạt động và chi phí xây dựng cho nhà thầu, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 09 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng 4,3 triệu cổ phiếu niêm yết của công ty CP xây dựng FLC Faros trị giá 487 tỷ đồng.

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

(9) Hợp đồng tín dụng số 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 12/12/2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 800 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng gồm cả thời gian ân hạn gốc, thời gian trả nợ 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay theo quy định của PVcombank từng thời kỳ. Khoản vay sử dụng để bổ sung vốn đầu tư dự án sân Golf FLC Hạ Long và quần thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là toàn bộ dự án sân golf FLC Hạ Long và quần thể trung tâm Hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long và toàn bộ quyền khai thác sử dụng dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của dự án.

(10) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng số 100/2015-HĐTĐA/NHCT420-FLC ký ngày 21 tháng 3 năm 2015 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 27 tháng 12 năm 2016 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1.179 tỷ đồng, thời hạn vay là 72 tháng và thời gian ân hạn 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 11%/năm, các kỳ sau sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 5%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của các dự án.

+ Hợp đồng tín dụng số 17882306/20170-HĐCVĐA/T/NHCT420-CTY TAP DOAN FLC ký ngày 23 tháng 6 năm 2017 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 450 tỷ đồng, thời hạn vay là 42 tháng và thời gian ân hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ sau đó sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 4%/năm, Mục đích vay là để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn" giai đoạn 2. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của các dự án.

- + Hợp đồng tín dụng số 16870087/2016-HDĐTDDA/NHCT420-BOTSAMSON ngày 18/08/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 16870087-SD1/2016-HDĐTDDA/NHCT420-BOTSAMSON ngày 01/03/2017; hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng; mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn"; lãi suất vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ; thời hạn cho vay các khoản nợ là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng bảo đảm: Hợp đồng số 16870084/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 15.03.100/HĐBĐ ngày 21/03/2015, bảo lãnh thanh toán của Công ty CP Tập đoàn FLC ngày 18/08/2016.
- (11) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HĐTD ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHĐTD với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1,840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24, thời gian trả nợ 168 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho áp dụng cho các khoản vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,8%/năm, với các kỳ hạn tính lãi kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2016 áp dụng trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhom Lý". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.
- (12) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo các hợp đồng:
- + Hợp đồng tín dụng số 203-02.03.16/HĐTD/TPBANK THN ngày tháng 4 năm 2017 với số tiền vay là 1,86 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ, trong đó, khoản vay được tính lãi suất 6,9%/năm từ ngày 13/04/2016 đến 13/10/2016, các kỳ sau được điều chỉnh 3 tháng/lần theo lãi suất cơ sở 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng biên độ 1,85%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- + Hợp đồng cho vay số 170/2017/HĐTD/THN/02 ngày 2 tháng 11 năm 2017 với số tiền vay 8,698 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng khế ước nhận nợ. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.
- (13) Hợp đồng vay số 01300915/HĐTD/VCB-ION ngày 30/09/2015; hạn mức tín dụng tối đa là 253 tỷ đồng. Thời hạn vay 24 tháng áp dụng cho khoản tín dụng 200 tỷ đồng và 36 tháng áp dụng cho khoản tín dụng 53 tỷ đồng. Khoản vay có mục đích thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp của dự án "Tòa nhà FLC Complex 36 Phạm Hùng". Tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành từ dự án và hợp đồng thế chấp khoản tiền gửi có tổng giá trị 40 tỷ đồng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Khoản vay chịu lãi suất 9,5% và sẽ được hoàn trả trong năm 2019.
- (14) Khoản thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các hợp đồng:
- + Hợp đồng thuê tài chính số 072/2016/TSC-CTTC, số 02.073/16, 02.007/17, 02.008/17, 02.014/17, 02.022/17, 02.065/18, 02.082/18, thời hạn thuê là 60 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên từ 8,1 đến 8,5%/năm, sau đó lãi suất bằng trần lãi suất huy động vốn vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam quy định tại từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần.
- + Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.023/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2018 với hạn mức 2,461 tỷ đồng. Tài sản cho thuê là xe ô tô con 07 chỗ nhãn hiệu Ford Explorer Limited Awd thời hạn 60 tháng với lãi suất hiện tại là 10,5%/năm
- (15) Vay tổ chức Credit Suisse, Chi nhánh Singapore ngày 04/06/2018 số tiền vay 30 triệu đô la Mỹ lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libor. Thời gian vay 27 tháng kể từ ngày giải ngân kỳ thanh toán lãi đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày giải ngân, kỳ thanh toán gốc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay dùng để tài trợ vốn cho các dự án FLC Hạ Long, FLC Sầm Sơn giai đoạn 2, FLC Quảng Bình, FLC Quy Nhơn, FLC Garden City và FLC Twin Towers.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(16) Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền bằng đồng Việt Nam, được bảo đảm bằng bảo lãnh Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội, tổng mệnh giá 400 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 26/09/2021; giá phát hành 100% mệnh giá.

(17) Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền bằng đồng Việt Nam, trái chủ là Ngân hàng TMCP Phương Đông tổng mệnh giá 300 tỷ đồng, đáo hạn vào ngày 21/12/2021; giá phát hành 100% mệnh giá.

16.3. Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm nay		Năm trước	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
Từ 1 năm trở xuống				
Trên 1 năm đến dưới 5 năm				
Hợp đồng 02.072/16	19.904.254.025	5.111.795.025	11.763.223.335	4.843.645.335
Hợp đồng 02.073/16	3.510.696.480	951.576.480	2.359.653.567	1.080.093.567
Hợp đồng 02.003/17	596.793.127	164.517.127	1.240.286.400	1.024.148.400
Hợp đồng 02.007/17	4.903.851.052	1.351.851.052	1.749.485.612	595.785.612
Hợp đồng 02.008/17	3.936.300.153	1.085.100.153	2.468.506.185	1.042.906.185
Hợp đồng 02.014/17	2.623.268.231	735.068.231	1.253.065.311	623.665.311
Hợp đồng 02.022/17	640.724.430	184.724.430	833.460.850	56.340.850
Hợp đồng 02.065/18	794.549.904	98.842.904	1.212.765.410	54.705.410
Hợp đồng 02.082/18	1.514.510.191	352.314.191		
Hợp đồng 02.023/2017	790.757.260	14.997.260		
Trên 5 năm	592.803.197	172.803.197	646.000.000	366.000.000
				280.000.000

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
17.1 Ngắn hạn	1.695.712.606.177	1.695.712.606.177	1.195.462.208.995	1.195.462.208.995
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	68.104.078.061	68.104.078.061		
Các đối tượng khác	1.627.608.528.116	1.627.608.528.116	1.195.462.208.995	1.195.462.208.995
17.2. Phải trả người bán là các bên liên quan	260.202.959.463	260.202.959.463	161.569.645.420	161.569.645.420
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	41.694.767.878	41.694.767.878	101.061.254.613	101.061.254.613
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	203.377.965.289	203.377.965.289	60.508.390.807	60.508.390.807
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	15.130.226.296	15.130.226.296		
Cộng	1.955.915.565.640	1.955.915.565.640	1.357.031.854.415	1.357.031.854.415

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số cuối năm	
	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Số cuối năm
18.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	11.429.398.838	22.029.870.473	21.632.071.978	11.827.197.333
Thuế xuất, nhập khẩu		6.901.740.923	6.901.740.923	
Thuế tiêu thụ đặc biệt	169.300.544	104.681.076	267.578.828	6.402.792
Thuế thu nhập doanh nghiệp	164.793.448.617	202.394.598.698	168.927.198.168	198.260.849.147
Thuế thu nhập cá nhân	12.708.966.744	44.167.325.866	20.084.411.743	36.791.880.867
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	98.824.186.421	363.576.395.185	368.895.305.002	93.505.276.604
Thuế khác	1.463.855.002	18.197.733.893	19.236.117.166	425.471.729
Cộng	289.389.156.166	657.372.346.114	605.944.423.808	340.817.078.472
18.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	34.862.907	34.862.907	3.762.637.647	3.762.637.647
Thuế xuất, nhập khẩu	9.891.369		7.000	9.898.369
Thuế khác	8.524.408	262.812.364	280.140.898	25.852.942
Cộng	53.278.684	297.675.271	4.042.785.545	3.798.388.958

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	56.968.313.113	7.724.760.903
- Trích trước Chi phí dự án (*)	1.703.999.930.684	1.499.733.361.530
- Chi phí phải trả khác	17.934.805.755	
Cộng	1.778.903.049.552	1.507.458.122.433
Ghi chú: (*)		
Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	497.433.888.848	
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	122.083.220.354	
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sà.	47.753.923.091	
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	45.944.820.576	
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	118.594.399.613	
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Star Tower	34.922.396.775	
Trích trước chi phí xây dựng Dự án khu đô thị Đại Mỗ	21.250.429.028	
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	816.016.852.399	
Cộng	1.703.999.930.684	

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
19.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	3.454.029.221	2.648.432.679
- BHXH, BHYT, BHTN	6.434.659.346	4.914.895.302
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.970.100	196.695.043.560
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	3.877.389.105.151	486.978.484.010
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	56.440.000.000	4.059.447.975.307
Cộng	3.943.719.763.818	4.750.684.830.858
Ghi chú (*):	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FL	20.450.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	67.488.011.198	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	119.540.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	67.214.711.296	
Ông Nguyễn Hải Châu	231.215.160.452	
Ông Nguyễn Văn Trường	52.368.283.636	
Số dư có TK 138	6.370.211.426	1.809.477.182
Các khoản khác	3.312.742.727.143	483.169.006.828
19.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.500.000.000	8.753.493.405
Cộng	1.500.000.000	8.753.493.405



21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
21.1. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	69.194.565.375	38.790.893.011
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	<u><u>69.194.565.375</u></u>	<u><u>38.790.893.011</u></u>
21.2. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	19.220.061.109	20.606.060.607
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền	53.434.148.601	
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	42.347.922.499	
Cộng	<u><u>115.002.132.209</u></u>	<u><u>20.606.060.607</u></u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	6.380.387.370.000		97.260.591.979	118.623.112	1.797.592.369.009	113.124.229.587	8.388.483.183.687
- Tăng vốn trong năm trước							494.840.810.000
- Lãi trong năm trước					377.318.967.630	7.956.144.738	385.275.112.368
- Tăng khác			153.252.294.431				153.252.294.431
- Thanh lý công ty con						(509.738.778.955)	(509.738.778.955)
- Lỗ trong năm trước							
- Giảm khác					(378.049.867.923)	(11.090.026.799)	(389.139.894.722)
Số dư đầu năm nay	6.380.387.370.000		250.512.886.410	118.623.112	1.796.861.468.716	95.092.378.571	8.522.972.726.809
- Tăng vốn trong năm nay	719.590.700.000						719.590.700.000
- Lãi trong năm nay					459.963.389.014	10.068.383.495	470.031.772.509
- Tăng khác			37.731.896.863		20.557.395.616		58.289.292.479
- Lỗ trong năm nay							
- Điều chỉnh do hợp nhất					29.321.834.526	(522.104.110)	28.799.730.416
- Giảm khác					(764.788.973.975)	(16.207.056.296)	(780.996.030.271)
Số dư cuối năm nay	7.099.978.070.000		288.244.783.273	118.623.112	1.541.915.113.897	88.431.601.660	9.018.688.191.942

22.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
Cộng	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
+ Vốn góp tăng trong năm	719.590.700.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	555.431.011.636	267.952.871.850

22.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	638.038.737
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

22.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		3%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

22.6. Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	288.244.783.273	250.512.886.410
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	3.577,48	67,45
- EUR		

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	6.209.332.500.808	5.565.147.082.113
- Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	5.306.539.081.791	5.562.803.756.633
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	500.014.724.004	516.943.991.503
Cộng	12.015.886.306.603	11.644.894.830.249

Ghi chú: (*)

- Trong năm 2018, doanh thu kinh doanh bất động sản bao gồm các khoản doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận một lần như sau:

+ Sân Golf Ngôi Sao Hạ Long, doanh thu ghi nhận 1 lần 1.045.000.000.000 đồng; giá vốn ghi nhận 1 lần 525.483.476.003 đồng.

Doanh thu cho thuê bất động sản trong năm nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 13.987.450.000 đồng; giá vốn là 9.023.565.267 đồng.

+ Sân Golf FLC Quy Nhơn Golf Link, doanh thu ghi nhận 1 lần 707.490.000.000; giá vốn ghi nhận 1 lần 536.739.077.783 đồng.

Doanh thu cho thuê bất động sản trong năm nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 13.987.450.000 đồng; giá vốn là : 9.023.565.267 đồng.

- Doanh thu cho thuê bất động sản tương ứng trong năm 2019 nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 35.952.978.723 đồng, giá vốn tương ứng là 21.929.649.898 đồng.



2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại	319.990.517.614	428.299.448.137
Cộng	319.990.517.614	428.299.448.137

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.150.633.929.413	5.457.940.030.910
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.855.007.205.081	4.190.320.367.435
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	467.438.987.203	503.656.478.367
Cộng	10.473.080.121.697	10.151.916.876.712

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	569.087.308.373	475.780.187.230
- Lãi bán các khoản đầu tư (chuyển nhượng vốn góp)	290.289.887.867	84.989.198.399
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	33.223.333.331	
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.361.123	60.693.394
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	693.602.155	93.474.772.788
Cộng	893.547.492.849	654.304.851.811

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Năm nay	Năm trước
---------	-----------

- Lãi tiền vay	287.393.403.473	332.702.675.985
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	227.682.066	1.913.734.126
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	207.826.881	363.022.026
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.837.161.310	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	115.986.199.646	92.206.398.298
- Chi phí tài chính khác	79.209.828.799	2.418.821.939
Cộng	487.862.102.175	429.604.652.374

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	107.441.619	811.917.450
- Tiền phạt thu được	41.058.832.217	559.824.644
- Hỗ trợ quảng cáo sản phẩm, hỗ trợ khuyến mãi, chiết khấu		
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ		
- Các khoản khác	7.575.965.614	14.588.214.166
Cộng	48.742.239.450	15.959.956.260

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ, CCDC		
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	25.151.203.109	37.815.860.740
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ		
- Thuế GTGT không được hoàn		
- Các khoản khác	50.021.243.627	46.196.058.574
Cộng	75.172.446.736	84.011.919.314

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	3.702.049.615	3.982.207.727
- Chi phí nhân công	100.008.997.778	63.854.707.997
- Chi phí khấu hao	373.852.687	465.852.793
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.121.737.742	136.382.412.672
- Chi phí khác bằng tiền	125.541.521.368	77.186.634.346
Cộng	511.748.159.190	281.871.815.535

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	8.310.208.779	
- Chi phí nhân công	185.609.708.055	133.307.239.008
- Chi phí khấu hao	12.585.383.998	7.383.134.855
- Thuế, phí, lệ phí	2.607.009.175	6.043.491.358
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.065.059.155	152.843.732.989
- Chi phí khác bằng tiền	66.075.584.903	107.865.337.494
Cộng	416.252.954.065	407.442.935.704

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.990.889.299.255	9.648.260.398.345
- Chi phí công cụ, dụng cụ	12.012.258.394	
- Chi phí nhân công	285.618.705.833	197.161.947.005
- Chi phí khấu hao TSCĐ	27.711.071.924	7.848.987.648
- Thuế, phí, lệ phí	2.607.009.175	6.043.491.358
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	423.186.796.897	289.226.145.661
- Chi phí bằng tiền khác	661.663.102.649	694.751.941.565
Cộng	11.403.688.244.127	10.843.292.911.582

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	178.040.007.151	109.459.457.056
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		12.397.808.651
Cộng	178.040.007.151	121.857.265.707

11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	470.031.772.509	385.275.112.368
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	470.031.772.509	385.275.112.368
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	9.108.907.941	7.466.379.372
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	684.977.629	638.038.737
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	673	592

Ghi chú: () Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay là số dự kiến của Công ty.*

12 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	470.031.772.509	385.275.112.368
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	9.108.907.941	7.466.379.372
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	684.977.629	638.038.737
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	673	592

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong năm 2018 , Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2018 , Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

Năm nay

3.459.273.116.878

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

Năm nay

2.664.705.389.256



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

5. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty xác định bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu, các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2018	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	4.986.548.564.177	6.209.332.500.808	500.014.724.005	893.547.492.849	48.742.239.450	12.638.185.521.289
Chi phí trực tiếp	(3.855.007.205.081)	(6.150.633.929.413)	(467.438.987.203)			(10.473.080.121.697)
Các chi phí phân bổ				(487.862.102.175)	(75.172.446.736)	(563.034.548.911)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng						(511.748.159.190)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp						(416.252.954.065)
Lãi trong Công ty liên kết						3.195.404.167
Lợi nhuận trước thuế						677.265.141.593
Chi phí thuế TNDN không phân bổ						202.394.598.698
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						4.838.770.385
Lợi nhuận sau thuế						470.031.772.510

Bộ phận theo khu vực địa lý

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định không áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
+ Tiền lương, thưởng	15.926.377.633	12.590.573.266
+ Thù lao	403.000.000	408.000.000
Các giao dịch khác	Năm nay	Năm trước
Tạm ứng	-	-
Cho vay/ mượn tiền	-	-
Giao dịch mua bán	-	-

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu	-	-
Phải trả	-	-

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con	100,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	99,40%
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	99,98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Công ty con	98,91%
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con	98,91%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	47,00%
Công ty Cổ phần Rosland	Công ty liên kết	49,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng chủ tịch	

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV FLC Land	Mua hàng hóa, dịch vụ	18.301.191.751
	Cho thuê tài sản dài hạn	4.750.000.000
	Bán hàng hóa, dịch vụ	4.637.317.824

Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Cho thuê tài sản	24.712.680.259
	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.431.279.774
	Bán hàng hóa, dịch vụ	3.166.498.405
	Góp vốn	300.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và	Mua hàng hóa, dịch vụ	35.454.545
	Góp vốn	500.000.000
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion	Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ	4.000.000.000
	Góp vốn	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Lãi cho vay	8.522.808.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Bán hàng hóa, dịch vụ	4.320.092.666
	Mua hàng hóa, dịch vụ	879.021.113
	Nhận tiền đặt cọc	227.133.290.013
	Cho thuê tài sản	21.175.069.512
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Góp vốn	151.414.895
	Chi phí trả hộ công ty con	681.379.792
	Nhận tiền thanh toán cho nhà thầu	10.072.403.287
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Nhận tiền đặt cọc	337.218.391.740
	Mua hàng hóa, dịch vụ	66.398.595.577
	Góp vốn	66.100.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Góp vốn	358.012.000.000
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	200.056.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi dưỡng	Góp vốn	500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý	Góp vốn	652.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	90.595.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Góp vốn	19.970.000.000
	Nhận tiền đặt cọc	999.091.745.409
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Bán hàng hóa, dịch vụ	251.159.391.763
	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.081.506.491.856

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Nợ phải thu	47.272.486.469
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Nợ phải thu	5.239.134.681
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Nợ phải thu	965.899.825
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Nợ phải thu	75.900.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi dưỡng FLC	Trả trước người bán	836.250.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	Góp vốn	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Góp vốn	500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Góp vốn	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Góp vốn	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Góp vốn	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Góp vốn	1.049.433.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Góp vốn	487.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Góp vốn	200.000.000.000
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Góp vốn	396.000.000.000
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	200.056.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Góp vốn	66.670.300.000
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Góp vốn	965.000.000

Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Góp vốn	1.058.012.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	Góp vốn	500.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	90.595.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Góp vốn	652.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Góp vốn	19.970.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Góp vốn	47.000.000.000
Công ty Cổ phần RosLand	Góp vốn	294.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	Cho vay	51.722.450.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải thu khác	68.540.910.346
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Phải thu khác	12.438.945.508
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Phải thu khác	1.000.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải thu khác	600.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Phải thu khác	185.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phải thu khác	136.067.800
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải thu khác	100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải trả người bán	62.036.491.327
Công ty TNHH MTV FLC Land	Phải trả người bán	7.366.768.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Phải trả người bán	3.796.107.304
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Phải trả người bán	743.311.497
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phải trả người bán	365.580.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải trả khác	495.691.745.409
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải trả khác	109.442.023.298
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải trả khác	12.289.799.420
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Phải trả khác	869.918.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Phải trả khác	753.140.900
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	Phải trả khác	296.521.424

2. Thông tin so sánh (Những thay đổi về thông tin năm trước)

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu của năm tài chính 2017 đã được điều chỉnh lại, cụ thể như sau :

Chi tiêu	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán			
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	1.314.698.436.801	19.177.198.366	1.333.875.635.167
- LNST chưa phân phối kỳ này	752.851.476.327	(19.177.198.366)	733.674.277.961
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
- Chi phí khác	38.232.166.707	6.779.389.715	45.011.556.422
- Lợi nhuận khác	(36.683.411.984)	(6.779.389.715)	(43.462.801.699)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	859.019.811.295	(6.779.389.715)	852.240.421.580
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	109.459.457.056	12.397.808.651	121.857.265.707
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	752.851.476.327	(19.177.198.366)	733.674.277.961

Số liệu so sánh (còn lại) là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

TRỊNH QUỐC HUY

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

Số 478/FLC-BKT

(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD
trên báo cáo tài chính hợp nhất)

Hà Nội, Ngày 10 tháng 04 năm 2019

KÍNH GỬI

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC (gọi tắt là “Công ty”)

Mã chứng khoán: FLC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội**Nội dung giải trình như sau :****1.1** Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) năm 2018 trên Báo cáo tài chính hợp nhất (BCTCHN) đã kiểm toán của Công ty tăng trên 10% so với lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2017. Cụ thể :

Chỉ tiêu	Năm 2018 (triệu đồng)	Năm 2017(triệu đồng)	% thay đổi Tăng/(Giảm)
Doanh thu hoạt động tài chính	893.547	654.304	37%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	470.031	385.275	22%

Do doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 37% làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 22% so với cùng kỳ năm trước

1.2 Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018 trên BCTCHN đã kiểm toán tăng trên 5% so với lợi nhuận lũy kế sau thuế TNDN của BCTCHN Quý 4 năm 2018 do Công ty lập. Cụ thể:

ĐVT : triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Lũy kế BCTCHN Q4 Năm 2018	% thay đổi Tăng/(Giảm)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	470.031	400.015	17.5%

Do đơn vị kiểm toán thay đổi Phương pháp tính giá vốn Dự án nên làm cho giá vốn giảm, lợi nhuận gộp tăng và lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018 tăng 17,5% so với Lợi nhuận lũy kế sau thuế TNDN trên Báo cáo Quý 4.2018.

Công ty làm công văn này giải trình với Quý Cơ quan nội dung trên. Rất mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- UBCKNN
- Sở GDCK TP. HCM
- Lưu VT



TỔNG GIÁM ĐỐC

Hương Trần Kiều Dung