CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN FLC

Số 236 /FLC-BKT

(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Hà Nội, Ngày 09 tháng 04 năm 2020

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 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Nội dung giải trình:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trên Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 của Công ty thay đổi trên 5% so với chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế trên BCTC riêng Quý 4 năm 2019. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019 (đã kiểm toán)	Lũy kế Q4 năm 2019	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	(%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	506.920	571.818	(64.898)	(11%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60.319	116.806	(56.487)	(48%)

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 giảm chủ yếu là do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm so với số liệu lũy kế trên BCTC riêng Quý 4 năm 2019.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 của Công ty thay đổi trên 10% so với năm 2018. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019 (đã kiểm toán)	Năm 2018 (đã kiểm toán)	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	(%)
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.864.323	5.649.920	(1.785.597)	(32%)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60.319	684.570	(624.251)	(91%)

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2019 giảm chủ yếu là do doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ giảm so với năm 2018.

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
Ký ngày: 10/4/2020 00:05:40

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
FLC GROUP
MSDN: 0102683813

Bùi Hải Huyền

AASCs

Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



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: (08) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (08) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	08 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12 - 12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính	15 - 58

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 riêng của Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

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 33 ngày 19/03/2020.

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 31/12/2019	:	7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

2. Ngành nghề kinh doanh

*Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
*Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
*Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
*Hoạt động kiến trúc, tư vấn kĩ 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;
*Dịch vụ vận tải hành khách hàng không, vận tải hàng hóa hàng không;
*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*	*0,00%*	*100,00%*	*0,00%*	*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*	*98,96%*	*98,91%*	*98,96%*	*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 Cổ phần Hàng không Tre Việt	*Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định*	*52,11%*	*100,00%*	*52,11%*	*100,00%*
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	*Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội*	*0,00%*	*100,00%*	*0,00%*	*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 Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	*41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội*	*98,00%*	*0,00%*	*98,00%*	*0,00%*

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	*0,00%*	*49,00%*	*0,00%*	*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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 lãi 60.318.956.080 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2018 lợi nhuận sau thuế lãi 684.569.569.310 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2019 là 1.991.245.649.582 VND (Tại thời điểm 31/12/2018 lợi nhuận chưa phân phối là 1.987.330.506.203 VND).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2019 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 riêng

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	
Ông	Lã Quý Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/06/2019

Ban Tổng Giám đốc

Bà	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/03/2020
Bà	Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/03/2020
		Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/03/2020
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	Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 17/06/2019
Ông	Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22/01/2020
Ông	Đào Nam Phong	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 21/05/2019
Bà	Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 19/06/2019
Bà	Nguyễn Bình Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/01/2020
Ông	Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 17/06/2019; Miễn nhiệm ngày 31/01/2020

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Chí Cương	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 26/06/2019
Bà	Trần Thị Tố Dung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/06/2019
Bà	Lương Thu Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/06/2019

Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Thanh Ba		Bổ nhiệm ngày 03/09/2019

Đại diện pháp luật

Bà	Bùi Hải Huyền	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 riêng cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 31/12/2019. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng , 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 riêng 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 riêng này.
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2019, 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 RIÊNG

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Duyệt, ngày 09 tháng 04 năm 2020

TM. Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
FLC GROUP
MSDN: 0102683813

BÙI HẢI HUYỀN
Tổng Giám đốc

Số: 421/BCKT-TC/2020/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

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 09/04/2020, từ trang 08 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh , Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, 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 riêng.

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 riêng 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 31/12/2019, 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.

Vấn đề nhấn mạnh :

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.2 trong báo cáo tài chính về việc áp dụng chính sách liên quan đến khoản 3, điều 8 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết. Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định sẽ ghi nhận số liệu về thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty khi có quyết định chính thức từ cơ quan có thẩm quyền.

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Kiểm toán viên

VÕ THỊ MỸ HƯƠNG
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0858-2018-142-1

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

Phó Tổng Giám đốc

LÊ VĂN TUẤN
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0479-2018-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**8.473.833.135.797**	**9.898.399.315.072**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**21.860.134.509**	**286.556.598.693**
Tiền	111		16.144.759.509	278.456.223.693
Các khoản tương đương tiền	112		5.715.375.000	8.100.375.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.4	**10.890.067.146**	**2.650.000.000**
Chứng khoán kinh doanh	121		3.754.649.646	3.754.649.646
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.794.649.646)	(1.104.649.646)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		8.930.067.146	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.083.722.155.434**	**8.131.341.490.278**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.281.792.828.749	3.028.467.574.194
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.037.219.069.040	1.364.674.251.961
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.514.842.348.839	1.880.599.158.418
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.305.903.034.144	1.862.066.396.397
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(56.035.125.338)	(4.465.890.692)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**903.157.376.021**	**1.339.519.537.531**
Hàng tồn kho	141		903.157.376.021	1.339.519.537.531
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**454.203.402.687**	**138.331.688.570**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	444.956.917.308	130.841.322.955
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.473.949.363	3.717.829.599
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	3.772.536.016	3.772.536.016
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**15.526.732.474.891**	**13.174.171.678.467**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**99.139.025.654**	**526.105.798.039**
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	83.475.000.000	12.800.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	15.664.025.654	513.305.798.039
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**280.279.584.400**	**275.319.701.513**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	193.802.873.903	218.086.136.120
- Nguyên giá	222		292.892.735.721	297.016.581.863
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(99.089.861.818)	(78.930.445.743)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	85.269.483.106	56.367.627.893
- Nguyên giá	225		125.413.128.324	85.385.449.655
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(40.143.645.218)	(29.017.821.762)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.207.227.391	865.937.500
- Nguyên giá	228		2.145.552.300	1.246.950.000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(938.324.909)	(381.012.500)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.13	**3.017.105.829.998**	**2.742.801.352.350**
- Nguyên giá	231		6.341.735.934.831	6.087.589.218.995
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(3.324.630.104.833)	(3.344.787.866.645)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.9	**4.700.398.950.727**	**2.920.449.051.492**
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.700.398.950.727	2.920.449.051.492
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.4	**7.159.346.702.036**	**6.433.365.560.591**
Đầu tư vào công ty con	251		7.386.268.280.000	5.700.697.900.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		47.000.000.000	341.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		371.004.864.679	608.457.921.798
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(644.926.442.643)	(216.790.261.207)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**270.462.382.076**	**276.130.214.482**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	255.594.282.399	267.897.682.177
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		14.868.099.677	8.232.532.305
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**24.000.565.610.688**	**23.072.570.993.539**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**14.573.975.307.470**	**13.696.899.010.951**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**8.443.183.088.017**	**9.763.491.632.406**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	1.253.339.091.715	802.251.086.579
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.986.470.246.861	2.928.035.475.625
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	211.867.856.709	289.226.637.120
Phải trả người lao động	314		30.380.617.721	26.885.244.262
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	863.630.211.478	1.706.511.416.606
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	41.921.080.090	5.659.090.909
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	893.603.499.579	2.689.890.358.284
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.120.275.663.537	1.278.977.050.059
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.694.820.327	36.055.272.962
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**6.130.792.219.453**	**3.933.407.378.545**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	
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.21	323.103.445.104	103.254.152.017
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	2.688.358.122.953	500.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	3.119.330.651.396	3.330.153.226.528
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**9.426.590.303.218**	**9.375.671.982.588**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**9.426.590.303.218**	**9.375.671.982.588**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- 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		335.247.960.524	288.244.783.273
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.991.245.649.582	1.987.330.506.203
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.930.926.693.502	1.302.760.936.893
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		60.318.956.080	684.569.569.310
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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**		**24.000.565.610.688**	**23.072.570.993.539**

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG	NGUYỄN THANH BA	BÙI HẢI HUYỀN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

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	**3.864.323.068.305**	**5.649.920.380.369**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	146.776.197.894	317.104.473.708
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**3.717.546.870.411**	**5.332.815.906.661**
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	3.210.627.061.747	4.025.116.005.064
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**506.919.808.664**	**1.307.699.901.597**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	1.306.654.318.111	658.479.379.499
Chi phí tài chính	22	VI.5	845.063.336.434	438.895.676.623
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*396.033.568.051*	*238.381.338.587*
Chi phí bán hàng	25	VI.8	319.403.686.197	359.513.455.471
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	580.628.058.458	284.181.347.499
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**68.479.045.686**	**883.588.801.503**
Thu nhập khác	31	VI.6	55.302.932.434	4.407.185.111
Chi phí khác	32	VI.7	44.162.741.043	24.948.159.769
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**11.140.191.391**	**(20.540.974.658)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**79.619.237.077**	**863.047.826.845**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	25.935.848.369	178.040.007.151
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(6.635.567.372)	438.250.384
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**60.318.956.080**	**684.569.569.310**

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG	NGUYỄN THANH BA	BÙI HẢI HUYỀN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

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**		**79.619.237.077**	**863.047.826.845**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		17.152.989.177	595.453.551.073
- Các khoản dự phòng	03		480.395.416.082	113.993.513.914
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		440.496.449	(112.838.690)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.305.151.779.658)	(658.231.173.215)
- Chi phí lãi vay	06		396.033.568.051	238.381.338.587
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(331.510.072.822)**	**1.152.532.218.514**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		1.179.619.215.270	(1.680.572.957.826)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		436.362.161.510	(344.118.829.060)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		2.508.629.276.257	5.426.296.826.617
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(301.812.194.575)	(168.513.550.164)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	(3.754.649.646)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(388.916.211.293)	(286.267.101.108)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(177.954.007.565)	(112.623.619.689)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.761.088.085)	(2.870.920.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**2.920.657.078.697**	**3.980.107.417.638**
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		(3.155.447.697.856)	(4.581.718.526.521)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		15.901.392.500	150.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.109.697.460.255)	(4.120.382.649.646)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.395.849.202.688	4.783.977.953.973
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.958.025.380.000)	(1.319.772.830.795)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.761.970.857.200	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		283.630.537.488	385.750.040.035
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2.765.818.548.235)**	**(4.851.996.012.954)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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		1.416.284.568.729	2.735.260.997.446

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.814.256.072.126)	(1.779.838.896.404)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(21.572.995.000)	(14.372.459.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(191.409.651.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(419.544.498.397)**	**749.639.991.042**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**		**(264.705.967.935)**	**(122.248.604.274)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**286.556.598.693**	**408.692.364.277**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		9.503.751	112.838.690
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	V.1	**21.860.134.509**	**286.556.598.693**

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG	NGUYỄN THANH BA	BÙI HẢI HUYỀN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

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 33 ngày 19/03/2020.

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 31/12/2019	:	7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, 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 sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
*Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
*Hoạt động kiến trúc, tư vấn kĩ 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;
*Dịch vụ vận tải hành khách hàng không, vận tải hàng hóa hàng không;
*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*	*0,00%*	*100,00%*	*0,00%*	*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*	*98,96%*	*98,91%*	*98,96%*	*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 Cổ phần Hàng không Tre Việt	*Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định*	*52,11%*	*100,00%*	*52,11%*	*100,00%*
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	*Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội*	*0,00%*	*100,00%*	*0,00%*	*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 Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	*41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội*	*98,00%*	*0,00%*	*98,00%*	*0,00%*
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		*0,00%*	*49,00%*	*0,00%*	*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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 di 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 riêng và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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 năm. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng.

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong năm. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong năm.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này.Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

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 riêng 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.

- 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 riêng 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 riêng.

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 riêng. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. 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 được 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 năm 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 luỹ 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 năm, 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 hoá) 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 năm 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 năm 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 riêng teho 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 phải 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 riêng.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong năm 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 trước.

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 riêng 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 riêng hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng;
  + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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 năm 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.

Trong năm tài chính 2019, Công ty xác định tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 30% tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay thuần và chi phí khấu hao trong năm theo dự thảo sửa đổi bổ sung Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ("Nghị định 20") ngày 24/02/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết.

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. 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 riêng của Công ty.

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	687.930.259	3.034.892.870
- Tiền gửi ngân hàng	15.456.829.250	275.421.330.823
+ Tiền gửi (VND)	15.421.092.683	275.338.190.188
+ Tiền gửi (USD)	35.736.567	83.140.635
+ Tiền gửi (EUR)	-	-
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	5.715.375.000	8.100.375.000
Cộng	**21.860.134.509**	**286.556.598.693**

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	**2.203.046.749.013**	**1.269.644.866.698**
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	390.203.081.261	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	240.791.094.683	88.954.721.085
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	432.572.767.266	431.572.767.266
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	244.661.424.127	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon	256.578.818.643	21.416.291.939
Các đối tượng khác	638.239.563.033	727.701.086.418
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**78.746.079.736**	**1.758.822.707.498**
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	-	47.272.486.109
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	49.781.846.994	5.239.134.681
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	-	965.899.825
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	28.787.852.069	75.900.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	176.380.673	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	184.302.644.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	-	1.520.966.642.232
Cộng	**2.281.792.828.749**	**3.028.467.574.194**

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn	**618.942.661.466**	**747.703.086.965**
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hạ Long	177.733.976.000	163.233.976.000
Ủy ban Nhân dân thị xã Sầm Sơn	92.534.424.922	99.181.687.353
Các đối tượng khác	348.674.260.544	485.287.423.612
3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**418.276.407.574**	**616.971.164.996**
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	-	836.250.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	418.276.407.574	616.134.914.996
Cộng	**1.037.219.069.040**	**1.364.674.251.961**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Tổng giá trị cổ phiếu	3.754.649.646	1.960.000.000	1.794.649.646	3.754.649.646	2.650.000.000	1.104.649.646
+ Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (Mã CK: AMD)	3.754.649.646	1.960.000.000	1.794.649.646	3.754.649.646	2.650.000.000	1.104.649.646
Cộng	**3.754.649.646**	**1.960.000.000**	**1.794.649.646**	**3.754.649.646**	**2.650.000.000**	**1.104.649.646**

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng)	8.930.067.146	8.930.067.146	-	-
Cộng	**8.930.067.146**	**8.930.067.146**	-	-

4.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con	**7.386.268.280.000**	**443.218.619.849**	**6.943.049.660.151**	**5.700.697.900.000**	**4.001.492.274**	**5.696.696.407.726**
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	800.000.000.000	223.710.094.560	576.289.905.440	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	-	-	-	100.000.000.000	688.461.885	99.311.538.115
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.643.600.000	113.443.184.999	936.200.415.001	1.049.433.600.000	-	1.049.433.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000	-	487.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	4.445.283.041	195.554.716.959	200.000.000.000	-	200.000.000.000

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000	-	396.000.000.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	209.318.000.000	-	209.318.000.000	200.056.000.000	-	200.056.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	498.352.300.000	91.403.656.285	406.948.643.715	66.670.300.000	-	66.670.300.000
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	985.000.000	36.300.031	948.699.969	965.000.000	4.460.409	960.539.591
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	2.070.000.000.000	-	2.070.000.000.000	1.058.012.000.000	-	1.058.012.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	-	-	-	500.000.000	500.000.000	-
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	94.271.000.000	-	94.271.000.000	90.595.000.000	-	90.595.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	1.933.500.000	1.483.064.993	450.435.007	652.000.000	589.387.022	62.612.978
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	19.970.000.000	4.975.062.057	14.994.937.943	19.970.000.000	2.219.182.958	17.750.817.042
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	3.721.973.883	24.228.906.117	-	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***47.000.000.000***	***3.782.258.115***	***43.217.741.885***	***341.000.000.000***	***4.923.754.254***	***336.076.245.746***
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	3.782.258.115	43.217.741.885	47.000.000.000	4.923.754.254	42.076.245.746
Công ty Cổ phần RosLand	-	-	-	294.000.000.000	-	294.000.000.000
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	***371.004.864.679***	***197.925.564.679***	***173.079.300.000***	***608.457.921.798***	***207.865.014.679***	***400.592.907.119***
Công ty CP Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá INTERPRO	-	-	-	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai khoáng và Quản lý Tài sản FLC	12.400.000.000	-	12.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	260.909.864.679	195.725.564.679	65.184.300.000	260.909.864.679	205.665.014.679	55.244.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	-	-	326.908.057.119	-	326.908.057.119
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	5.000.000.000	-	5.000.000.000	20.000.000	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	7.000.000.000	-	7.000.000.000	20.000.000	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Từ thiện Xã hội FLC	20.000.000	-	20.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	-	-	-
Cộng	**7.804.273.144.679**	**644.926.442.643**	**7.159.346.702.036**	**6.650.155.821.798**	**216.790.261.207**	**6.433.365.560.591**

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
5.1. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư TM&PT DV Phúc Thịnh	93.758.543.730	324.181.843.730
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	282.219.536.000	367.759.840.000
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	128.536.724.109	43.817.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	266.075.045.000	201.100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	-	153.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	-	542.856.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	424.752.500.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Lắp Công Trình Việt Hàn	1.400.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển An Thịnh Đạt	-	195.362.024.688
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	318.100.000.000	-
Phải thu cho vay với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	51.722.450.000
Cộng	**1.514.842.348.839**	**1.880.599.158.418**
5.2. Dài hạn		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	-	12.800.000.000
Công ty cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	
Cộng	**83.475.000.000**	**12.800.000.000**

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 hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	7.908.222.613	-	21.750.100.065	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	42.021.091.791	-	32.659.330.914	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	2.255.973.719.740	-	1.807.656.965.418	-
Cộng	**2.305.903.034.144**	**-**	**1.862.066.396.397**	**-**
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	10.032.217.785	-	12.255.626.991	-
- Phải thu dài hạn khác (**)	5.631.807.869	-	501.050.171.048	-
Cộng	**15.664.025.654**	**-**	**513.305.798.039**	**-**

Ghi chú:
(*) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	*224.245.481.000*	*207.669.480.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	*257.227.174.000*	*238.213.573.000*

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Vạn Tường	*219.483.618.000*	*203.259.617.000*
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hải Bình	*233.125.371.000*	*215.893.371.000*
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản An Lộc	*191.551.577.000*	*177.392.378.000*
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát triển Quốc tế Đại Phát	*173.703.509.000*	*160.863.508.000*
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Bình Sơn	*149.785.863.000*	*138.713.862.000*
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	*532.095.890.411*	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	*80.025.026.757*	*68.540.910.346*
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	*1.651.667.935*	*12.438.945.508*
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	*1.448.181.187*	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	-	*1.000.000.000*
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	*28.893.580.520*	*600.000.000*
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	*185.000.000*
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	*3.346.067.800*	*136.067.800*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	*69.763.564.990*	*100.000.000*
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	*848.743.334*	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	*6.280.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	*37.741.717*	*1.703.494.000*
Đối tượng khác	*82.460.662.089*	*380.946.758.764*
(**) Phải thu dài hạn khác bao gồm		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	-	*500.000.000.000*
Công ty Cổ phần Lotte FLC	*4.176.036.986*	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công thương Việt Nam	*1.455.770.883*	*1.050.171.048*

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 hồi	113.179.217.487	57.144.092.149	4.465.890.692	-
Chi tiết:				
+ Phải thu khách hàng	67.127.784.557	46.846.516.922	204.188.949	-
+ Phải thu khác	112.433.874	-	112.433.874	-
+ Trả trước cho người bán	45.938.999.056	10.297.575.227	4.149.267.869	-
Cộng	**113.179.217.487**	**57.144.092.149**	**4.465.890.692**	**-**

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	22.627.050	-	5.044.887.503	-
- Công cụ, dụng cụ	111.741.694	-	881.490.690	
- Hàng hóa	3.257.409.500	-	35.016.780.894	
- Hàng hóa bất động sản	899.765.597.777	-	1.298.576.378.444	
Cộng	**903.157.376.021**	**-**	**1.339.519.537.531**	

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 DỞ DANG DÀI HẠN

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ	**267.030.000**	**1.056.030.000**
Mua sắm TSCĐ	267.030.000	1.056.030.000
Xây dựng cơ bản dở dang	**4.700.131.920.727**	**2.919.393.021.492**
Dự án Tháp đôi 265 Cầu Giấy	-	112.089.451.762
Dự án Hạ Long	753.433.603.655	725.488.547.403
Dự án Khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	873.982.374.148	612.458.381.201
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	926.968.374.784	988.933.721.357
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	470.193.051.562	324.153.067.098
Dự án FLC Premier Park	860.285.155.400	-
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	235.317.088.567	-
Các dự án khác	579.952.272.611	156.269.852.671
Cộng	**4.700.398.950.727**	**2.920.449.051.492**

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ 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	-	**115.979.031.897**	**173.763.365.149**	**3.971.787.916**	**3.302.396.901**	**297.016.581.863**
Số tăng trong năm	-	**13.777.718.252**	**48.743.588.914**	**996.027.791**	**51.489.700**	**63.568.824.657**
- Mua trong năm	-	*13.777.718.252*	48.743.588.914	996.027.791	51.489.700	63.568.824.657
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	**59.053.992.721**	**8.638.678.078**	-	-	**67.692.670.799**
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	59.053.992.721	8.638.678.078	-	-	*67.692.670.799*
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**70.702.757.428**	**213.868.275.985**	**4.967.815.707**	**3.353.886.601**	**292.892.735.721**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	**21.342.842.318**	**51.861.269.334**	**2.442.352.940**	**3.283.981.151**	**78.930.445.743**
Số tăng trong năm	-	**11.336.091.586**	**13.479.043.743**	**791.203.505**	**21.276.290**	**25.627.615.124**
- Khấu hao trong năm	-	11.336.091.586	13.479.043.743	791.203.505	21.276.290	25.627.615.124
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	**3.082.017.360**	**2.386.181.689**	-	-	**5.468.199.049**
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.082.017.360	2.386.181.689	-	-	5.468.199.049
- Giảm khác (phân loại lại)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**29.596.916.544**	**62.954.131.388**	**3.233.556.445**	**3.305.257.441**	**99.089.861.818**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	**94.636.189.579**	**121.902.095.815**	**1.529.434.976**	**18.415.750**	**218.086.136.120**
Tại ngày cuối năm	-	**41.105.840.884**	**150.914.144.597**	**1.734.259.262**	**48.629.160**	**193.802.873.903**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	*13.366.385.736*	*VND*
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*33.679.027.968*	*VND*
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý	-	*VND*

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ 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	-	-	-	**1.246.950.000**	-	-	**1.246.950.000**
Số tăng trong năm	-	-	-	**898.602.300**	-	-	**898.602.300**
- Mua trong năm		-	-	898.602.300	-	-	898.602.300
- 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	-	-	-	**2.145.552.300**	-	-	**2.145.552.300**
Giá trị hao mòn luỹ kế							
Số dư đầu năm	-	-	-	**381.012.500**	-	-	**381.012.500**
Số tăng trong năm	-	-	-	**557.312.409**	-	-	**557.312.409**
- Khấu hao trong năm	-	-	-	557.312.409	-	-	557.312.409
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	**938.324.909**	-	-	**938.324.909**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	-	-	-	**865.937.500**	-	-	**865.937.500**
Tại ngày cuối năm	-	-	-	**1.207.227.391**	-	-	**1.207.227.391**

Ghi chú:

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

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: - *VND*

12 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ thuê tài chính khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	**34.102.346.787**	**51.283.102.868**	-	-	**85.385.449.655**
Số tăng trong năm	-	**25.161.171.732**	**14.866.506.937**	-	-	**40.027.678.669**
- Thuê tài chính trong năm	-	25.161.171.732	14.866.506.937	-	-	40.027.678.669
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**59.263.518.519**	**66.149.609.805**	-	-	**125.413.128.324**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	**15.305.197.471**	**13.712.624.291**	-	-	**29.017.821.762**
Số tăng trong năm	-	**3.179.642.918**	**7.946.180.538**	-	-	**11.125.823.456**
- Khấu hao trong năm	-	3.179.642.918	7.946.180.538	-	-	11.125.823.456
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	**18.484.840.389**	**21.658.804.829**	-	-	**40.143.645.218**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	**18.797.149.316**	**37.570.478.577**	-	-	**56.367.627.893**
Tại ngày cuối năm	-	**40.778.678.130**	**44.490.804.976**	-	-	**85.269.483.106**

Ghi chú:

- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: *Không có.*

- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: *Không có.*

- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được quyền mua tài sản: *Không có.*



13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**6.087.589.218.995**	**254.146.715.836**	**-**	**6.341.735.934.831**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	6.087.589.218.995	254.146.715.836	-	6.341.735.934.831
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	**3.344.787.866.645**	**58.107.247.340**	**78.265.009.152**	**3.324.630.104.833**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.344.787.866.645	58.107.247.340	78.265.009.152	3.324.630.104.833
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**2.742.801.352.350**	**-**	**-**	**3.017.105.829.998**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.742.801.352.350	-	-	3.017.105.829.998
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: *2.857.023.810.387*

- Nguyên giá BĐSĐT cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: không có

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
- Hỗ trợ lãi suất	86.922.548.524	44.754.773.575
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang triển khai	282.115.810.167	73.693.764.535
- Chi phí khác	75.918.558.617	12.392.784.845
Cộng	**444.956.917.308**	**130.841.322.955**
14.2. Dài hạn		
- Lãi vay chờ phân bổ	15.315.556.521	22.498.125.000
- Tiền thuê đất	19.250.000	22.250.000
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang triển khai	238.743.728.406	244.792.915.623
- Chi phí khác	1.515.747.472	584.391.554
Cộng	**255.594.282.399**	**267.897.682.177**

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

15.1. Ngắn hạn

Vay và nợ thuê tài chính

	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
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (1)	37.930.679.234	37.930.679.234	84.111.170.868	84.446.491.634	38.266.000.000	38.266.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (2)	271.402.692.085	271.402.692.085	282.545.986.885	355.353.495.864	344.210.201.064	344.210.201.064
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (3)	107.200.000.000	107.200.000.000	226.910.631.162	239.697.489.466	119.986.858.304	119.986.858.304
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - PVC (4)	71.471.600.988	71.471.600.988	71.471.600.988	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (8)	97.165.044.005	97.165.044.005	225.626.177.564	128.461.133.559	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (14)	34.994.456.690	34.994.456.690	34.994.456.690	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (4)	111.383.489.788	111.383.489.788	263.548.050.411	316.073.111.163	163.908.550.540	163.908.550.540
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (5)	-	-	40.677.880.214	145.446.985.821	104.769.105.607	104.769.105.607
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (6)	100.820.000.000	100.820.000.000	106.380.000.000	135.240.000.000	129.680.000.000	129.680.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (7)	1.505.325.033	1.505.325.033	2.705.874.576	4.363.587.387	3.163.037.844	3.163.037.844
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (8)	180.000.000	180.000.000	180.000.000	32.908.513.980	32.908.513.980	32.908.513.980
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	12.108.090.000	12.108.090.000	-	776.706.000	12.884.796.000	12.884.796.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch (10)	199.114.285.714	199.114.285.714	300.728.584.808	300.814.285.814	199.199.986.720	199.199.986.720
Trái phiếu phát hành SHB (11)	75.000.000.000	75.000.000.000	-	25.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu phát hành OCB (12)	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**1.120.275.663.537**	**1.120.275.663.537**	**1.639.880.414.166**	**1.798.581.800.688**	**1.278.977.050.059**	**1.278.977.050.059**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019 như sau:

	Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
(1)	Số 4712/19MB/HĐTD ngày 22/05/2019	Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh (HDBank)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	37.930.679.234	1.800.000 cổ phiếu ROS
(2)	Số 0026/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 17/06/2019	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (OCB)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	271.402.692.085	Sàn thương phẩm kinh doanh hình thành trong tương lai của 03 tầng hầm, 6 tầng trung tâm thương mại (từ tầng 1 đến 6), Khu tháp văn phòng (từ tầng 17-21 và 21-38 Dự án 265 Cầu Giấy
(3)	Số ICBC.DNLN.2018.101 và ICBC.DNLN.2019.125 ngày 05/11/2019	Ngân hàng Công thương Trung Quốc (ICBC)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	107.200.000.000	Cổ phiếu cá nhân - HĐ cầm cố chứng khoán số ICBC.CC.2018.02
(4)	Số 15/2019/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 26/01/2019	Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVC)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	71.471.600.988	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Sân Golf FLC Hạ Long
(4)	Số 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 12/10/2016	Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (PVC)	72 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	111.383.489.788	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Sân Golf FLC Hạ Long
(6)	Số 01/2015/3239064/HĐTD ngày 11/11/2015	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (BIDV)	192 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	100.820.000.000	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Quần thể Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý



	Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
(7)	Số 203.02.03/HĐTD/TPBANK-THN ngày 04/04/2017 và Số 170/2017/HĐTD/TPBANK-THN ngày 09/01/2018	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (TPBank)	60 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	1.505.325.033	Xe ô tô
(8)	Hợp đồng số 010/16/HĐCV/104-80 ngày 18/03/2016	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (NCB)	60 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	180.000.000	Xe ô tô
(8)	Hợp đồng số 046/19/HĐHM-9213 ngày 05/07/2019	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	97.165.044.005	Cổ phiếu của cá nhân - HĐ cầm cố chứng khoán niêm yết số 002/18/HĐCC-9213-TD FLC
(9)	Hợp đồng thuê tài chính	Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinleasing)	60 tháng	Quy định cụ thể theo từng Hợp đồng thuê tài chính	12.108.090.000	Xe ô tô
(10)	Hợp đồng cho vay ngày 04/06/2018	Credit Suisse AG, Singapore Branch	30 tháng	Lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libor	199.114.285.714	Cổ phần của các công ty con: FLC Land, IOS Complex, Star Hà Nội, Alaska, FLC Quy Nhơn
(11)	Trái phiếu phát hành SHB	Ngân hàng TMCP Sài gòn - Hà Nội (SHB)	36 tháng	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	75.000.000.000	Quyền sử dụng đất Dự án Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực cột 3 đến cột 8 TP Hạ Long - Theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 25/09/2018

(14) Số 32/2019/HĐCVHM/NHCT126-FLC ngày 06/11/2019	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	34.994.456.690	Quyền sử dụng đất của một số Bất động sản tại Khu đô thị DLST FLC, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
Cộng				**1.120.275.663.537**	

15.2. Dài hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

	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
Vay Ngân hàng:						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (4)	312.999.805.870	312.999.805.870	-	81.966.117.873	394.965.923.743	394.965.923.743
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa (5)	-	-	-	386.996.795.061	386.996.795.061	386.996.795.061
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (6)	1.418.947.677.549	1.418.947.677.549	-	74.260.000.000	1.493.207.677.549	1.493.207.677.549
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (7)	6.674.580.228	6.674.580.228	-	1.505.325.033	8.179.905.261	8.179.905.261
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (8)	270.000.000	270.000.000	-	540.000.000	810.000.000	810.000.000
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	47.133.073.400	47.133.073.400	30.863.144.058	21.572.995.000	37.842.924.342	37.842.924.342
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long (15)	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-	-
Credit Suisse AG, Singapore Branch (10)	298.671.428.572	298.671.428.572	-	199.328.584.708	498.000.013.280	498.000.013.280
Trái phiếu phát hành SHB (11)	300.201.646.465	300.201.646.465	41.058.909.092	-	259.142.737.373	259.142.737.373
Trái phiếu phát hành OCB (12)	287.401.189.312	287.401.189.312	36.393.939.393	-	251.007.249.919	251.007.249.919
Trái phiếu phát hành MBS (13)	297.031.250.000	297.031.250.000	300.000.000.000	2.968.750.000	-	-
Cộng	**3.119.330.651.396**	**3.119.330.651.396**	**558.315.992.543**	**769.138.567.675**	**3.330.153.226.528**	**3.330.153.226.528**

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2019 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
(4) Số 118/2016/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 12/10/2016	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	72 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	312.999.805.870	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Sân Golf FLC Hạ Long
(6) Số 01/2015/3239064/HĐTD ngày 11/11/2015	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	1.418.947.677.549	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Quần thể Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý
(7) Số 203.02.03/HĐTD/TPBANK-THN ngày 04/04/2017 và Số 170/2017/HĐTD/TPBANK-THN ngày 09/01/2018	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	60 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	6.674.580.228	Xe ô tô
(8) Số 010/16/HĐCV/104-80 ngày 18/03/2016	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	60 tháng	lãi suất tham chiếu + biên độ 3%/năm	270.000.000	Xe ô tô
(9) Hợp đồng thuê tài chính	Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	60 tháng	Qui định cụ thể theo từng Hợp đồng thuê tài chính	47.133.073.400	Xe ô tô
(15) Số 001/2019/3239064/HĐTD ngày 26/11/2019	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	36 tháng	Qui định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	150.000.000.000	Tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay của dự án Khu đô thị FLC La Vista Sa Đéc
(10) Hợp đồng cho vay ngày 04/06/2018	Credit Suisse AG, Singapore Branch	30 tháng	lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libor	298.671.428.572	Cổ phần của các công ty con: FLC Land, ION Complex, Star Hà Nội, Alaska, FLC Quy Nhơn

	Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
(11) Trái phiếu phát hành SHB (11)		Ngân hàng TMCP Sài gòn - Hà Nội	36 tháng	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	300.201.646.465	Quyền sử dụng đất Dự án Quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực cột 3 đến cột 8 TP Hạ Long - Theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất ký ngày 25/09/2018
(12) Trái phiếu phát hành OCB (12)		Ngân hàng TMCP OCB	36 tháng	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	287.401.189.312	Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký ngày 20/12/2018
(13) Trái phiếu phát hành MBS (13)		Công ty Cổ phần chứng khoán MB	24 tháng	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm	297.031.250.000	Quyền sử dụng đất Dự án FLC Sầm Sơn giai đoạn 2 - Theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 862.863 ký ngày 26/04/2019
Cộng					3.119.330.651.396	

b. Trái phiếu thường

	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất
Loại phát hành theo mệnh giá					
Trái phiếu phát hành SHB (11)	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	36 tháng	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm
Trái phiếu phát hành OCB (12)	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	36 tháng	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm
Trái phiếu phát hành MBS (13)	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm	24 tháng	-	

15.3. Các khoản nợ thuê tài chính

Thời hạn	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến dưới 5 năm	**27.545.038.214**	**5.972.043.214**	**21.572.995.000**	**19.311.450.828**	**4.938.991.828**	**14.372.459.000**
Hợp đồng 02.072/16	3.252.067.100	692.947.100	2.559.120.000	3.510.696.480	951.576.480	2.559.120.000
Hợp đồng 02.073/16	553.160.053	120.884.053	432.276.000	596.793.127	164.517.127	432.276.000
Hợp đồng 02.003/17	4.545.056.854	993.056.854	3.552.000.000	4.903.851.052	1.351.851.052	3.552.000.000
Hợp đồng 02.007/17	3.648.505.438	797.305.438	2.851.200.000	3.936.300.153	1.085.100.153	2.851.200.000
Hợp đồng 02.008/17	2.432.910.014	544.710.014	1.888.200.000	2.623.268.231	735.068.231	1.888.200.000
Hợp đồng 02.014/17	594.854.975	138.854.975	456.000.000	640.724.430	184.724.430	456.000.000
Hợp đồng 02.022/17	868.710.193	203.670.193	665.040.000	794.549.904	98.842.904	695.707.000
Hợp đồng 02.065/18	4.417.738.657	931.150.657	3.486.588.000	1.514.510.191	352.314.191	1.162.196.000
Hợp đồng 02.082/18	534.736.970	166.732.970	368.004.000	790.757.260	14.997.260	775.760.000
Hợp đồng 02.016/2019/TSC-CTTC	627.723.560	203.365.560	424.358.000	-	-	-
Hợp đồng 02.020/2019/TSC-CTTC	2.061.920.119	550.880.119	1.511.040.000	-	-	-
Hợp đồng 02.025/2019/TSC-CTTC	1.845.049.091	443.509.091	1.401.540.000	-	-	-
Hợp đồng 02.026/2019/TSC-CTTC	1.107.159.754	91.690.754	1.015.469.000	-	-	-
Hợp đồng 02.027/2019/TSC-CTTC	1.055.445.436	93.285.436	962.160.000	-	-	-

16 . 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
16.1 Ngắn hạn	**859.737.296.788**	**859.737.296.788**	**695.647.112.437**	**695.647.112.437**
Công ty Cổ phần Pacific Wood	64.327.228.967	64.327.228.967	36.540.806.367	36.540.806.367
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	81.773.818.201	81.773.818.201	61.009.505.844	61.009.505.844
Các đối tượng khác	713.636.249.620	713.636.249.620	598.096.800.226	598.096.800.226
16.2. Phải trả người bán là các bên liên quan	**393.601.794.927**	**393.601.794.927**	**106.603.974.142**	**106.603.974.142**
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	80.055.188.401	80.055.188.401	62.036.491.327	62.036.491.327
Công ty TNHH MTV FLC Land	2.220.005.185	2.220.005.185	7.366.768.370	7.366.768.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	-	3.796.107.304	3.796.107.304
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	2.394.323.335	2.394.323.335	743.311.497	743.311.497
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	895.938.710	895.938.710	365.580.000	365.580.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	79.021.370.611	79.021.370.611	-	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	178.160.920.300	178.160.920.300	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	31.773.000	31.773.000	-	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	4.106.748.000	4.106.748.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	46.715.527.385	46.715.527.385	32.295.715.644	32.295.715.644
Cộng	**1.253.339.091.715**	**1.253.339.091.715**	**802.251.086.579**	**802.251.086.579**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC

	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	**3.943.216.779.769**	**3.943.216.779.769**	**2.924.130.247.566**	**2.924.130.247.566**
Người mua trả trước là pháp nhân	277.509.352.430	277.509.352.430	204.311.765.001	204.311.765.001
Người mua trả trước là cá nhân	3.665.707.427.339	3.665.707.427.339	2.719.818.482.565	2.719.818.482.565
17.2 Người mua trả trước là các bên liên quan	**43.253.467.092**	**43.253.467.092**	**3.905.228.059**	**3.905.228.059**
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	-	224.823.858	224.823.858
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	259.947.762	259.947.762	2.120.404.201	2.120.404.201
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	637.776.000	637.776.000	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	1.418.511.291	1.418.511.291	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	40.937.232.039	40.937.232.039	-	-
Cộng	**3.986.470.246.861**	**3.986.470.246.861**	**2.928.035.475.625**	**2.928.035.475.625**

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
18.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	181.188.689.304	25.935.848.369	177.954.007.565	29.170.530.108
Thuế thu nhập cá nhân	16.018.274.675	19.053.380.712	21.555.986.101	13.515.669.286
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	92.012.673.141	537.924.142.962	460.755.158.788	169.181.657.315
Thuế khác	7.000.000	39.774.872.964	39.781.872.964	-
Cộng	**289.226.637.120**	**622.688.245.007**	**700.047.025.418**	**211.867.856.709**
18.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	-	-	9.898.369
Thuế khác	3.762.637.647	412.451.085	412.451.085	3.762.637.647
Cộng	**3.772.536.016**	**412.451.085**	**412.451.085**	**3.772.536.016**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	22.475.547.245	56.968.313.113
- Trích trước Chi phí dự án (*)	831.973.931.411	1.647.827.104.881
- Chi phí phải trả khác	9.180.732.822	1.715.998.612
Cộng	**863.630.211.478**	**1.706.511.416.606**

Ghi chú: (*)		
Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	*119.259.885.283*	*497.433.888.848*
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	*169.906.444.350*	*122.083.220.354*
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn	*61.282.992.909*	*47.753.923.091*
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	*8.079.074.691*	*45.944.820.576*
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	*66.300.566.755*	*118.594.399.613*
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	*406.348.529.067*	*816.016.852.399*
Trích trước chi phí Dự án Sa Đéc	*796.438.356*	-
Cộng	***831.973.931.411***	***1.647.827.104.881***

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
20.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	1.064.350.690	656.173.480
- BHXH, BHYT, BHTN	3.571.934.786	809.229.113
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.970.100	1.970.100
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	888.965.244.003	2.640.422.985.591
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	-	48.000.000.000
Cộng	**893.603.499.579**	**2.689.890.358.284**

Ghi chú (*) :	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	*4.412.930.999*	*495.691.745.409*
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	*1.174.523.894*	*109.442.025.000*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	*12.289.799.120*
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	*4.148.251.334*	*869.918.000*
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	753.140.900	*753.140.900*
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	-	*296.521.424*
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	*8.201.179.206*	*20.450.000.000*
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	*200.000.000*	*30.973.200*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	*83.094.174.260*	*67.488.011.198*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	-	*119.540.000.000*
Ông Nguyễn Hải Châu	-	*231.215.160.452*
Ông Nguyễn Văn Trường	-	*52.368.283.636*
Các khoản khác	*786.981.043.410*	*1.529.987.408.654*
20.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.688.358.122.953	500.000.000.000
Cộng	**2.688.358.122.953**	**500.000.000.000**

Ghi chú (*) :		
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	*1.100.000.000.000*	*500.000.000.000*
Công ty cổ phần Lotte FLC	*1.112.980.000.000*	-
Ông Nguyễn Hải Châu	*190.139.111.955*	-
Ông Nguyễn Văn Trường	*52.368.283.636*	-
Các đối tượng khác	*232.870.727.362*	-

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
21.1. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước (*)	41.921.080.090	5.659.090.909
Cộng	**41.921.080.090**	**5.659.090.909**
Ghi chú (*) :		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản FLC Stone	*2.543.728.563*	*1.818.181.817*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	*13.448.757.576*	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	*4.750.000.000*	*3.840.909.092*
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	*21.178.593.951*	-
Cộng	***41.921.080.090***	***5.659.090.909***
21.2. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước (*)	323.103.445.104	103.254.152.017
Cộng	**323.103.445.104**	**103.254.152.017**
Ghi chú: (*)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản FLC Stone	*65.411.871.300*	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	*61.069.424.243*	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	*78.375.000.000*	*84.034.090.908*
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	*118.247.149.561*	
Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	*19.220.061.109*
Cộng	**323.103.445.104**	**103.254.152.017**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**6.380.387.370.000**		**250.512.886.410**	**118.623.112**	**2.067.549.913.128**	**8.698.568.792.650**
- Tăng vốn trong năm trước	719.590.700.000	-	-	-	-	719.590.700.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	684.569.569.310	684.569.569.310
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-		37.731.896.863	-	(764.788.976.235)	(727.057.079.372)
Số dư cuối năm trước	**7.099.978.070.000**	**-**	**288.244.783.273**	**118.623.112**	**1.987.330.506.203**	**9.375.671.982.588**
Số dư đầu năm nay	**7.099.978.070.000**	**-**	**288.244.783.273**	**118.623.112**	**1.987.330.506.203**	**9.375.671.982.588**
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	60.318.956.080	60.318.956.080
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	47.003.177.251	-	(56.403.812.701)	(9.400.635.450)
Số dư cuối năm	**7.099.978.070.000**	**-**	**335.247.960.524**	**118.623.112**	**1.991.245.649.582**	**9.426.590.303.218**

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	7.099.978.070.000
Cộng	**7.099.978.070.000**	**7.099.978.070.000**

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	7.099.978.070.000	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	7.099.978.070.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	191.409.651.000

22.4. Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	709.997.807
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
+ 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	709.997.807
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
+ 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	-	10%
+ 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	335.247.960.524	288.244.783.273
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	3.076,76	3.577,48
- 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	2.193.528.660.549	1.360.377.071.975
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.506.759.538.533	4.209.966.890.721
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	164.034.869.223	79.576.417.673
Cộng	**3.864.323.068.305**	**5.649.920.380.369**

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	146.776.197.894	317.104.473.708
Cộng	**146.776.197.894**	**317.104.473.708**

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	2.038.453.930.868	1.317.241.676.734
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.083.079.107.779	2.701.561.668.878
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	89.094.023.100	6.312.659.452
Cộng	**3.210.627.061.747**	**4.025.116.005.064**

4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	341.216.649.400	334.715.677.728
- Lãi bán các khoản đầu tư	958.062.800.081	290.289.887.867
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.624.868.300	33.223.333.331
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	750.000.000	248.206.284
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	330	2.274.289
Cộng	**1.306.654.318.111**	**658.479.379.499**

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	396.033.568.051	238.381.338.587
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	296.526.390	227.682.066
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	440.496.449	95.003.326
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	166.447.000	4.837.161.310
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	428.826.181.436	114.093.723.914
- Chi phí tài chính khác	19.300.117.108	81.260.767.420
Cộng	**845.063.336.434**	**438.895.676.623**

6 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	752.538.453	136.363.636
- Tiền phạt thu được	6.235.876.170	4.206.925.138
- Nhận tiền phạt cọc mua cổ phần	48.000.000.000	-
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	41.440.861	-
- Các khoản khác	273.076.950	63.896.337
Cộng	**55.302.932.434**	**4.407.185.111**

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	42.026.796.064	19.735.403.921
- Phạt vi phạm hợp đồng	890.115.028	-
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	1.225.674.578	-
- Các khoản khác	20.155.373	5.212.755.848
Cộng	**44.162.741.043**	**24.948.159.769**

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

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	14.688.113.156	51.698.513.293
- Chi phí khấu hao	69.656.180	107.396.184
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.992.562.094	182.587.719.082
- Chi phí khác bằng tiền	257.653.354.767	125.119.826.912
Cộng	**319.403.686.197**	**359.513.455.471**
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	392.077.357	-
- Chi phí nhân công	193.513.180.322	116.867.522.798
- Chi phí khấu hao	9.365.803.439	7.950.911.984
- Thuế, phí, lệ phí	42.118.909.247	2.329.927.077
- Chi phí dự phòng	53.443.453.146	-
- Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.874.218.500)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	249.467.808.478	139.836.359.733
- Chi phí khác bằng tiền	34.201.044.969	17.196.625.907
Cộng	**580.628.058.458**	**284.181.347.499**

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.121.331.199.636	4.004.051.510.373
- Chi phí công cụ, dụng cụ	392.077.357	-
- Chi phí nhân công	208.201.293.478	168.566.036.091
- Chi phí khấu hao TSCĐ	9.637.298.630	22.810.143.407
- Thuế, phí, lệ phí	42.118.909.247	2.329.927.077
- Chi phí dự phòng	53.443.453.146	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	296.460.370.572	322.424.078.815
- Chi phí bằng tiền khác	380.948.422.836	150.959.039.348
Cộng	**4.112.533.024.902**	**4.671.140.735.111**

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	25.935.848.369	178.040.007.151
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	**25.935.848.369**	**178.040.007.151**

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(6.635.567.372)	438.250.384
Cộng	**(6.635.567.372)**	**438.250.384**

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 2019 , 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 2019 , 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	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.116.284.568.729
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	300.000.000.000
- 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	-

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ	Năm nay
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.814.256.072.126
- 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	-

VIII . 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 kỳ 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	20.859.802.350	15.926.377.633
+ Thù lao	642.000.000	403.000.000

Các giao dịch khác : không phát sinh

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt.

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	0,00%
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	98,96%
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 Cổ phần Hàng không Tre Việt	Công ty con	52,11%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	0,00%
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 Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con	98,00%
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	0,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng Chủ tịch	0,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Công ty cùng Ban lãnh đạo	0,00%

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 và dịch vụ	13.826.206.385
	Bán hàng hóa dịch vụ	5.990.472.927
	Cho thuê tài sản	4.750.000.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Cho thuê tài sản	24.650.686.086
	Chi hộ tiền điện	48.127.698.179
	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.399.280.513

	Bán hàng hóa, dịch vụ	1.491.511.666
	Góp vốn	300.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Bán hàng hóa, dịch vụ	20.256.640.000
	Mua hàng hóa, dịch vụ	212.126.100
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Lãi cho vay	2.201.400.000
	Thu nợ gốc vay	51.722.450.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Mua hàng hóa, dịch vụ	7.400.000.000
	Chi hộ tiền điện	34.509.730.018
	Doanh thu chưa thực hiện - ngắn hạn	21.178.593.951
	Doanh thu chưa thực hiện - dài hạn	118.247.149.561
	Cho thuê tài sản	21.175.069.512
	Chi phí hoa hồng	71.158.274.406
	Góp vốn	210.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Chi phí môi giới	59.062.451.885
	Phân bổ doanh thu cho thuê tài sản	6.387.272.727
	Doanh thu chưa thực hiện	74.518.181.819
	Doanh thu cho thuê xe điện	1.012.548.387
	Bán hàng hóa, dịch vụ	789.564.736
	Mua hàng hóa, dịch vụ	30.163.636
	Chi hộ tiền điện	27.202.203.640
	Góp vốn	431.682.000.000
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Góp vốn	20.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Góp vốn	1.011.988.000.000
	Mua hàng hóa, dịch vụ	23.281.508.136
	Cho thuê tài sản	402.301.121
	Phí quảng cáo	3.333.333.333
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	9.262.000.000
	Bán hàng hóa, dịch vụ	846.666.667
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Bán hàng hóa dịch vụ	4.800.000.000
	Mua hàng hóa dịch vụ	72.929.092
	Góp vốn	27.950.880.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Góp vốn	1.281.500.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	3.676.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Mua hàng hóa và dịch vụ	182.689.927.545
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Cho thuê tài sản	55.645.161
	Bán hàng hóa, dịch vụ	311.525.882
	Mua hàng hóa, dịch vụ	750.112.882.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Cho thuê tài sản	3.690.666.667
	Bán hàng hóa, dịch vụ	3.427.291.502
	Mua hàng hóa, dịch vụ	81.131.234.430
	Thoái vốn	326.908.057.119
Công ty Cổ phần Rosland	Thoái vốn	294.000.000.000

Số dư các bên liên quan tại ngày 31/12/2019 bao gồm :

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải thu khách hàng	49.781.846.994
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải thu khách hàng	28.787.852.069
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Phải thu khách hàng	176.380.673
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Trả trước người bán	418.276.407.574
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải thu khác	80.025.026.757
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Phải thu khác	1.651.667.935
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Phải thu khác	1.448.181.187
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải thu khác	28.893.580.520
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phải thu khác	3.346.067.800
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải thu khác	69.763.564.990
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Phải thu khác	848.743.334
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Phải thu khác	6.280.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	Phải thu khác	37.741.717
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải trả người bán	80.055.188.401
Công ty TNHH MTV FLC Land	Phải trả người bán	2.220.005.185
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Phải trả người bán	31.773.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Phải trả người bán	2.394.323.335
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phải trả người bán	895.938.710
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải trả người bán	178.160.920.300
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Phải trả người bán	4.106.748.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	Phải trả người bán	46.715.527.333
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải trả người bán	79.021.370.611
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Người mua trả trước	259.947.762
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Người mua trả trước	637.776.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	Người mua trả trước	1.418.511.291
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Người mua trả trước	40.937.232.039
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Chi phí phải trả	178.090.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải trả khác	4.412.930.999
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải trả khác	1.174.523.894
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Phải trả khác	4.148.251.334
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Phải trả khác	753.140.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	Phải trả khác	8.201.179.206
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Phải trả khác	200.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải trả khác dài hạn	1.100.000.000.000

2 . Các khoản công nợ tiềm tàng

Theo Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ("Nghị định 20") ngày 24/02/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay và chi phí khấu hao trong năm. Tuy nhiên, do Nghị định 20 này tồn tại nhiều bất cập và không phù hợp, nên hiện tại Chính phủ đã có dự thảo sửa đổi bổ sung Nghị định 20 đưa mức được trừ từ 20% lên 30%. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định tạm xác định khoản lãi vay vượt 30% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay và chi phí khấu hao trong năm khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm 2019 theo tinh thần của dự thảo sửa đổi bổ sung Nghị định 20. Khoản chênh lệch về thuế khi áp dụng theo hướng sửa đổi này so với quy định tại Nghị định 20, Ban Tổng Giám đốc khẳng định sẽ ghi nhận đầy đủ số liệu về thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty khi có quyết định chính thức từ cơ quan có thẩm quyền.

3 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

4 . Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) .

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ THU PHƯƠNG	NGUYỄN THANH BA	BÙI HẢI HUYỀN