CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN FLC

Số 237/FLC-BKT

(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hoạt động tài chính	3.792.326	893.547	2.898.778	324%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	695.926	470.032	225.894	48%

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2019 tăng chủ yếu là do doanh thu hoạt động tài chính tăng so với năm 2018.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
- UBCKNN
- Sở GDCK TP. HCM
- Lưu VT

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bùi Hải Huyền

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
Ký ngày: 10/4/2020 00:14:22

AASCs

Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06 - 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	08 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12 - 12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 60

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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%*
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	*33,99%*	*0,00%*	*33,99%*	*0,00%*

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 695.926.118.726 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2018 lợi nhuận sau thuế lãi 470.031.772.509 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2019 là 1.787.062.702.518 VND (Tại thời điểm 31/12/2018 lợi nhuận chưa phân phối là 1.541.915.113.897 VND).

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

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 hợp nhất.

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 Hiển	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 Hiển	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	

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 hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

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: 422/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 09/04/2020, từ trang 08 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề 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

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

Kiểm toán viên

Phó Tổng Giám đốc

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**17.587.173.376.330**	**15.644.004.854.805**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**632.957.166.380**	**334.136.492.896**
Tiền	111		55.145.510.189	317.803.965.019
Các khoản tương đương tiền	112		577.811.656.191	16.332.527.877
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**187.890.257.146**	**278.850.000.000**
Chứng khoán kinh doanh	121	V.4	174.754.839.646	279.954.649.646
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.4	(1.794.649.646)	(1.104.649.646)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4	14.930.067.146	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**14.207.866.179.986**	**12.712.987.550.312**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.974.065.796.856	4.175.797.828.889
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.859.238.278.468	1.486.750.434.620
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	4.984.350.878.802	4.896.726.625.662
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	3.450.997.944.800	2.159.707.518.607
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(64.949.728.714)	(6.032.615.880)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		4.163.009.774	37.758.414
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**1.581.702.102.849**	**1.773.020.251.938**
Hàng tồn kho	141		1.582.130.936.140	1.773.020.251.938
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(428.833.291)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**976.757.669.969**	**545.010.559.659**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	950.310.514.163	494.216.455.238
Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.568.566.020	46.995.715.463
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19	3.878.589.786	3.798.388.958
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**14.425.540.763.947**	**10.245.284.641.054**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.754.005.720.798**	**830.930.876.857**
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	227.828.481.164	188.910.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.526.177.239.634	642.020.876.857
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**2.897.138.016.617**	**2.995.858.024.679**
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.794.110.573.158	2.935.585.215.301
- Nguyên giá	222		3.637.754.935.680	3.671.228.297.461
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(843.644.362.522)	(735.643.082.160)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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	86.322.120.528	57.873.012.583
- Nguyên giá	225		127.676.864.688	87.649.186.019
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		(41.354.744.160)	(29.776.173.436)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	16.705.322.931	2.399.796.795
- Nguyên giá	228		23.522.612.355	6.031.049.130
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(6.817.289.424)	(3.631.252.335)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.13	**1.353.474.142.042**	**958.752.044.897**
- Nguyên giá	231		4.073.823.389.362	3.759.050.030.564
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(2.720.349.247.320)	(2.800.297.985.667)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	V.9	**5.446.989.943.105**	**3.759.317.892.369**
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	5.446.989.943.105	3.759.317.892.369
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.4	**1.943.908.999.536**	**965.770.589.026**
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		774.043.699.536	340.377.681.907
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.367.790.864.679	833.257.921.798
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(197.925.564.679)	(207.865.014.679)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.030.023.941.849**	**734.655.213.226**
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	911.370.979.014	601.317.107.985
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		-	-
Lợi thế thương mại	269	V.15	103.784.863.158	125.105.572.936
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**32.012.714.140.277**	**25.889.289.495.859**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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**		**20.367.869.215.059**	**16.870.601.303.917**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**15.377.170.548.735**	**13.307.129.869.079**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	2.620.287.371.022	1.955.915.565.640
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	4.281.305.465.209	3.374.293.383.559
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19	417.456.060.489	340.817.078.472
Phải trả người lao động	314		73.532.750.670	73.442.287.506
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	1.431.206.892.821	1.778.903.049.552
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22	603.457.063.257	69.194.565.375
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21	2.738.625.711.798	3.943.719.763.818
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	3.169.602.613.141	1.734.785.902.195
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.696.620.327	36.058.272.962
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.990.698.666.324**	**3.563.471.434.838**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	64.155.622.493
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	65.411.871.300	115.002.132.209
Phải trả dài hạn khác	337		1.590.036.323.782	1.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	3.293.915.720.391	3.377.649.615.683
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		984.750.851	5.164.064.453
Dự phòng phải trả dài hạn	342		40.350.000.000	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**11.644.844.925.218**	**9.018.688.191.942**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.23	**11.644.844.925.218**	**9.018.688.191.942**
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 HỢP NHẤT

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		1.787.062.702.518	1.541.915.113.897
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		1.485.511.301.196	1.071.883.341.388
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		301.551.401.322	470.031.772.509
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.422.437.569.064	88.431.601.660
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**		**32.012.714.140.277**	**25.889.289.495.859**

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	**15.927.525.627.320**	**12.015.886.306.603**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	146.776.197.894	319.990.517.614
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**15.780.749.429.426**	**11.695.895.788.989**
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	16.791.731.101.531	10.473.080.121.697
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**(1.010.981.672.105)**	**1.222.815.667.292**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.792.325.539.740	893.547.492.849
Chi phí tài chính	22	VI.5	554.495.762.248	487.862.102.175
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		521.902.166.727	287.393.403.473
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		44.391.813	3.195.484.167
Chi phí bán hàng	25	VI.8	628.415.590.609	511.748.159.190
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	833.455.510.975	416.252.954.965
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**765.021.395.616**	**703.695.348.878**
Thu nhập khác	31	VI.6	121.980.096.011	48.742.239.450
Chi phí khác	32	VI.7	103.841.295.569	75.172.446.736
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**18.138.800.442**	**(26.430.207.286)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**783.160.196.058**	**677.265.141.592**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	98.048.958.306	202.394.598.698
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(10.814.880.974)	4.838.770.385
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	**60**		**695.926.118.726**	**470.031.772.509**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		301.551.401.322	459.963.389.014
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		394.374.717.404	10.068.383.495
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	433	685
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	433	685

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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**		**783.160.196.058**	**677.265.141.592**
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		42.817.149.828	636.981.232.533
- Các khoản dự phòng	03		50.096.496.125	109.426.876.282
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		7.875.785.897	(112.838.690)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.809.085.871.423)	(860.474.186.371)
- Chi phí lãi vay	06		521.902.166.727	287.393.403.473
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**(2.403.234.076.788)**	**850.479.628.819**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(483.496.761.744)	(2.388.133.317.376)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		190.889.315.798	(520.070.264.654)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		5.603.973.897.178	5.081.700.710.024
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(766.147.929.954)	(485.296.245.794)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(468.150.190.000)	(3.754.649.646)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(520.425.135.630)	(345.347.849.722)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(195.107.587.239)	(168.927.198.168)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		4.838.963.998	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.967.819.890)	(3.391.071.552)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**959.172.675.729**	**2.017.259.741.931**
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		(3.217.948.641.162)	(4.639.036.423.182)
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		(11.990.732.057.574)	(6.496.380.825.500)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.287.346.194.874	7.840.199.341.004
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.545.583.380.000)	(200.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.761.970.857.200	200.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		579.833.105.835	555.431.011.636
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(3.109.212.528.327)**	**(2.739.636.896.042)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.100.000.000.000	2.200.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		6.245.911.987.707	3.459.273.116.878

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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		(4.875.678.104.459)	(2.664.705.389.256)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(21.992.995.000)	(14.792.459.000)
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**		**2.448.240.888.248**	**590.565.617.622**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**298.201.035.650**	**(131.811.536.489)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	V.1	**334.136.492.896**	**465.835.197.829**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		619.637.834	112.831.556
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	V.1	**632.957.166.380**	**334.136.492.896**

Lập, ngày 09 tháng 04 năm 2020

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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%*
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai		*33,99%*	*0,00%*	*33,99%*	*0,00%*

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 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.

14. 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.

15. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

16. 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 ...

17. 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 hợp nhất của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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.

18. 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.

19. 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...

20. 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...

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí 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.

22. 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.

23. 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.

24. Báo cáo bộ phận

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

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

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 hợp nhất của Công ty.

26. Phương pháp lập Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

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

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân Đối kế toán hợp nhất.

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:

+ Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;

+ Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;

+ Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;

+ Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

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

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:

+ Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;

+ Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;

+ Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;

+ Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.

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

Đơn vị tính: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	7.477.916.305	13.748.797.973
- Tiền gửi ngân hàng	47.625.593.885	304.055.167.046
+ Tiền gửi (VND)	47.402.938.087	303.925.190.568
+ Tiền gửi (USD)	222.655.798	129.976.478
- Tiền đang chuyển	42.000.000	-
- Các khoản tương đương tiền	577.811.656.191	16.332.527.877
Cộng	**632.957.166.380**	**334.136.492.896**

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn	**3.894.503.184.939**	**2.412.276.478.988**
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	432.572.767.266	453.428.640.418
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	524.864.036.036	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	319.545.536.794	-
Các đối tượng khác	2.617.520.844.843	1.958.847.838.570
2.2. Dài hạn	-	-
2.3. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**79.562.611.917**	**1.763.521.349.901**
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	79.529.721.917	225.517.540.508
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	32.890.000	1.538.003.809.393
Cộng	**3.974.065.796.856**	**4.175.797.828.889**

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn	**1.439.115.148.469**	**870.615.519.624**
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
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	236.508.247.883	-
Các đối tượng khác	932.338.499.664	608.199.856.271
3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**420.123.129.999**	**616.134.914.996**
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	420.123.129.999	616.134.914.996
Cộng	**1.859.238.278.468**	**1.486.750.434.620**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	174.754.839.646	1.794.649.646	172.960.190.000	279.954.649.646	1.104.649.646	278.850.000.000
+ Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD (Mã CK: AMD)	3.754.649.646	1.794.649.646	1.960.000.000	3.754.649.646	1.104.649.646	2.650.000.000
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (Mã CK : ROS)	171.000.000.000	-	171.000.000.000	276.200.000.000	-	276.200.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	190.000	-	190.000	-	-	-
Cộng	**174.754.839.646**	**1.794.649.646**	**172.960.190.000**	**279.954.649.646**	**1.104.649.646**	**278.850.000.000**

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)	14.930.067.146	14.930.067.146	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng	**14.930.067.146**	**14.930.067.146**	**-**	**-**

4.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***777.700.000.000***	***(3.656.300.464)***	***774.043.699.536***	***341.000.000.000***	***(622.318.093)***	***340.377.681.907***
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.656.300.464)	43.343.699.536	47.000.000.000	(3.934.752.243)	43.065.247.757
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	730.700.000.000	-	730.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần RosLand	-	-	-	294.000.000.000	3.312.434.150	297.312.434.150
b. Đầu tư vào các đơn vị khác	***1.367.790.864.679***	***(197.925.564.679)***	***1.169.865.300.000***	***833.257.921.798***	***(207.865.014.679)***	***625.392.907.119***
Công ty Cổ phần 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 Xây dựng FLC Faros	213.436.000.000	-	213.436.000.000	224.800.000.000	-	224.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	195.000.000.000	-	195.000.000.000	326.908.057.119	-	326.908.057.119
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	210.000.000.000	-	210.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	328.350.000.000	-	328.350.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-	-	-
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	**2.145.490.864.679**	**(201.581.865.143)**	**1.943.908.999.536**	**1.174.257.921.798**	**(208.487.332.772)**	**965.770.589.026**

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	889.672.013.730	451.386.795.974
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	441.450.297.960	520.359.840.000
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	444.576.487.752	501.580.270.000
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	275.248.045.000	737.777.995.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	865.115.360	503.044.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	-	1.061.479.200.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	26.820.000.000	319.927.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	587.152.500.000	-
Công ty Cổ Phần Xây Lắp Công Trình Việt Hàn	1.400.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển An Thịnh Đạt	814.778.319.000	552.106.524.688
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Châu Thuận	26.029.100.000	78.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Định Tân	318.100.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	-	111.065.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường	194.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Châu Me	221.268.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	483.000.000.000	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Bình Sơn	253.634.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	4.957.000.000	
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	1.400.000.000	
Cộng	**4.984.350.878.802**	**4.896.726.625.662**
5.2. Dài hạn		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	-	98.910.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển ITH	27.847.493.000	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	95.464.988.164	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát triển Bình Sơn	21.041.000.000	-
Cộng	**227.828.481.164**	**188.910.000.000**

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	30.176.393.506	-	91.083.659.024	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (***)	177.920.649.431	-	148.176.061.680	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	2.331.736.901.863		1.920.447.797.903	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phần	*911.164.000.000*	-	-	-
Cộng	**3.450.997.944.800**	**-**	**2.159.707.518.607**	**-**

6.2. Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ dài hạn (***)	1.120.445.431.765	-	140.970.705.809	-
- Phải thu dài hạn khác (**)	405.731.807.869	-	501.050.171.048	-
Cộng	**1.526.177.239.634**	-	**642.020.876.857**	-

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*	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát triển Quốc tế Đại Phát	*173.703.509.000*	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát triển Bình Sơn	*149.785.863.000*	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	*532.095.890.411*	-
Đối tượng khác	*350.518.418.452*	*1.055.411.756.903*

(**) Phải thu dài hạn khác bao gồm

Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	-	*500.000.000.000*
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công thương Việt Nam	*1.455.770.883*	*1.050.171.048*
Công ty Cổ phần Lotte FLC	*4.176.036.986*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	*400.000.000.000*	-
Đối tượng khác	*100.000.000*	-

(***) Ký quỹ ký cược bao gồm :

Nội dung	**Số tiền**
Đặt cọc thuê và mua máy bay dài hạn	687.393.892.619
Đặt cọc quỹ bảo dưỡng máy bay dài hạn	403.509.826.436
Ký quỹ, đặt cọc dài hạn khác	207.462.362.141

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	124.092.452.948	59.142.724.234	7.454.187.985	1.421.572.105
Chi tiết:				
+ Phải thu khách hàng	71.761.308.736	48.306.011.971	3.192.486.242	1.421.572.105
+ Phải thu khác	305.078.444	57.793.371	112.433.874	-
+ Trả trước cho người bán	52.026.065.768	10.778.918.892	4.149.267.869	-
Cộng	**124.092.452.948**	**59.142.724.234**	**7.454.187.985**	**1.421.572.105**

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	41.646.639.095	(148.924.404)	55.069.803.653	-
- Công cụ, dụng cụ	133.694.120.024	(23.952.880)	1.712.277.922	
- Chi phí SXKD dở dang	8.703.388.557	-	3.916.034.602	
- Thành phẩm	505.692.108	(111.839.999)	-	
- Hàng hóa	502.178.746.520	(144.116.008)	369.682.991.430	
- Hàng hóa bất động sản	895.402.349.836	-	1.298.576.378.444	
- Hàng hóa gửi bán	-	-	44.062.765.887	
Cộng	**1.582.130.936.140**	**(428.833.291)**	**1.773.020.251.938**	

Ghi chú:

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 428.833.291 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: hàng tồn đọng, kém phẩm chất.

9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ	**17.241.376.565**	**1.056.030.000**
Mua sắm TSCĐ	17.241.376.565	1.056.030.000
Xây dựng cơ bản dở dang	**5.428.467.366.110**	**3.758.261.862.369**
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 khu đô thị Garden City Đại Mỗ	391.448.339.820	345.138.056.348
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	916.839.378.174	650.000.637.200
Chi phí sửa chữa lớn	**1.281.200.430**	-
Cộng	**5.446.989.943.105**	**3.759.317.892.369**

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	**3.213.438.842.450**	**242.781.232.536**	**196.126.349.794**	**11.114.684.759**	**7.767.187.922**	**3.671.228.297.461**
Số tăng trong năm	**21.303.980.716**	**32.213.802.090**	**59.316.286.638**	**2.295.404.040**	**5.184.858.795**	**120.314.332.279**
- Mua trong năm	16.442.165.470	24.837.451.879	59.316.286.638	2.295.404.040	5.184.858.795	108.076.166.822
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.861.815.246	4.055.641.666	-	-	-	8.917.456.912
- Tăng khác (hợp nhất, phân loại lại)	-	3.320.708.545	-	-	-	3.320.708.545
Số giảm trong năm	**81.359.088.250**	**60.233.947.687**	**11.959.386.623**	**235.271.500**	**-**	**153.787.694.060**
- Chuyển sang BĐS đầu tư, hàng hóa BĐS	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán		60.147.178.579	8.638.678.078	70.111.000	-	68.855.967.657
- Giảm khác (hợp nhất phân loại lại)	81.359.088.250	86.769.108	3.320.708.545	165.160.500	-	84.931.726.403
Số dư cuối năm	**3.153.383.734.916**	**214.761.086.939**	**243.483.249.809**	**13.174.817.299**	**12.952.046.717**	**3.637.754.935.680**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**619.638.958.791**	**46.515.419.217**	**57.172.612.107**	**5.128.735.244**	**7.187.356.801**	**735.643.082.160**
Số tăng trong năm	**66.065.359.222**	**28.402.098.581**	**17.145.337.133**	**2.216.805.729**	**486.644.711**	**114.316.245.376**
- Khấu hao trong năm	66.065.359.222	28.402.098.581	17.145.337.133	2.216.805.729	486.644.711	114.316.245.376
- Tăng khác (phân loại lại)	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	**87.400.555**	**3.254.245.652**	**2.386.181.689**	**587.137.118**	**-**	**6.314.965.014**
- Chuyển sang BĐS đầu tư, hàng hóa BĐS	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.220.186.346	2.386.181.689	70.111.000	-	5.676.479.035
- Giảm khác (hợp nhất phân loại lại)	87.400.555	34.059.306	-	517.026.118	-	638.485.979
Số dư cuối năm	**685.616.917.458**	**71.663.272.146**	**71.931.767.551**	**6.758.403.855**	**7.674.001.512**	**843.644.362.522**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**2.593.799.883.659**	**196.265.813.319**	**138.953.737.687**	**5.985.949.515**	**579.831.121**	**2.935.585.215.301**
Tại ngày cuối năm	**2.467.766.817.458**	**143.097.814.793**	**171.551.482.258**	**6.416.413.444**	**5.278.045.205**	**2.794.110.573.158**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	*2.467.766.817.458*	*VND*
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*36.703.518.762*	*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	**212.712.000**	**2.500.000.000**	**-**	**3.129.962.130**	**-**	**188.375.000**	**6.031.049.130**
Số tăng trong năm	**-**	**-**	**-**	**17.491.563.225**	**-**	**-**	**17.491.563.225**
- Mua trong năm		-	-	17.491.563.225	-	-	17.491.563.225
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**212.712.000**	**2.500.000.000**	**-**	**20.621.525.355**	**-**	**188.375.000**	**23.522.612.355**
Giá trị hao mòn luỹ kế							
Số dư đầu năm	**-**	**2.500.000.000**	**-**	**1.015.585.440**	**-**	**115.666.895**	**3.631.252.335**
Số tăng trong năm	**-**	**-**	**-**	**3.159.980.839**	**-**	**26.056.250**	**3.186.037.089**
- Khấu hao trong năm	-	-	-	3.159.980.839	-	26.056.250	3.186.037.089
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**-**	**2.500.000.000**	**-**	**4.175.566.279**	**-**	**141.723.145**	**6.817.289.424**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	**212.712.000**	**-**	**-**	**2.114.376.690**	**-**	**72.708.105**	**2.399.796.795**
Tại ngày cuối năm	**212.712.000**	**-**	**-**	**16.445.959.076**	**-**	**46.651.855**	**16.705.322.931**

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: 2.500.000.000 *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**	**53.546.839.232**	-	-	**87.649.186.019**
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**	**68.413.346.169**	-	-	**127.676.864.688**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	-	**15.305.197.471**	**14.470.975.965**	-	-	**29.776.173.436**
Số tăng trong năm	-	**3.179.642.918**	**8.398.927.806**	-	-	**11.578.570.724**
- Khấu hao trong năm	-	3.179.642.918	8.398.927.806	-	-	11.578.570.724
- 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**	**22.869.903.771**	-	-	**41.354.744.160**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	**18.797.149.316**	**39.075.863.267**	-	-	**57.873.012.583**
Tại ngày cuối năm	-	**40.778.678.130**	**45.543.442.398**	-	-	**86.322.120.528**

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	**3.759.050.030.564**	**314.773.358.798**	**-**	**4.073.823.389.362**
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	3.733.552.805.128	314.773.358.798		4.048.326.163.926
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	**2.800.297.985.667**	**21.143.843.067**	**101.092.581.414**	**2.720.349.247.320**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.800.297.985.667	21.143.843.067	101.092.581.414	2.720.349.247.320
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**958.752.044.897**	**-**	**-**	**1.353.474.142.042**
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	933.254.819.461	-	-	1.327.976.916.606
- 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: *1.353.474.142.042*

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

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa	-	663.360.823
- Thuê tài sản	216.180.891.824	-
- Chi phí bảo hiểm hàng không	22.894.918.049	-
- Chi phí cho đội bay	84.557.968.880	-
- Hỗ trợ lãi suất	87.110.048.524	44.754.773.575
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	371.801.950.813	374.316.942.616
- Chi phí khác	167.764.736.073	74.481.378.224
Cộng	**950.310.514.163**	**494.216.455.238**
14.2. Dài hạn		
- Lãi vay chờ phân bổ	17.727.109.125	22.498.125.000
- Thuê hoạt động	74.919.017.205	87.875.000.006
- Tiền thuê đất	10.459.664.589	10.690.785.000
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	42.109.619.227	363.310.436.784
- Chi phí trả trước dịch vụ cho thuê căn hộ	320.373.381.020	27.243.773.805
- Chi phí vận hành thử	190.663.761.648	-
- Chi phí chạy thử và đào tạo đội bay	96.852.998.865	-
- Chi phí khác	158.265.427.335	89.698.987.390
Cộng	**911.370.979.014**	**601.317.107.985**

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tại ngày đầu kỳ	**125.105.572.936**	**146.426.282.714**
Số tăng trong kỳ	-	184.481.226.833
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(167.074.530.430)
Phân bổ trong kỳ	(21.320.709.778)	(38.727.406.181)
Tại ngày cuối kỳ	**103.784.863.158**	**125.105.572.936**
Trong đó: Lợi thế thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:		
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	*102.706.973.591*	*123.596.527.542*
Công ty TNHH MTV FLC Land	*1.077.889.567*	*1.509.045.394*
Cộng	**103.784.863.158**	**125.105.572.936**

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

16.1. 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 HCM – CN Quảng Ninh (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 Phát triển TP HCM - CN Thanh Hóa (2)	15.000.000.000	15.000.000.000	34.800.000.000	39.800.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định (3)	47.048.000.000	47.048.000.000	77.040.867.686	60.081.479.952	30.088.612.266	30.088.612.266
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (4)	698.300.554.731	698.300.554.731	1.275.518.669.497	1.114.298.833.188	537.080.718.422	537.080.718.422
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (5)	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 (6)	71.471.600.988	71.471.600.988	71.471.600.988	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	332.945.455.223	332.945.455.223	690.225.986.758	517.003.829.615	159.723.298.080	159.723.298.080
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn (8)	89.881.154.174	89.881.154.174	89.881.154.174	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Quảng Ninh (9)	3.481.459.933	3.481.459.933	27.817.696.916	24.336.236.983	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (10)	34.994.456.690	34.994.456.690	34.994.456.690	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội (11)	-	-	-	104.906.247	104.906.247	104.906.247
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (12)	-	-	5.234.234.500	11.004.234.503	5.770.000.003	5.770.000.003
Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (13)	99.427.488.523	99.427.488.523	99.427.488.523		-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn (14)	593.421.899.709	593.421.899.709	1.474.623.953.798	881.202.054.089	-	-

Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Ba Đình (15)	198.368.883.869	198.368.883.869	811.648.989.761	613.280.105.892	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quảng Ninh (16)	39.718.720.720	39.718.720.720	61.573.428.520	21.854.707.800	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Hà Nội (17)	45.000.000.000	45.000.000.000	89.931.242.530	44.931.242.530	-	-
Ngân hàng Xây dựng Trung Quốc (CCB) (18)	60.000.000.000	60.000.000.000	119.963.874.182	59.963.874.182	-	-
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (VRB) (19)	96.151.128.361	96.151.128.361	239.197.107.131	143.045.978.770	-	-
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (20)	79.892.440.451	79.892.440.451	79.892.440.451	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (6)	111.383.489.788	111.383.489.788	263.548.050.411	316.596.236.163	164.431.675.540	164.431.675.540
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hoá	-	-	40.677.880.214	150.246.985.821	109.569.105.607	109.569.105.607
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn (14)	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 - CN Tây Hà Nội (21)	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 - CN Hà Nội (7)	180.000.000	180.000.000	180.007.000	74.416.914.162	74.416.907.162	74.416.907.162
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (22)	12.528.090.000	12.528.090.000	420.000.000	1.196.706.000	13.304.796.000	13.304.796.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch (23)	199.114.285.714	199.114.285.714	300.728.584.808	300.814.285.814	199.199.986.720	199.199.986.720
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long (24)	18.140.000.000	18.140.000.000	18.140.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định (3)	697.500.000	697.500.000	697.500.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành SHB (28)	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 (29)	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Cộng	**3.169.602.613.141**	**3.169.602.613.141**	**6.327.742.891.144**	**4.892.926.180.198**	**1.734.785.902.195**	**1.734.785.902.195**

16.2. 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
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (6)	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 - CN Thanh Hóa	-	-	-	401.970.994.216	401.970.994.216	401.970.994.216
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn (14)	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long (25)	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (21)	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 - CN Hà Nội (7)	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 (22)	47.689.013.400	47.689.013.400	30.863.144.058	21.992.995.000	38.818.864.342	38.818.864.342
Credit Suisse AG, Singapore Branch (23)	298.671.428.572	298.671.428.572	-	199.328.584.708	498.000.013.280	498.000.013.280
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (6)	30.500.000.000	30.500.000.000	-	-	30.500.000.000	30.500.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội (27)	1.408.749.995	1.408.749.995	1.610.000.000	201.250.005	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long (4)	141.771.629.000	141.771.629.000	159.911.629.000	18.140.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	348.750.000	348.750.000	-	697.500.000	1.046.250.000	1.046.250.000
Trái phiếu phát hành SHB (28)	300.201.646.465	300.201.646.465	41.058.909.092	-	259.142.737.373	261.142.737.373
Trái phiếu phát hành OCB (29)	287.401.189.312	287.401.189.312	36.393.939.393	-	251.007.249.919	249.007.249.919
Trái phiếu phát hành MBS (30)	297.031.250.000	297.031.250.000	300.000.000.000	2.968.750.000		-
Cộng	**3.293.915.720.391**	**3.293.915.720.391**	**719.837.621.543**	**803.571.516.835**	**3.377.649.615.683**	**3.377.649.615.683**

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	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	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	1.800.000 cổ phiếu ROS
(2) Số 9216/18MB/HĐTD ngày 16/01/2019	Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Cổ phiếu ROS đang nắm giữ bởi Công ty TNHH Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC, công ty con cùng tập đoàn
(3) Số 03635/18MN/HĐTD ngày 02/03/2018, với hạn mức tín dụng là 30 tỷ đồng	Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	1.000.000 cổ phiếu ROS của Công ty TNHH Một thành viên FLC Land, Công ty cùng tập đoàn
(3) Số 8209/17/HĐTDTDH-PN/228 ngày 16/7/2017	Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định	48 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Xe ô tô
(4) Số 0026/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 17/06/2019	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Sản 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
(4) Hợp đồng tín dụng số 0058/2018/HĐTDOCB-DN ngày 13/11/2018	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại lô B30-BT6 + B32-BT6 + B12-BT6 + B10-BT6 KĐT Mỹ Đình 2, P.Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội.
(4) Hợp đồng cho vay số 0144/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 17/06/2019	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Sản thương phẩm kinh doanh hình thành trong tương lai của 3 tầng hầm, 6 tầng trung tâm thương mại, khu tháp văn phòng của dự án 265 Cầu giấy - Hà Nội
(4) Hợp đồng tín dụng số 0231/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 27/06/2019	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng cầm cố số 0233/2019/BĐ ngày 27/06/2019; số 0357/2019/BĐ ngày 10/09/2019; hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất ngày 12/08/2019 và ngày 12/07/2019
(5) 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	Cổ phiếu cá nhân - HĐ cầm cố chứng khoán số ICBC.CC.2018.02
(6) Số 15/2019/HĐCV/PVBQN-FLC ngày 26/01/2019	Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Sân Golf FLC Hạ Long

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(6) 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	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Sân Golf FLC Hạ Long
(7) 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	Cổ phiếu của cá nhân - HĐ cầm cố chứng khoán niêm yết số 002/18/HĐCC-9213-TD FLC
(7) Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 045/19/HĐHM-9213 ngày 27/06/2019, hạn mức vay 300 tỷ đồng	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Cổ phiếu ROS
(7) 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	Xe ô tô
(8) Hợp đồng tín dụng số 3317/19/HĐHM-9203 ngày 16/12/2019; phụ lục số 01/PLHD/3317/19/HĐHM-9203 ngày 16/12/2019	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3339/2019/HĐTC-9203 ngày 16/12/2019
(9) Hợp đồng số 041/19/HĐHM-9221- ngày 04/06/2019	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Quảng Ninh	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	35% cổ phiếu ROS (giấy chứng nhận cổ phần) - HĐ cầm cố chứng khoán niêm yết số 001/17/HĐCC-9213-TD FLC
(10) 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	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
(11) Hợp đồng tín dụng số 01/2015-HĐTD-NHCT/146-FLCLAND ngày 01/03/2015	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Tây Hà	48 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Tài sản hình thành từ vốn vay
(12) Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 480-11.15/HĐTD/TPBANK.BDI-FLCLAND ngày 01/12/2015, hạn mức 20 tỷ đồng.	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Tiên Phong - Chi Nhánh Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Quyền đòi nợ, quyền thu phát sinh từ HĐ mua bán nhà theo HĐ thế chấp tài sản cho HĐ số 002/2017/HĐCV/104-9213-ALASKA
(13) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-2019	Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 100708 do Sở Tài nguyên và MT tỉnh Thanh Hóa cấp 27/05/2019

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(14) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/9853400/HĐTD ngày 18/3/2019; VB sửa đổi số 01.1/2019/9853400/HĐTD ngày 25/9/2019	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 01/2019/9853400/HĐBĐ ngày 19/03/2019; số 02/2019/9853400/HĐBĐ ngày 17/04/2019; số 03/2019/9853400/HĐBĐ ngày 27/09/2019; số 04/2019/9853400/HĐBĐ ngày 26/10/2019
(14) Số 01/2015/3239064/HĐTD ngày 11/11/2015	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay Dự án Quần thể Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý
(15) Hợp đồng tín dụng số 1795.19.086.4361106.TD ngày 16/01/2019	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Ba Đình	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 3893.19.086.4361106.BĐ ngày 31/01/2019; số 18747.19.086.4361106.BĐ ngày 12/06/2019; số 22297.19.086.4361106.BĐ ngày 17/06/2019; số 40897.19.086.4361106.BĐ ngày 11/10/2019; số 52568.19.086.4361106.BĐ ngày 04/12/2019;
(16) Hợp đồng số 2687.19.601.5363320.TD ngày 31/07/2019	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quảng Ninh	12 tháng	Qui định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Bất động sản theo HĐ thế chấp số 26885.19.601.536320.BĐ ký ngày 01/08/2019 và 2.500.000 cổ phiếu ROS - HĐ cầm cố giấy tờ có giá số 27006.19.601.5363320.BĐ ký ngày 31/07/2019
(17) Hợp đồng tín dụng số VN11900845 ngày 03/04/2019	Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Được bảo lãnh bởi bên thứ 3 là Công ty CP Tập đoàn FLC
(18) Hợp đồng tín dụng số FAGSTF/2019-001 ngày 12/04/2019	Ngân hàng Xây dựng Trung Quốc (CCB) - CN Hồ Chí Minh	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Tín chấp

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(19) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/HĐTDHM/VRB-BAV ngày 10/05/2019	Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (VRB)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng cầm cố số 02/2019/HĐCC/VRB-BAV ngày 15/07/2019; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 01/HĐTC/VRB-BAV ngày 13/05/2019 và số 02/HĐTC/VRB-BAV ngày 12/08/2019
(20) Hợp đồng tín dụng số 106.1491/2019/HĐTDHM-DN/PGBHN ngày 25/10/2019	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Được bảo lãnh bởi bên thứ 3 là Công ty CP Tập đoàn FLC
(21) 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	Xe ô tô
(22) 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	Xe ô tô
(23) 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	Cổ phần của các công ty con: FLC Land, ION Complex, Star Hà Nội, Alaska, FLC Quy Nhơn
(24) Hợp đồng tín dụng số 0287/2019/HDTD-OCB-DN ngày 01/08/2019 và 0395/2019/HDTD-OCB-DN ngày 05/10/2019	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long	36 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3
(25) 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	Tài sản hình thành trong tương lai từ vốn vay của dự án Khu đô thị FLC La Vista Sa Đéc
(26) Hợp đồng 01/2018/HĐHTKD ngày 01/04/2018	Công ty TNHH TMDV và ĐTPT Thịnh Phát	24 tháng	Qui định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Không có tài sản đảm bảo
(27) Hợp đồng 01-0807/2019/HĐTDTDH-PN/SHB.110218 và 3101/2019/HĐTDTDH-PN/SHB.110218	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội	60 tháng	Qui định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Xe ô tô

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(28) Trái phiếu phát hành SHB	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	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
(29) Trái phiếu phát hành OCB	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	Hợp đồng quản lý tài sản bảo đảm ký ngày 20/12/2018
(30) Trái phiếu phát hành MBS	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	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

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 (28)	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 (29)	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 (30)	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	-	-

16.3. 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	**28.093.128.911**	**6.100.133.911**	**21.992.995.000**	**19.904.254.025**	**5.111.795.025**	**14.792.459.000**
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	-	-	-
Hợp đồng 02.023/17	548.090.697	128.090.697	420.000.000	592.803.197	172.803.197	420.000.000
Trên 5 năm						

17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
17.1 Ngắn hạn	**2.561.474.739.234**	**2.561.474.739.234**	**1.695.712.606.177**	**1.695.712.606.177**
		-		-
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	186.600.307.740	186.600.307.740	68.104.078.061	68.104.078.061
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
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thép Bắc Việt	82.720.801.848	82.720.801.848	92.106.207.956	92.106.207.956
Các đối tượng khác	2.146.052.582.478	2.146.052.582.478	1.437.952.007.949	1.437.952.007.949
17.2. Phải trả người bán là các bên liên quan	**58.812.631.788**	**58.812.631.788**	**260.202.959.463**	**260.202.959.463**
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	46.715.527.385	46.715.527.385	41.694.767.878	41.694.767.878
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	12.097.104.403	12.097.104.403	203.377.965.289	203.377.965.289
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	-	15.130.226.296	15.130.226.296
Cộng	**2.620.287.371.022**	**2.620.287.371.022**	**1.955.915.565.640**	**1.955.915.565.640**

18 . 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
18.1 Ngắn hạn	**4.238.949.721.879**	**4.238.949.721.879**	**3.374.229.187.565**	**3.374.229.187.565**
Người mua trả trước là pháp nhân	277.986.454.126	277.986.454.126	205.044.809.293	205.044.809.293
Người mua trả trước là cá nhân	3.760.059.398.282	3.760.059.398.282	402.056.797.732	402.056.797.732
Khách hàng khác	200.903.869.471	200.903.869.471	2.767.127.580.540	2.767.127.580.540
17.2 Người mua trả trước là các bên liên quan	**42.355.743.330**	**42.355.743.330**	**64.195.994**	**64.195.994**
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	64.195.994	64.195.994
Cộng	**4.281.305.465.209**	**4.281.305.465.209**	**3.374.293.383.559**	**3.374.293.383.559**

19 . 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
19.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	11.827.197.333	385.270.912.667	338.828.637.445	58.269.472.5[illegible]
Thuế xuất, nhập khẩu	-	1.051.694.830	1.051.368.748	326.082
Thuế tiêu thụ đặc biệt	6.402.792	137.427.758	128.850.044	14.980.506
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.260.849.147	98.048.958.306	195.107.587.239	101.202.220.214
Thuế thu nhập cá nhân	36.791.880.867	133.298.567.719	87.355.281.901	82.735.166.685
Tiền thuê đất+Thuế sử dụng đất	93.505.276.604	538.521.330.602	461.352.346.428	170.674.260.778
Thuế môn bài	-	34.475.291	34.475.291	-
Thuế khác	425.471.729	62.023.628.857	57.889.466.917	4.559.633.669
Cộng	**340.817.078.472**	**1.218.386.996.030**	**1.141.748.014.013**	**417.456.060.489**
19.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	3.762.637.647	80.200.828	-	3.842.838.475
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	-	-	9.898.369
Thuế khác	25.852.942	412.451.085	412.451.085	25.852.942
Cộng	**3.798.388.958**	**492.651.913**	**412.451.085**	**3.878.589.786**

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.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	40.549.624.612	56.968.313.113
- Trích trước Chi phí dự án (*)	1.151.655.645.019	1.703.999.930.684
- Chi phí phải trả khác	239.001.623.190	17.934.805.755
Cộng	**1.431.206.892.821**	**1.778.903.049.552**
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*	
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Star Tower	*27.275.764.114*	34.922.396.775
Trích trước chi phí xây dựng Dự án khu đô thị Đại Mỗ	*292.405.949.494*	21.250.429.028
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	*796.438.356*	816.016.852.399
Cộng	***1.151.655.645.019***	***1.703.999.930.684***

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
21.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	6.264.269.309	3.454.029.221
- BHXH, BHYT, BHTN	13.833.649.969	6.434.659.346
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.970.100	1.970.100
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.590.620.985.675	3.877.389.105.151
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	127.904.836.745	56.440.000.000
Cộng	**2.738.625.711.798**	**3.943.719.763.818**

Ghi chú (*) :	Số cuối năm	Số đầu năm
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*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	-	*67.214.711.296*
Ông Nguyễn Hải Châu	-	*231.215.160.452*
Ông Nguyễn Văn Trường	-	*52.368.283.636*
Đặt cọc tiền mua bất động sản	*1.375.234.195.038*	*1.507.049.835.846*
Kinh phí bảo trì	*33.869.270.470*	*23.818.819.224*
Thu hộ, trả hộ thuế phí, lệ phí sân bay	*109.038.057.565*	
Các khoản khác	*880.147.230.777*	*1.788.244.283.499*
Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	*109.238.057.565*	*20.450.000.000*
21.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	1.678.200.829	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	1.588.358.122.953	1.500.000.000
Cộng	**1.590.036.323.782**	**1.500.000.000**

Ghi chú (*) :		
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	1.500.000.000

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
22.1. Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	2.543.728.563	69.194.565.375
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	600.913.334.694	-
Cộng	**603.457.063.257**	**69.194.565.375**
22.2. Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	65.411.871.300	19.220.061.109
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống	-	53.434.148.601
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	42.347.922.499
Cộng	**65.411.871.300**	**115.002.132.209**

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	**6.380.387.370.000**	**250.512.886.410**	**118.623.112**	**1.796.861.468.716**	**95.092.378.571**	**8.522.972.726.809**
- Tăng vốn trong năm trước	719.590.700.000	-	-	-	-	719.590.700.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	459.963.389.014	10.068.383.495	470.031.772.509
- Tăng khác	-	37.731.896.863	-	20.557.395.616	-	58.289.292.479
- Điều chỉnh do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	29.321.834.526	(522.104.110)	28.799.730.416
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(764.788.973.975)	(16.207.056.296)	(780.996.030.271)
Số dư cuối năm trước	**7.099.978.070.000**	**288.244.783.273**	**118.623.112**	**1.541.915.113.897**	**88.431.601.660**	**9.018.688.191.942**
Số dư đầu năm nay	**7.099.978.070.000**	**288.244.783.273**	**118.623.112**	**1.541.915.113.897**	**88.431.601.660**	**9.018.688.191.942**
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	1.939.631.250.000	1.939.631.250.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	301.551.401.322	394.374.717.404	695.926.118.726
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Điều chỉnh do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	47.003.177.251	-	(56.403.812.701)	-	(9.400.635.450)
Số dư cuối năm nay	**7.099.978.070.000**	**335.247.960.524**	**118.623.112**	**1.787.062.702.518**	**2.422.437.569.064**	**11.644.844.925.218**

23.2. 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**

23.3. 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

23.4. 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.*

23.5. 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	-	-

23.6. 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

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	133.773,55	5.591,59
- JPY	37.500,00	-

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

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	10.118.364.559.678	6.209.332.500.808
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.161.921.802.360	5.306.539.081.791
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.647.239.265.282	500.014.724.004
Cộng	**15.927.525.627.320**	**12.015.886.306.603**

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	319.990.517.614
Cộng	**146.776.197.894**	**319.990.517.614**

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	9.997.678.051.264	6.150.633.929.413
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.685.223.864.230	3.855.007.205.081
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.108.829.186.037	467.438.987.203
Cộng	**16.791.731.101.531**	**10.473.080.121.697**

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	754.373.478.628	569.087.308.373
- Lãi bán các khoản đầu tư	3.022.913.550.081	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	8.321.045.511	253.361.123
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.658.016	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	88.939.204	693.602.155
Cộng	**3.792.325.539.740**	**893.547.492.849**

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	521.902.166.727	287.393.403.473
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	296.526.390	227.682.066
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	16.034.042.424	207.826.881
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	166.447.000	4.837.161.310
- Dự phòng / (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(7.857.434.141)	115.986.199.646
- Chi phí tài chính khác	23.954.013.848	79.209.828.799
Cộng	**554.495.762.248**	**487.862.102.175**

6 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	49.354.325.276	107.441.619
- Tiền phạt thu được	6.235.876.170	41.058.832.217
- Nhận tiền phạt cọc mua cổ phần	48.000.000.000	-
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	490.197.022	-
- Các khoản khác	17.899.697.543	7.575.965.614
Cộng	**121.980.096.011**	**48.742.239.450**

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ ,CCDC	226.337.014	-
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	46.048.591.384	25.151.203.109
- Phạt vi phạm hợp đồng	40.017.094.487	-
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	1.225.674.578	-
- Các khoản khác	16.323.598.106	50.021.243.627
Cộng	**103.841.295.569**	**75.172.446.736**

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

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nguyên, vật liệu	1.116.013.753	103.919.945
- Chi phí công cụ, dụng cụ	874.515.493	3.571.473.668
- Chi phí nhân công	55.151.534.236	100.008.997.778
- Chi phí khấu hao	1.199.368.562	400.508.689
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	223.063.843.824	254.582.502.750
- Chi phí khác bằng tiền	347.010.314.741	153.080.756.360
Cộng	**628.415.590.609**	**511.748.159.190**
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên, vật liệu	1.897.710.006	2.366.482.674
- Chi phí công cụ, dụng cụ	4.660.847.158	2.335.583.178
- Chi phí nhân công	332.887.720.066	184.697.263.510
- Chi phí khấu hao	25.734.195.206	12.652.371.825
- Thuế, phí, lệ phí	46.979.834.196	2.861.118.182
- Lợi thế thương mại	21.320.709.778	1.020.485.188
- Chi phí dự phòng	60.792.775.676	-
- Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.874.218.500)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.849.180.298	160.730.778.187
- Chi phí khác bằng tiền	121.206.757.091	49.588.871.321
Cộng	**833.455.510.975**	**416.252.954.065**

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.671.163.804.014	10.008.111.537.113
- Chi phí công cụ, dụng cụ	5.535.362.651	5.907.056.846
- Chi phí nhân công	388.039.254.302	284.706.261.288
- Chi phí khấu hao TSCĐ	41.685.399.007	13.052.880.514
- Thuế, phí, lệ phí	46.979.834.196	2.861.118.182
- Lợi thế thương mại	21.320.709.778	1.020.485.188
- Chi phí dự phòng	58.918.557.176	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	442.913.024.122	415.313.280.937
- Chi phí bằng tiền khác	5.624.026.092.065	672.969.733.066
Cộng	**18.300.582.037.311**	**11.403.942.353.134**

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	98.048.958.306	202.394.598.698
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	**98.048.958.306**	**202.394.598.698**

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	(10.814.880.974)	4.838.770.385
Cộng	**(10.814.880.974)**	**4.838.770.385**

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhận kế toán sau thuế TNDN	301.551.401.322	459.963.389.014
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	301.551.401.322	459.963.389.014
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	(6.163.044.410)	(9.400.635.450)
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	709.997.807	684.977.629
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**433**	**685**

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	301.551.401.322	459.963.389.014
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	(6.163.044.410)	(9.400.635.450)
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	709.997.807	684.977.629
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**433**	**685**

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	5.945.911.987.707
- 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	4.875.678.104.459
- 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	-

5. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Cho kỳ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	2.015.145.604.466	10.118.364.559.678	3.647.239.265.282	3.792.325.539.740	121.980.096.011	19.695.055.065.177
Chi phí trực tiếp	(1.685.223.864.230)	(9.997.678.051.264)	(5.108.829.186.037)	-	-	(16.791.731.101.531)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	(554.495.762.248)	(103.841.295.569)	(658.337.057.817)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	(628.415.590.609)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(833.455.510.975)
Lãi trong Công ty liên kết	-	-	-	-	-	44.391.813
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	783.160.196.058
Chi phí thuế TNDN không phân bổ	-	-	-	-	-	98.048.958.306
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	(10.814.880.974)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	695.926.118.726

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

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	47.160.717.739	19.966.331.262
+ Thù lao	642.000.000	403.000.000

Các giao dịch khác	Năm nay	Năm trước
Tạm ứng	-	-
Cho vay/ mượn tiền	-	-
Giao dịch mua bán	-	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty TNHH 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 Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	Công ty liên kết	33,99%
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng chủ tịch	7,98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Công ty cùng Ban lãnh đạo	4,68%

Trong kỳ Công ty có các giao dịch nội bộ như sau:

Đối tượng	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Bán hàng hóa dịch vụ	1.227.253.944.561
	Mua hàng hóa, dịch vụ	865.838.241.359
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	Góp vốn	730.700.000.000
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
	Đầu tư	195.000.000.000
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 Xây dựng FLC Faros	Phải thu khách hàng	79.529.721.917
	Trả trước người bán	420.123.129.999
	Phải trả người bán	12.097.104.403
	Người mua trả trước	40.937.232.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	Phải thu khách hàng	32.890.000
	Người mua trả trước	1.418.511.291
	Phải trả người bán	46.715.527.385
	Phải trả khác	109.238.057.565

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 hợp nhất 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 PHƯƠNG HOA	NGUYỄN THANH BA	BÙI HẢI HUYỀN