



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
QUÝ III NĂM 2017**

HÀ NỘI, NĂM 2017



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý III của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong giai đoạn và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Ngày
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	-
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	Từ ngày 9/3/2017
Ông Lê Thành Vinh	Thành viên	-
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên	Đến ngày 23/10/2017
Ông Lưu Đức Quang	Thành viên	-
Ông Trần Quang Huy	Thành viên	Từ ngày 23/10/2017

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Ngày
Ông Lê Thành Vinh	Tổng Giám đốc	Từ ngày 9/3/2017
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Đến ngày 9/3/2017
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc	-
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	-
Bà Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Trần Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	-
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 1/3/2017
Bà Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 11/5/2017
Ông Lê Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 27/6/2017
Ông Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 3/10/2017

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp cùng với các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;

- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Tập đoàn hiệu quả thông qua các quyết định quan trọng có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính mà những quyết định và/hoặc những hướng dẫn này đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tập đoàn tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2017.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được lập đúng dẫn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 



Lê Thành Vinh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.466.276.980.372	9.125.476.202.221
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	272.568.759.543	660.584.242.265
1. Tiền	111		189.214.022.376	502.729.505.098
2. Các khoản tương đương tiền	112		83.354.737.167	157.854.737.167
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		282.200.000.000	282.200.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		282.200.000.000	282.200.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.282.416.487.217	6.718.671.259.434
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.007.718.545.197	588.101.984.530
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.875.124.095.679	2.054.475.151.771
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	4.916.727.814.921	3.694.506.050.059
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	487.613.068.493	385.867.225.377
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.767.037.073)	(4.809.915.461)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	530.763.158
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	345.921.939.978	1.239.419.269.461
1. Hàng tồn kho	141		346.023.285.827	1.239.520.765.310
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(101.345.849)	(101.495.849)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		283.169.793.634	224.601.431.061
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		62.372.628.327	24.074.050.980
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		220.571.844.278	200.370.302.045
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	225.321.029	157.078.036
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.310.021.713.131	8.772.696.293.783
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		847.865.928.885	838.764.715.068
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4b	819.140.985.000	833.050.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	28.724.943.885	5.714.715.068
II. Tài sản cố định	220		3.045.251.981.669	3.322.010.527.811
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	2.966.325.860.254	3.292.794.907.284
<i>Nguyên giá</i>	222		3.138.539.611.128	3.387.953.849.945
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(172.213.750.874)	(95.158.942.661)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	49.332.245.383	-
<i>Nguyên giá</i>	225		69.915.071.395	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(20.582.826.012)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	29.593.876.032	29.215.620.527
<i>Nguyên giá</i>	228		32.486.682.693	31.919.863.693
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.892.806.661)	(2.704.243.166)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	824.852.005.667	1.406.440.389.915
Nguyên giá	231		1.449.690.333.979	1.449.690.333.979
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(624.838.328.312)	(43.249.944.064)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.475.634.648.473	2.348.270.632.469
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	4.475.634.648.473	2.348.270.632.469
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.13	517.149.445.494	468.808.528.258
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		43.224.058.994	44.085.528.258
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		483.125.386.500	433.923.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.200.000.000)	(9.200.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		599.267.702.943	388.401.500.262
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		389.165.865.907	156.701.322.749
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.493.920.042	6.438.364.346
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	204.607.916.994	225.261.813.167
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		20.776.298.693.503	17.898.172.496.004

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2017	01/01/2017
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		12.217.006.269.512	9.509.689.312.317
I. Nợ ngắn hạn	310		8.688.735.712.811	6.198.303.160.463
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	1.285.259.939.275	907.941.251.831
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.610.438.881.579	949.238.489.474
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	258.867.460.747	315.316.203.385
4. Phải trả người lao động	314		21.049.661.995	33.367.843.532
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.073.827.151.274	1.506.574.645.129
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		55.404.611.096	10.559.907.859
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	3.273.229.695.984	1.969.240.029.145
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	1.077.017.837.155	491.080.333.460
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.640.473.706	14.984.456.648
II. Nợ dài hạn	330		3.528.270.556.701	3.311.386.151.854
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	59.024.838.182
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		25.151.515.152	29.852.045.944
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	85.549.981.405	86.937.072.785
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	3.416.302.042.190	3.128.530.518.657
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.267.017.954	7.041.676.286
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.559.292.423.991	8.388.483.183.687
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	8.559.292.423.991	8.388.483.183.687
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		250.081.906.084	97.260.591.979
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.810.867.670.793	1.797.592.369.009
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.585.562.306.779	794.195.385.835
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		225.305.364.014	1.003.396.983.174
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		117.836.854.002	113.124.229.587
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		20.776.298.693.503	17.898.172.496.004

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng

TRỊNH QUỐC HUY

Tổng Giám đốc



LÊ THANH VINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	2.270.919.148.267	1.145.741.264.560	5.205.597.302.457	4.754.356.211.460
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		93.898.789.877	46.523.284.671	200.119.811.773	46.544.711.034
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		2.177.020.358.390	1.099.217.979.889	5.005.477.490.684	4.707.811.500.426
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.869.600.204.127	803.316.102.741	4.266.988.892.150	3.444.455.428.095
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		307.420.154.263	295.901.877.148	738.488.598.534	1.263.356.072.331
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	120.630.044.402	55.740.199.279	355.187.528.494	106.457.748.023
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	62.289.690.800	64.213.376.801	218.564.407.088	148.613.743.783
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		61.476.923.007	52.440.912.199	214.980.432.047	117.672.162.877
8. Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24	VI.5	57.368.608	(390.861.727)	(861.469.264)	5.758.306.573
9. Chi phí bán hàng	25		82.519.941.609	39.663.643.002	183.390.935.652	84.568.498.585
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		122.788.948.137	91.478.013.401	306.725.062.053	262.577.230.001
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		160.508.986.727	155.896.181.496	384.134.252.971	879.812.654.558
12. Thu nhập khác	31		3.247.513.432	20.095.748.433	8.316.917.310	29.637.503.283
13. Chi phí khác	32		29.125.403.600	53.981.166.246	45.321.596.087	64.877.922.875
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(25.877.890.168)	(33.885.417.813)	(37.004.678.777)	(35.240.419.592)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		134.631.096.559	122.010.763.683	347.129.574.194	844.572.234.966
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	45.787.426.007	37.335.868.506	116.695.670.747	187.312.326.018
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.388.925.158	870.795.096	745.258.019	3.144.961.394
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		87.454.745.394	83.804.100.081	229.688.645.428	654.114.947.554
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		86.110.732.256	85.990.941.300	225.305.364.014	654.789.325.870
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		1.344.013.138	(2.186.841.219)	4.383.281.414	(674.378.316)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7			353	1.209

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, Tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý III năm 2017

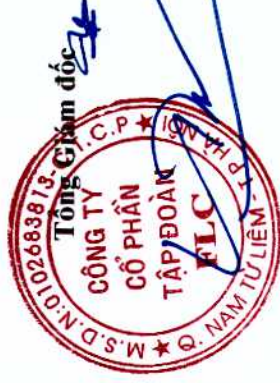
Người lập biểu

NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

Kế toán trưởng

TRỊNH QUỐC HUY

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017



LÊ THÀNH VINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	347.129.574.194	844.572.234.966
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	679.414.581.968	83.968.783.110
Các khoản dự phòng (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	03	(43.028.388)	739.977.147
Chi phí lãi vay	05	(319.189.615.526)	(116.756.140.639)
	06	214.980.432.047	117.672.162.877
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	922.291.944.295	930.197.017.461
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(987.533.350.578)	(2.348.510.152.465)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	893.497.479.483	(325.385.314.349)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	2.617.969.331.148	2.684.969.516.411
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(270.763.120.505)	(169.789.029.063)
Tiền lãi vay đã trả	14	(244.073.696.240)	(117.672.162.877)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(310.030.758.775)	(209.395.581.742)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	1.037.401.770
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.173.835.402)	(2.250.321.784)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	2.613.183.993.426	443.201.373.362
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	(2.900.300.991.374)	(2.269.992.261.343)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	50.580.638.313
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.160.327.566.026)	(2.117.051.904.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.952.014.816.164	1.601.699.720.213
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(50.225.386.500)	(644.523.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	101.023.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	182.907.624.360	105.239.527.493
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(3.874.908.503.376)	(3.274.047.279.324)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	1.081.672.040.000
Tiền thu từ đi vay	33	2.366.432.792.917	2.024.332.765.669
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.452.440.389.915)	(361.963.532.171)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(40.283.375.774)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	873.709.027.228	2.744.041.273.498
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(388.015.482.722)	(86.804.632.464)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	660.584.242.265	163.218.530.205
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	272.568.759.543	76.413.897.741

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

TRỊNH QUỐC HUY

LÊ THANH VINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2017

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 26 được cấp ngày 10 tháng 3 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong kỳ của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là từ 12 tháng đến 24 tháng.

Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có một chi nhánh cụ thể như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại 86 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có các khoản đầu tư vào 15 công ty con và 1 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

Công ty con

STT	Tên công ty	Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25/11/2014	Thanh Hóa	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06/11/2014	Hà Nội	100	100	Dịch vụ vận tải, du lịch

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày năm quyền kiểm soát/thành lập</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	11/11/2014	Khánh Hòa	100	100	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	19/06/2014	Thanh Hóa	99,8	99,8	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,4	99,4	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,5	93,5	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	12/04/2016	Thanh Hóa	100	100	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống
10	Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	04/05/2016	Hà Nội	58,13	58,13	Kinh doanh các loại vật tư, hàng hoá
11	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98	98	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH F-Pura Việt Nam	02/07/2016	Bình Định	100	100	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
13	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
14	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	100	Kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Hà Nội	100	100	Lĩnh vực hàng không

Công ty liên kết

1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	23/01/2015	Hà Nội	47	47	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
---	---	------------	--------	----	----	------------------------------------

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

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)***Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp***

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. Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con:**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Công ty liên kết:

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia và việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản vốn góp liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản vốn góp của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi thế thương mại:

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất:

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Hàng tồn kho***Bất động sản để bán***

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 thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các khoản phải thu được phân ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Các tài sản cố định khác	03 - 05 năm

6. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các cơ quan có thẩm quyền cấp.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất	Lâu dài
Tài sản cố định vô hình khác	03 - 07 năm

7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Sân Golf	49 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

8. Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty và các công ty con có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và các công ty con. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

11. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12. Các khoản ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

15. Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu từ 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 và các công ty con không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty và các công ty con đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

16. Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp***Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:***

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

Các khoản trên được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất: Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Các bên liên quan: Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Đơn vị tính : VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tiền mặt	19.669.969.092	13.341.766.271
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	169.544.053.284	489.387.738.827
Các khoản tương đương tiền	83.354.737.167	157.854.737.167
Cộng	<u>272.568.759.543</u>	<u>660.584.242.265</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>613.026.160.079</i>	<i>160.663.376.132</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	612.735.981.579	160.581.021.032
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	290.178.500	82.355.100
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>1.394.692.385.118</i>	<i>427.438.608.398</i>
Chi nhánh Công ty CP quản lý sân Golf Biscom Tỉnh Thanh Hóa	68.236.930.906	7.147.360.568
Chi nhánh Công ty CP quản lý sân Golf Biscom Tỉnh Bình Định	68.770.520.110	6.926.639.750
Công ty cổ phần quản lý sân golf Biscom	450.336.596.143	32.174.378.042
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	75.225.459.500	140.151.064.577
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Damexco	51.363.121.834	621.170.000
Công Ty TNHH Sản Xuất Và Xuất Nhập Khẩu Huy Hoàng	129.355.395.079	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và xuất nhập khẩu Vietexco	22.247.577.277	24.309.479.518
Công Ty Cổ Phần Công Nghệ OTP FLC Việt Nam	59.721.428.423	2.345.327.206
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại SCO	67.529.376.878	9.000.000
Công ty CP Liên doanh Dầu tư Quốc tế KLF	49.666.671.853	36.008.568.830
Công ty CP đầu tư AMD group	24.752.952.951	2.331.997.484
Khác	327.486.354.164	175.413.622.423
Cộng	<u>2.007.718.545.197</u>	<u>588.101.984.530</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2017	01/01/2017
Trả trước cho người bán là bên liên quan	597.361.513.359	1.396.535.823.751
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	575.101.513.359	1.389.175.823.751
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	22.260.000.000	7.360.000.000
Trả trước cho người bán là bên thứ ba	1.277.762.582.320	657.939.328.020
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	284.818.072.991	165.165.959.000
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	150.000.000.000	130.000.000.000
Công ty CP kỹ thuật công trình Việt Nam	3.022.979.793	5.668.938.337
Công ty CP kỹ thuật Sigma	83.603.424.012	-
Ngân sách thành phố Sầm Sơn	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn DANKO	55.771.706.100	-
Phòng tài chính và kế hoạch quận Nam từ Liêm	98.000.000.000	-
Công ty TNHH Ri Ta Vô	16.398.590.323	-
Công ty CP đầu tư và phát triển BĐS Thế Kỳ	16.563.992.995	-
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	6.395.470.180	-
Công ty cổ phần AMD Khoáng sản	5.126.983.825	-
Các đối tượng khác	498.061.362.101	357.104.430.683
Cộng	1.875.124.095.679	2.054.475.151.771

4. Phải thu về cho vay

	30/09/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn	4.916.727.814.921	3.694.506.050.059
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	1.208.245.817.277	907.340.000.000
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	22.613.017.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	1.329.220.113.000	1.120.556.000.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	972.816.789.644	647.476.033.059
Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	1.363.031.095.000	857.380.000.000
Công ty CP Quản lý sân golf Biscom	10.514.000.000	14.641.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và XD Phương Đông	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và TM Vân Long	22.000.000.000	62.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	4.400.000.000	36.000.000.000
b. Dài hạn	819.140.985.000	833.050.000.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	758.783.840.000	833.050.000.000
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexco	60.357.145.000	-
Cộng	5.735.868.799.921	4.527.556.050.059

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Phải thu khác

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	487.613.068.493	(112.433.874)	385.867.225.377	(112.433.874)
Nguyễn Quang Trung	-	-	51.000.000.000	-
Nguyễn Thị Hiền	-	-	51.000.000.000	-
Nguyễn Minh Quang	-	-	68.000.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và XNK Huy Hoàng	64.484.260.761	-	22.570.206.260	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	10.652.920.508	-	12.015.811.360	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	58.140.331.213	-	-	-
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	80.053.298.315	-	18.190.274.400	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Vietexco	89.268.641.641	-	14.565.144.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Vân Long	11.323.894.000	-	27.055.626.792	-
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	32.596.336.000	-	809.233.000	-
Tạm ứng	60.748.692.876	-	43.520.982.955	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn Khác	11.640.965.147	-	1.839.684.800	-
	68.703.728.032	(112.433.874)	75.300.261.810	(112.433.874)
b. Dài hạn	28.724.943.885	-	5.714.715.068	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	16.642.631.766	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	12.082.312.119	-	5.714.715.068	-
Cộng	516.338.012.378	(112.433.874)	391.581.940.445	(112.433.874)

6. Hàng tồn kho

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi đường	4.337.419.080	-	15.081.818	-
Nguyên liệu, vật liệu	8.602.666.318	-	5.230.289.009	-
Công cụ, dụng cụ	18.524.625.354	-	5.307.845.789	-
Hàng hoá	17.934.118.822	(101.345.849)	126.288.206.425	(101.495.849)
Chi phí SXKD dở dang	178.013.705	-	109.572.211.233	-
Thành phẩm	124.504.013.414	-	197.937.832	-
Hàng hóa bất động sản	171.902.407.636	-	992.909.193.204	-
Hàng gửi đi bán	40.021.498	-	-	-
Cộng	346.023.285.827	(101.345.849)	1.239.520.765.310	(101.495.849)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	-	9.393.140.428	2.310.912.966	4.348.019.991	-	7.356.033.403
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	34.862.907	-	7.801.709.252	7.981.096.392	214.250.047	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	62.274.438	860.232.616	986.525.917	1.391.520.802	-	392.963.293
Thuế xuất nhập khẩu	9.891.370	-	6.177.762.279	6.177.762.278	9.891.369	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.049.321	299.978.307.665	135.639.663.903	310.030.758.775	750.000	125.537.913.472
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.713.836.727	14.932.358.044	7.168.851.920	20.000	12.477.362.851
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	250.685.949	481.005.302.829	382.916.354.737	-	98.339.634.041
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	120.000.000	10.950.572.759	5.215.500.000	409.613	5.855.482.372
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	11.835.271.767	2.927.200.452	-	8.908.071.315
Cộng	157.078.036	315.316.203.385	671.640.079.716	728.157.065.347	225.321.029	258.867.460.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 1/1/2017	3.179.249.454.278	92.388.316.117	102.453.391.187	4.883.485.353	8.979.203.010	3.387.953.849.945
Mua trong kỳ	-	116.089.447.273	12.121.247.363	366.606.364	-	128.577.301.000
Tặng do XDCB hoàn thành	57.932.947.985	-	-	-	-	57.932.947.985
Tặng/ (Giảm) khác	(57.303.932.313)	487.538.184	(101.200.000)	59.366.362	(445.704.546)	(57.303.932.313)
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(351.399.190.283)	-	-	-	-	(351.399.190.283)
Thanh lý, nhượng bán	-	(22.830.481.024)	(3.306.504.182)	-	(1.084.380.000)	(27.221.365.206)
Tại ngày 30/9/2017	2.828.479.279.667	186.134.820.550	111.166.934.368	5.309.458.079	7.449.118.464	3.138.539.611.128
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 1/1/2017	57.411.479.310	5.813.152.926	22.816.440.645	3.094.811.914	6.023.057.866	95.158.942.661
Khấu hao trong kỳ	49.912.683.354	14.017.348.178	10.089.221.629	591.177.376	863.709.190	75.474.139.727
Tặng/ (Giảm) khác	-	3.181.963.342	5.979.612.300	(14.952.049)	(26.872.709)	9.119.750.884
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(5.695.526.767)	-	-	-	-	(5.695.526.767)
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.289.898.693)	(372.926.938)	-	(180.730.000)	(1.843.555.631)
Tại ngày 30/9/2017	101.628.635.897	21.722.565.753	38.512.347.636	3.671.037.241	6.679.164.347	172.213.750.874
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 1/1/2017	3.121.837.974.968	86.575.163.191	79.636.950.542	1.788.673.439	2.956.145.144	3.292.794.907.284
Tại ngày 30/9/2017	2.726.850.643.770	164.412.254.797	72.654.586.732	1.638.420.838	769.954.117	2.966.325.860.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 1/1/2017	-	-	-
Mua trong kỳ	34.102.346.787	35.812.724.608	69.915.071.395
Tại ngày 30/9/2017	34.102.346.787	35.812.724.608	69.915.071.395
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 1/1/2017	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	294.907.143	2.174.193.780	2.469.100.923
Tặng khác	13.045.851.649	5.067.873.440	18.113.725.089
Tại ngày 30/9/2017	13.340.758.792	7.242.067.220	20.582.826.012
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 1/1/2017	-	-	-
Tại ngày 30/9/2017	20.761.587.995	28.570.657.388	49.332.245.383

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 1/1/2017	28.498.295.563	3.421.568.130	31.919.863.693
Mua trong kỳ	-	700.375.000	700.375.000
Giảm khác	-	(133.556.000)	(133.556.000)
Tại ngày 30/9/2017	28.498.295.563	3.988.387.130	32.486.682.693
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 1/1/2017	-	2.704.243.166	2.704.243.166
Khấu hao tăng	-	322.119.495	322.119.495
Giảm khác	-	(133.556.000)	(133.556.000)
Tại ngày 30/9/2017	-	2.892.806.661	2.892.806.661
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 1/1/2017	28.498.295.563	717.324.964	29.215.620.527
Tại ngày 30/9/2017	28.498.295.563	1.095.580.469	29.593.876.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc, sân golf	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 1/1/2017	1.424.193.108.543	25.497.225.436	1.449.690.333.979
Tại ngày 30/9/2017	1.424.193.108.543	25.497.225.436	1.449.690.333.979
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 1/1/2017	43.249.944.064	-	43.249.944.064
Khấu hao trong kỳ	22.304.576.814	-	22.304.576.814
Tăng khác	559.283.807.434	-	559.283.807.434
Tại ngày 30/9/2017	624.838.328.312	-	624.838.328.312
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 1/1/2017	1.380.943.164.479	25.497.225.436	1.406.440.389.915
Tại ngày 30/9/2017	799.354.780.231	25.497.225.436	824.852.005.667

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2017	01/01/2017
Dự án FLC Star Tower	196.095.798.503	258.895.179.735
Dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỗ	1.107.258.052.086	755.152.500.728
Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội	1.127.808.630.854	779.120.566.550
Dự án đầu tư quản thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long	626.814.069.384	157.710.037.083
Dự án đầu tư quản thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Quy Nhơn	477.284.570.600	-
Dự án FLC Sầm Sơn Giai đoạn 2	740.611.680.684	204.356.008.700
Dự án Học viện Golf	-	95.351.287.486
Dự án đầu tư quản thể sân Golf Quảng Bình	45.016.082.362	41.846.303.098
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long	21.254.345.321	14.411.382.866
Dự án Ecohouse Long Biên	10.124.941.747	6.289.663.877
Dự án Nam Thanh Hóa	50.583.779.236	5.265.441.618
Các dự án khác	72.782.697.696	29.872.260.728
Cộng	4.475.634.648.473	2.348.270.632.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn****13.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 1 tháng 1 năm 2017	
	Giá gốc	Lãi/(lỗ) phát sinh	Giá gốc	Lãi/(lỗ) phát sinh
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.775.941.006)	47.000.000.000	(2.914.471.742)
Cộng	47.000.000.000	(3.775.941.006)	47.000.000.000	(2.914.471.742)

13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 1 tháng 1 năm 2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cavico Xây dựng thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	2.200.000.000	(2.200.000.000)
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	7.000.000.000	(7.000.000.000)	7.000.000.000	(7.000.000.000)
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đò Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	237.725.386.500	-	187.500.000.000	-
Công ty CP Xây dựng Faros	224.800.000.000	-	224.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng hợp Hà Nội	-	-	1.023.000.000	-
Cộng	483.125.386.500	(9.200.000.000)	433.923.000.000	(9.200.000.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Lợi thế thương mại

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Tại ngày 1/1/2017	225.261.813.167	189.067.702.270
Số tăng trong kỳ	-	62.178.184.514
Phân bổ trong kỳ	20.653.896.173	25.984.073.617
Tại ngày 30/9/2017	204.607.916.994	225.261.813.167

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

	30/09/2017	01/01/2017
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	149.708.469.980	165.375.635.443
Công ty TNHH MTV FLC Land	2.047.990.179	2.371.357.049
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	52.851.456.835	57.514.820.675
Cộng	204.607.916.994	225.261.813.167

15. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	30/09/2017	01/01/2017
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	35.630.635.982	58.293.115.160
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	35.630.635.982	58.293.115.160
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	721.650.713.410	416.577.944.232
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	213.150.684.628	213.150.684.628
Công ty CP thép và vật tư xây dựng	50.064.247.655	34.776.016.636
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại SCO	45.510.469.372	155.577.797
Công ty CP Pacific Wood	40.881.962.991	20.930.411.925
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản AMD Group	39.800.102.288	-
Công ty TNHH SX & TM Hai Long An	34.578.415.600	30.025.706.600
Công ty CP Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	29.040.500.945	27.182.319.249
Jebsen & Jessen Technologi (s) Pte Ltd	19.428.589.169	9.412.942.734
Flagstick Asia Limited	12.963.521.480	25.494.298.000
Công ty Cổ phần Thép và Thương Mại Hà Nội	11.446.602.035	19.713.373.065
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Liên Minh	10.420.992.803	16.359.410.110
Công ty TNHH XD Dân dụng và CN Delta	10.778.381.735	10.717.976.695
Công ty TNHH sản xuất & kinh doanh VLXD An Phúc	9.914.119.182	25.151.475.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư FUJIKAEVN VN	8.788.411.916	-
Công Ty Cổ Phần Thép Bắc Hà	20.295.606.602	-
Công Ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Thép Bắc Việt	65.161.596.286	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

15. Phải trả cho người bán ngắn hạn (tiếp)

	30/09/2017	01/01/2017
Công Ty Cổ Phần Vissai Ninh Bình	14.720.210.200	-
Công Ty TNHH Sản Xuất Và Xuất Nhập Khẩu Huy Hoàng	62.654.666.620	-
Công ty cổ phần Licogi 13 - Nền móng xây dựng	23.112.230.474	10.606.694.439
Công ty CP Quốc Tế Phương Anh	9.199.051.992	20.379.409.453
Công ty cổ phần đầu tư & xây dựng An Du	19.395.943.625	-
Công ty cổ phần công nghệ OTP FLC Việt Nam	22.723.005.017	38.204.694
Công ty Cổ phần liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF	38.952.845.277	24.619.431.400
Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Chí Khang	5.287.436.000	1.161.270.000
Công ty CP kỹ thuật Sigma	-	40.777.629.627
Công ty CP sản xuất thương mại Lý Bảo Minh	-	12.960.682.874
Các đối tượng khác	431.359.709.401	306.034.621.745
Cộng	1.285.259.939.275	907.941.251.831

16. Phải trả khác

	30/09/2017	01/01/2017
a. Ngắn hạn	3.273.229.695.984	1.969.240.029.145
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>1.270.702.410</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	550.477.410	-
Công ty TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC	720.225.000	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>3.271.958.993.574</i>	<i>1.969.240.029.145</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Artex	35.000.000.000	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	-	21.274.340.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	90.092.334.000	168.049.134.000
Đặt cọc theo các hợp đồng góp vốn vào dự án FLC Star Tower	255.395.718.149	319.517.934.014
Đặt cọc theo các hợp đồng góp vốn vào dự án Khu chức năng đô thị Đại Mỗ	581.241.813.944	704.747.332.769
Khách hàng cho vay vốn dự án của Tập đoàn	2.234.895.895.483	683.698.547.608
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.333.231.998	36.952.740.754
b. Dài hạn	85.549.981.405	86.937.072.785
Công ty Cổ phần Tập đoàn Danko	22.000.000.000	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	56.401.488.000	56.401.488.000
Khác	7.148.493.405	8.535.584.785
Cộng	3.358.779.677.389	2.056.177.101.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.077.017.837.155	1.077.017.837.155	1.770.963.262.151	1.185.025.758.456	491.080.333.460	491.080.333.460
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>940.750.988.483</i>	<i>940.750.988.483</i>	<i>1.385.747.411.397</i>	<i>727.210.598.490</i>	<i>282.214.175.576</i>	<i>282.214.175.576</i>
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Quang Ninh (1)	44.860.855.335	44.860.855.335	60.066.594.896	15.205.739.561	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa (2)	999.785.033	999.785.033	9.998.057.230	18.998.202.874	9.999.930.677	9.999.930.677
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	26.906.521.774	26.906.521.774	31.756.521.774	4.850.000.000	-	-
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (4)	105.620.947.650	105.620.947.650	158.079.609.785	52.458.662.135	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Tây Hồ	-	-	-	351.875.000	351.875.000	351.875.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lãn Ông (5)	19.386.122.626	19.386.122.626	38.106.402.626	35.705.692.781	16.985.412.781	16.985.412.781
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (6)	355.985.148.615	355.985.148.615	455.327.148.609	176.974.040.654	77.632.040.660	77.632.040.660
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (7)	3.206.714.504	3.206.714.504	11.327.936.104	15.621.956.816	7.500.735.216	7.500.735.216
Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (8)	211.078.602.715	211.078.602.715	211.078.602.715	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	-	-	-	14.390.938.763	14.390.938.763	14.390.938.763
Công ty TNHH Hải Châu	-	-	-	32.288.638.500	32.288.638.500	32.288.638.500
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN SGD	-	-	8.456.312.481	24.380.922.253	15.924.609.772	15.924.609.772
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nội (9)	89.481.290.231	89.481.290.231	320.960.225.177	324.346.706.682	92.867.771.736	92.867.771.736
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (10)	-	-	-	9.277.222.471	9.277.222.471	9.277.222.471
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	-	-	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Vay cá nhân khác	83.225.000.000	83.225.000.000	80.590.000.000	2.060.000.000	4.695.000.000	4.695.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nợ dài hạn đến hạn trả	136.266.848.672	136.266.848.672	385.215.850.754	457.815.159.966	208.866.157.884	208.866.157.884
Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam- CN Ba Đình	-	-	-	64.785.862.684	64.785.862.684	64.785.862.684
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (11)	827.662.500	827.662.500	1.103.550.000	275.887.500	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (12)	18.800.000.000	18.800.000.000	-	21.200.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	-	-	252.168.823.765	356.249.118.965	104.080.295.200	104.080.295.200
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (13)	108.991.976.968	108.991.976.968	124.091.976.968	15.100.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (14)	342.548.451	342.548.451	456.839.268	114.290.817	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (15)	7.304.660.753	7.304.660.753	7.394.660.753	90.000.000	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.416.302.042.190	3.416.302.042.190	980.685.381.520	692.913.857.987	3.128.530.518.657	3.128.530.518.657
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (11)	275.887.500	275.887.500	-	1.655.325.000	1.931.212.500	1.931.212.500
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (12)	476.364.331.963	476.364.331.963	303.106.331.963	-	173.258.000.000	173.258.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	824.112.933.965	824.112.933.965	338.086.055.601	292.168.823.765	778.195.702.129	778.195.702.129
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (13)	1.613.195.700.581	1.613.195.700.581	-	181.401.526.968	1.794.597.227.549	1.794.597.227.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**17. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (14)	838.456.647	838.456.647	-	685.420.902	1.523.877.549	1.523.877.549
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (15)	249.673.455.182	249.673.455.182	287.172.238.182	39.028.783.000	1.530.000.000	1.530.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (7)	200.445.944	200.445.944	-	138.770.271	339.216.215	339.216.215
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (6)	101.231.260.076	101.231.260.076	-	47.160.000.000	148.391.260.076	148.391.260.076
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	2.790.000.000	2.790.000.000	2.790.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Nam Hà Nội (16)	91.155.294.540	91.155.294.540	-	126.310.589.081	217.465.883.621	217.465.883.621
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội (17)	579.906.250	579.906.250	-	285.000.000	864.906.250	864.906.250
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (18)	55.884.369.542	55.884.369.542	49.530.755.774	4.079.619.000	10.433.232.768	10.433.232.768
Cộng	4.493.319.879.345	4.493.319.879.345	2.751.648.643.671	1.877.939.616.443	3.619.610.852.117	3.619.610.852.117

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

STT	Ngân hàng/ Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
<1>	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Quảng Ninh	0931/17/HĐTDH M-DN/206	50 tỷ VNĐ	12 tháng	10,75%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
<2>	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Thanh Hóa	1107/16/HĐTDH M-DN/224	10 tỷ VNĐ	12 tháng	9,5%/năm	Không có tài sản đảm bảo	Bổ sung vốn lưu động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Ngân hàng/ Cá nhân cho vay</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Hạn mức</i>	<i>Thời hạn vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<3>	Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định						
	• Hợp đồng vay 1	0054/2017/HĐTĐ HM-PN/228	30 tỷ VNĐ	12 tháng	10,5%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh thanh toán
	• Hợp đồng vay 2	8209/17/HĐTĐTĐ H-PN/228	3,38 tỷ VNĐ	48 tháng	12,05%/năm	2 xe ô tô của Tập đoàn trị giá 4,8 tỷ VNĐ	Mua xe ô tô
<4>	Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (ICBC)	ICBC.DN.2017.7	120 tỷ VNĐ	12 tháng	8,5% đến 8,7%/năm	Cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
<5>	Ngân hàng TMCP Quân Đội- CN Lãn Ông	18438.16.060.4778 56.TD	80 tỷ VNĐ	9 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Theo từng văn bản nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động
<6>	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội						
	• Hợp đồng vay 1	0052/2016/HĐTĐ HM	100 tỷ VNĐ	12 tháng	8,9%/năm	Các bất động sản có tổng giá trị là 95,3 tỷ VNĐ	Bổ sung vốn lưu động
	• Hợp đồng vay 2	0005/2017/HĐTĐ HM	750 tỷ VNĐ	24 tháng	10,2%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án sử dụng vốn vay	Bổ sung vốn thực hiện Dự án FLC Twin Towers tại 265 Cầu Giấy
	• Hợp đồng vay 3	0020/2015/HĐTĐ- DN	180 tỷ VNĐ	36 tháng	Theo khế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất trị giá 109,938 tỷ VNĐ và tài sản hình thành từ vốn vay	Thực hiện Dự án FLC Star Tower tại 418 Quang Trung, Hà Đông, Hà Nội
<7>	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội						
	• Hợp đồng vay 1	480.11.15/GNN/TP Bank.BDI-FLC Land.04	10 tỷ VNĐ	12 tháng	8%/năm	Phương tiện vận tải	Bổ sung vốn lưu động
	• Hợp đồng vay 2	38910.15/HĐTĐ/ TPBANK>BDI_ FLC	570 triệu VNĐ	36 tháng	3,9%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay	Mua xe ô tô

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

STT	Ngân hàng/ Cá nhân cho vay	Hợp đồng	Hạn mức	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo	Mục đích vay
<8>	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	001/17/HĐHM-9213-FLCLand	200 tỷ VNĐ	12 tháng	9,8%/năm	Cổ phiếu	Thanh toán các chi phí xây dựng cho nhà thầu
<9>	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hà Nội	18/2017.HĐTDH M/NHCT 106-Cemaco	100 tỷ VNĐ	12 tháng	8%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và hàng tồn kho với tổng giá trị 63,6 tỷ VNĐ và cổ phiếu	Bổ sung vốn lưu động
<10>	Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Thanh Hóa	58/GUQ-GD 100/2015.HĐTDA/ NHCT420-FLC	1,6 tỷ VNĐ 1.179 tỷ VNĐ	3 tháng 72 tháng	7%/năm 11%/năm	Không có tài sản đảm bảo Tài sản hình thành từ vốn vay	Bổ sung vốn lưu động Đầu tư Dự án FLC Samson Golflinks và Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sâm Sơn
	• Hợp đồng vay 1 • Hợp đồng vay 2						
	• Hợp đồng vay 3	17882306/2017-HĐCVĐAT/NHC T420-CTY TAP DOAN FLC	450 tỷ VNĐ	42 tháng	10,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án	Thanh toán các chi phí Dự án: "FLC Samson Golflinks và khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sâm Sơn" giai đoạn 2
	• Hợp đồng vay 4	16870087/2016 - HĐDTDDDA/NHC T420 - BOTSAMSON	100 tỷ VNĐ	84 tháng	8%/năm	Quyền khai thác kinh doanh và tài sản của Dự án BOT "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sâm Sơn"	Thanh toán các chi phí đầu tư của Dự án "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sâm Sơn"
<11>	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	01/2014/3239064/HĐTD	3,3 tỷ VNĐ	36 tháng	10,5%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý III năm 2017**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Ngân hàng/Cá nhân cho vay</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Hạn mức</i>	<i>Thời hạn vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<12>	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	118/2016/HĐCV/P VBQN-FLC	800 tỷ VND	72 tháng	10,5%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án và toàn bộ quyền khai thác sử dụng Dự án và nguồn thu từ các sản phẩm của Dự án	Đầu tư cho Dự án sân golf FLC Hạ Long và quần thể dự án FLC Hạ Long
<13>	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	01/2015/3239064/ HDTD và bổ sung	1.840 tỷ VND	192 tháng	9,8%/năm	Toàn bộ tài sản hình thành từ Dự án	Đầu tư của Dự án "Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý"
<14>	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	203.02.03.16/HDT D/TPBANK THIN	1,86 tỷ VND	48 tháng	6,9%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
<15>	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	010/16/HĐCV/104	4 tỷ VND	60 tháng	8,5%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay	Mua ô tô
	• Hợp đồng vay 1	-80					
	• Hợp đồng vay 2	001/2017/HĐCV/9 213-ALASKA	300 tỷ VND	24 tháng	11%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án sử dụng vốn vay	Đầu tư của Dự án đô thị Đại Mỗ - giai đoạn I và thanh toán tiền thuế đất
<16>	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Nam Hà Nội	01300915/HDDTD/ VCB- ION	253 tỷ VND	24 tháng đến 36 tháng	9,2 đến 9,5%/năm	Tài sản hình thành từ Dự án và Hợp đồng thế chấp tiền gửi có tổng trị giá 40 tỷ VND	Đầu tư của Dự án "Tòa nhà FLC Complex 36 Phạm Hùng"
<17>	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội	01/2015- HDDTD/NHCT	1.5 tỷ VND	49 tháng	10,5%/năm	2 xe ô tô với giá trị 2,1 tỷ VND	Mua ô tô
<18>	Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	072/2016/TSC- CTTC	45 tỷ VND	60 tháng	8,1 đến 8,5%/năm	Tài sản thuế tài chính	Thuế tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**18. Vốn chủ sở hữu****18.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm 2016						
Số dư tại ngày 1/1/2016	5.298.715.330.000	7.344.810.719	118.623.112	893.818.098.271	27.560.450.952	6.227.557.313.054
- Tăng vốn trong kỳ trước	1.081.672.040.000	-	-	-	77.982.554.235	1.159.654.594.235
- Lãi trong kỳ trước	-	-	-	1.003.396.983.174	(1.790.061.976)	1.001.606.921.198
- Trích lập các quỹ	-	89.915.781.260	-	(107.898.937.512)	-	(17.983.156.252)
- Tăng do ngừng hợp nhất	-	-	-	8.276.225.076	9.371.286.376	17.647.511.452
Số dư tại ngày 31/12/2016	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.797.592.369.009	113.124.229.587	8.388.483.183.687
9 tháng năm 2017						
Số dư tại ngày 1/1/2017	6.380.387.370.000	97.260.591.979	118.623.112	1.797.592.369.009	113.124.229.587	8.388.483.183.687
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	225.305.364.014	4.383.281.414	229.688.645.428
- Trích lập các quỹ	-	153.560.469.470	-	(174.394.038.728)	-	(20.833.569.258)
- Chi trả cổ tức trong kỳ	-	-	-	(20.590.014.110)	-	(20.590.014.110)
- Tăng/ (Giảm) khác	-	(739.155.365)	-	(17.046.009.392)	329.343.001	(17.455.821.756)
Số dư tại ngày 30/09/2017	6.380.387.370.000	250.081.906.084	118.623.112	1.810.867.670.793	117.836.854.002	8.559.292.423.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18.2 Cổ phiếu

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	638.038.737	638.038.737
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	638.038.737	638.038.737
Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	638.038.737	638.038.737
Cổ phiếu phổ thông	638.038.737	638.038.737
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính : VND

1. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	1.798.021.667.291	1.863.382.185.803
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.896.249.148.245	2.442.611.615.326
Doanh thu cung cấp dịch vụ	511.326.486.921	448.362.410.331
Cộng	5.205.597.302.457	4.754.356.211.460

2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.734.174.584.780	1.762.908.073.499
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.055.331.356.306	1.399.992.615.333
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	477.482.951.064	281.554.739.263
Cộng	4.266.988.892.150	3.444.455.428.095

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	3.408.376.564	3.368.510.302
Lãi cho vay	351.775.538.266	101.871.017.191
Lãi bán hàng trả chậm	-	1.144.027.004
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.613.664	74.193.526
Cộng	355.187.528.494	106.457.748.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	214.980.432.047	117.672.162.877
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	16.549.124.446
Chiết khấu thanh toán	2.008.252.753	2.024.739.208
Lỗ chênh lệch tỷ giá	274.869.392	20.577.316
Chi phí tài chính khác	1.300.852.896	12.347.139.936
Cộng	218.564.407.088	148.613.743.783

5. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toà nhà Ion Complex	-	7.005.557.279
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	(861.469.264)	(1.247.250.706)
Cộng	(861.469.264)	5.758.306.573

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	69.206.345.291	164.612.634.649
Công ty TNHH MTV FLC Land	4.139.838.053	2.779.766.597
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	168.675.046
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Vĩnh Phúc	-	4.955.197
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	-	74.321.902
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc FLC	952.885.720	1.028.858.485
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	17.452.983.977	8.238.703.453
Công ty Cổ phần Hóa chất và Vật tư Khoa học Kỹ thuật	531.642.664	415.378.051
Công ty TNHH BOT Khai Thác Quản Lý Bãi Biền FLC Sầm Sơn	-	178.229.422
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	9.725.960.326	-
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	14.686.014.716	9.810.803.216
Cộng	116.695.670.747	187.312.326.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế của cổ đông Công ty	229.688.645.428	654.114.947.554
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(4.383.281.414)	674.378.316
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty mẹ	225.305.364.014	654.789.325.870
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	638.038.737	541.714.658
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	353	1.209

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan:**

Trong kỳ hoạt động, Công ty phát sinh các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch với các bên liên quan	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	570.963.029	597.491.869
		Trả tiền ký quỹ	1.630.000.000	-
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	Ảnh hưởng đáng kể	Ứng trước hợp đồng	14.900.000.000	7.360.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đáng kể	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	978.427.725.864	1.393.896.174.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	1.539.601.292.023	1.378.481.706.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	30/09/2017	01/01/2017
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng ngắn hạn	290.178.500	82.355.100
		Phải trả khác	720.225.000	-
Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa	Ảnh hưởng đăng kê	Ứng trước hợp đồng	22.260.000.000	7.360.000.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Ảnh hưởng đăng kê	Phải thu khách hàng ngắn hạn	612.735.981.579	160.581.021.032
		Trả trước người bán	575.101.513.359	1.389.175.823.751
		Phải trả người bán	35.630.635.982	58.293.115.160
		Phải trả khác	550.477.410	-

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất là số liệu đầu kỳ trên báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) và số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III năm 2016 do công ty lập.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





NGÔ THỊ NGUYỄN NGỌC

TRỊNH QUỐC HUY

LÊ THÀNH VINH