



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC  
QUÝ III NĂM 2018**

**HÀ NỘI, NĂM 2018**

## 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 2018 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                      |                     |
| Ông Lê Thành Vinh       | Phó Chủ tịch thường trực      |                     |
| Bà Hương Trần Kiều Dung | Phó Chủ tịch                  |                     |
| Ông Lưu Đức Quang       | Thành viên                    | Đến ngày 11/06/2018 |
| Ông Trần Quang Huy      | Thành viên                    | Đến ngày 19/08/2018 |
| Ông Nguyễn Thanh Bình   | Thành viên                    | Từ ngày 12/06/2018  |
|                         |                               | Đến ngày 07/10/2018 |
| Ông Lê Bá Nguyên        | Thành viên                    | Từ ngày 12/06/2018  |
|                         |                               |                     |
| Ban Tổng Giám đốc       | Chức vụ                       | Ngày                |
| Bà Hương Trần Kiều Dung | Tổng Giám đốc                 | Từ ngày 18/07/2018  |
| Ông Trần Quang Huy      | Tổng Giám đốc                 | Đến ngày 17/07/2018 |
| Bà Đàm Ngọc Bích        | Phó Tổng Giám đốc thường trực | -                   |
| Bà Trần Thị Mỹ Lan      | Phó Tổng Giám đốc             | -                   |
| Ông Trần Thế Anh        | Phó Tổng Giám đốc             | -                   |
| Ông Đặng Tất Thắng      | Phó Tổng Giám đốc             | -                   |
| Bà Bùi Hải Huyền        | Phó Tổng Giám đốc             | -                   |
| Bà Vũ Đặng Hải Yến      | Phó Tổng Giám đốc             | Đến ngày 03/04/2018 |
| Bà Võ Thị Thủy Dương    | Phó Tổng Giám đốc             | -                   |
| Ông Lê Quý Hiền         | Phó Tổng Giám đốc             | -                   |
| Ông Nguyễn Thanh Bình   | Phó Tổng Giám đốc             | Đến ngày 12/08/2018 |
| Ông Lê Thành Vinh       | Phó Tổng Giám đốc             | Từ ngày 03/04/2018  |
| Ông Đỗ Như Tuấn         | Phó Tổng Giám đốc             | Từ ngày 03/04/2018  |
| Ông Đào Nam Phong       | Phó Tổng Giám đốc             | Từ ngày 01/08/2018  |
|                         |                               |                     |
| 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 của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, 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 2018.

### **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 đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 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

**Hương Trần Kiều Dung**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 10 năm 2018



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 30/09/2018                | 01/01/2018                |
|----------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>15.153.166.887.742</b> | <b>12.764.600.168.714</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>998.160.424.009</b>    | <b>465.835.197.829</b>    |
| Tiền                                         | 111        |             | 144.332.801.983           | 96.573.606.717            |
| Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 853.827.622.026           | 369.261.591.082           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>V.13</b> | <b>325.687.177.679</b>    | <b>276.200.000.000</b>    |
| Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 325.762.177.679           | 276.200.000.000           |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        |             | (75.000.000)              | -                         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>12.140.056.647.626</b> | <b>10.538.143.838.532</b> |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.2         | 4.119.196.102.048         | 2.705.737.419.654         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.3         | 2.234.707.852.098         | 1.576.571.430.190         |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 135        | V.4a        | 4.988.078.711.450         | 5.814.645.301.166         |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.5a        | 803.086.112.722           | 446.302.028.214           |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 137        |             | (5.012.130.692)           | (5.112.340.692)           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.6</b>  | <b>1.198.350.054.579</b>  | <b>1.252.470.388.732</b>  |
| Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 1.198.723.725.636         | 1.252.949.987.284         |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               | 149        |             | (373.671.057)             | (479.598.552)             |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>490.912.583.849</b>    | <b>231.950.743.621</b>    |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151        |             | 436.910.229.667           | 139.626.995.997           |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 49.798.051.237            | 92.270.468.940            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.7         | 4.204.302.945             | 53.278.684                |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>11.118.143.396.083</b> | <b>10.030.568.219.340</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>1.231.847.220.519</b>  | <b>630.576.950.010</b>    |
| Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        | V.4b        | 681.899.840.000           | 614.809.840.000           |
| Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.5b        | 549.947.380.519           | 15.767.110.010            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>2.892.863.467.649</b>  | <b>2.939.381.147.761</b>  |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8         | 2.819.208.696.393         | 2.889.678.613.270         |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 3.560.013.753.645         | 3.531.669.308.939         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (710.805.057.252)         | (641.990.695.669)         |
| Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        | V.9         | 42.115.657.077            | 47.851.477.587            |
| - Nguyên giá                                 | 225        |             | 69.915.071.395            | 69.915.071.395            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 226        |             | (27.799.414.318)          | (22.063.593.808)          |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.10        | 1.539.114.179             | 1.851.056.904             |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 4.689.099.130             | 4.689.099.130             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (3.149.984.951)           | (2.838.042.226)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>618.467.488.208</b>    | <b>629.101.437.358</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 3.418.710.209.891         | 2.893.226.733.888         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (2.800.242.721.683)       | (2.264.125.296.530)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>4.187.886.783.698</b>  | <b>3.901.015.970.152</b>  |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.12        | 4.187.886.783.698         | 3.901.015.970.152         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>V.13</b> | <b>1.397.615.924.024</b>  | <b>1.300.260.781.769</b>  |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252        |             | 338.884.216.905           | 893.934.381.769           |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 1.199.737.921.798         | 506.309.864.679           |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (141.006.214.679)         | (89.983.464.679)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>789.465.511.985</b>    | <b>630.231.932.290</b>    |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        |             | 178.565.802.167           | 475.134.866.887           |
| Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 9.818.824.618             | 8.670.782.689             |
| Lợi thế thương mại                           | 269        | V.14        | 301.080.885.200           | 146.426.282.714           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>26.271.310.283.825</b> | <b>22.795.168.388.054</b> |



**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 2018****BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

| NGUỒN VỐN                                      | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 30/09/2018                | 01/01/2018                |
|------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>17.533.351.334.564</b> | <b>14.272.195.661.245</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>13.258.427.396.750</b> | <b>11.489.659.368.004</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                    | 311        | V.15        | 1.586.767.856.597         | 1.357.031.854.415         |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn              | 312        |             | 1.901.618.229.335         | 1.901.589.955.447         |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước            | 313        | V.7         | 179.312.050.176           | 289.389.156.166           |
| Phải trả người lao động                        | 314        |             | 23.815.727.235            | 32.157.587.605            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 315        |             | 1.441.222.664.182         | 1.507.458.122.433         |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn              | 318        |             | 53.799.264.917            | 38.790.893.011            |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 319        | V.16a       | 7.150.151.429.445         | 4.750.684.830.858         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 320        | V.17a       | 883.738.481.901           | 1.580.247.054.479         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                      | 322        |             | 38.001.692.962            | 32.309.913.590            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>4.274.923.937.814</b>  | <b>2.782.536.293.241</b>  |
| Người mua trả tiền trước dài hạn               | 332        |             | 112.417.748.908           | -                         |
| Chi phí phải trả dài hạn                       | 333        |             | 118.206.589.293           | -                         |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn               | 336        |             | 2.113.621.701             | 20.606.060.607            |
| Phải trả dài hạn khác                          | 337        | V.16b       | 8.804.161.726             | 8.753.493.405             |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn               | 338        | V.17b       | 4.032.676.229.858         | 2.752.413.194.777         |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                | 341        |             | 705.586.328               | 763.544.452               |
| <b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>8.737.958.949.261</b>  | <b>8.522.972.726.809</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.18</b> | <b>8.737.958.949.261</b>  | <b>8.522.972.726.809</b>  |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 7.099.978.070.000         | 6.380.387.370.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 7.099.978.070.000         | 6.380.387.370.000         |
| Quỹ đầu tư phát triển                          | 418        |             | 288.244.783.273           | 250.512.886.410           |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                  | 420        |             | 118.623.112               | 118.623.112               |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối              | 421        |             | 1.254.568.764.508         | 1.796.861.468.716         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 1.071.542.109.976         | 1.419.542.501.086         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 183.026.654.532           | 377.318.967.630           |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                | 429        |             | 95.048.708.368            | 95.092.378.571            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>26.271.310.283.825</b> | <b>22.795.168.388.054</b> |

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2018

Nguyễn Thị Minh Thương  
Người lập biểuTrịnh Quốc Huy  
Kế toán trưởngHương Trần Kiều Dung  
Tổng Giám đốc



**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 2018

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VNĐ

| CHỈ TIÊU                                                                  | Mã số | Thuyết minh | Quý III           |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý |                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                                                           |       |             | Năm nay           | Năm trước         | Năm nay                        | Năm trước         |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 1     | VI.1        | 2.469.497.930.394 | 2.270.919.148.267 | 7.818.230.514.354              | 5.205.597.302.457 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                              | 2     |             | 99.494.818.968    | 93.898.789.877    | 201.367.260.408                | 200.119.811.773   |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)                | 10    |             | 2.370.003.111.426 | 2.177.020.358.390 | 7.616.863.253.946              | 5.005.477.490.684 |
| Giá vốn hàng bán                                                          | 11    | VI.2        | 2.157.522.409.766 | 1.869.600.204.127 | 6.857.671.290.323              | 4.266.988.892.150 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)                  | 20    |             | 212.480.701.660   | 307.420.154.263   | 759.191.963.623                | 738.488.598.534   |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                             | 21    | VI.3        | 178.757.126.642   | 120.630.044.402   | 474.381.562.737                | 355.187.528.494   |
| Chi phí tài chính                                                         | 22    | VI.4        | 57.609.819.255    | 62.289.690.800    | 285.326.599.125                | 218.564.407.088   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                 | 23    |             | 80.386.892.807    | 61.476.923.007    | 242.419.198.003                | 214.980.432.047   |
| Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết                                     | 24    | VI.5        | (5.031.586.384)   | 57.368.608        | 1.759.133.739                  | (861.469.264)     |
| Chi phí bán hàng                                                          | 25    |             | 115.534.790.528   | 82.519.941.609    | 326.487.071.666                | 183.390.935.652   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                              | 26    |             | 83.237.844.897    | 122.788.948.137   | 276.084.569.302                | 306.725.062.053   |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30    |             | 129.823.787.238   | 160.508.986.727   | 347.434.420.006                | 384.134.252.971   |
| Thu nhập khác                                                             | 31    |             | 1.511.594.479     | 3.247.513.432     | 4.713.341.546                  | 8.316.917.310     |
| Chi phí khác                                                              | 32    |             | 16.473.661.791    | 29.125.403.600    | 42.386.775.198                 | 45.321.596.087    |
| Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                             | 40    |             | (14.962.067.312)  | (25.877.890.168)  | (37.673.433.652)               | (37.004.678.777)  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 114.861.719.926   | 134.631.096.559   | 309.760.986.354                | 347.129.574.194   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                               | 51    |             | 34.277.768.521    | 45.787.426.007    | 122.542.894.808                | 116.695.670.747   |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                | 52    |             | (2.810.269.407)   | 1.388.925.158     | 1.090.083.805                  | 745.258.019       |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)                                 | 60    |             | 83.394.220.812    | 87.454.745.394    | 186.128.007.741                | 229.688.645.428   |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ                                 | 61    |             | 77.045.265.869    | 86.110.732.256    | 176.056.900.584                | 225.505.364.014   |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS                                        | 62    |             | 6.348.954.943     | 1.344.013.138     | 10.071.107.357                 | 4.383.281.414     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                  | 70    | VI.7        |                   |                   | 260                            | 353               |

**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 2018



**Trịnh Quốc Huy**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thị Minh Thương**  
Người lập biểu

**Hương Trần Kiều Dung**  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

| CHỈ TIÊU                                                                                           | MÃ SỐ     | Đơn vị tính: VNĐ           |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                                    |           | Kỳ này                     | Kỳ trước                   |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                  |           |                            |                            |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                     | <b>01</b> | <b>309.760.986.354</b>     | <b>347.129.574.194</b>     |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                                                                    |           |                            |                            |
| - Khấu hao tài sản cố định và BDS đầu tư                                                           | 02        | 612.499.356.951            | 679.414.581.968            |
| - Các khoản dự phòng                                                                               | 03        | 40.891.612.505             | (43.028.388)               |
| - (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        | (248.206.284)              | -                          |
| - (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05        | (474.669.000.362)          | (319.189.615.526)          |
| - Chi phí lãi vay                                                                                  | 06        | 242.419.198.003            | 214.980.432.047            |
| <b>Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>                                               | <b>08</b> | <b>730.653.947.167</b>     | <b>922.291.944.295</b>     |
| - (Tăng), giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        | (586.892.092.678)          | (987.533.350.578)          |
| - (Tăng), giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        | (54.226.261.648)           | 893.497.479.483            |
| - (Tăng), giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 3.781.150.509.121          | 2.617.969.331.148          |
| - Tăng, (giảm) chi phí trả trước                                                                   | 12        | (300.714.168.950)          | (270.763.120.505)          |
| - (Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13        | (49.562.177.679)           | -                          |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                              | 14        | (268.254.922.224)          | (244.073.696.240)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                | 15        | (152.188.803.632)          | (310.030.758.775)          |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                            | 17        | (6.778.600.000)            | (8.173.835.402)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                               | <b>20</b> | <b>3.093.187.429.477</b>   | <b>2.613.183.993.426</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                     |           |                            |                            |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                                | 21        | (2.543.742.883.787)        | (2.900.300.991.374)        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                               | 23        | (4.444.594.867.178)        | (3.160.327.566.026)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                       | 24        | 4.143.130.000.000          | 1.952.014.816.164          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                            | 25        | (494.040.000.000)          | (50.225.386.500)           |
| 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        | 383.840.726.165            | 182.907.624.360            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                   | <b>30</b> | <b>(2.955.407.024.800)</b> | <b>(3.874.908.503.376)</b> |



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                              | MÃ SỐ     | Kỳ này                 | Kỳ trước                 |
|-------------------------------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>    |           |                        |                          |
| Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        | 2.200.000.000          | -                        |
| Tiền thu từ đi vay                                    | 33        | 2.177.274.018.996      | 2.366.432.792.917        |
| Tiền trả nợ gốc vay                                   | 34        | (1.583.506.120.493)    | (1.452.440.389.915)      |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                        | 35        | (10.013.426.000)       | (40.283.375.774)         |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu               | 36        | (191.409.651.000)      | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>   | <b>40</b> | <b>394.544.821.503</b> | <b>873.709.027.228</b>   |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                 | <b>50</b> | <b>532.325.226.180</b> | <b>(388.015.482.722)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                       | 60        | 465.835.197.829        | 660.584.242.265          |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                      | 70        | 998.160.424.009        | 272.568.759.543          |

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2018

  
 Nguyễn Thị Minh Thương  
 Người lập biểu

  
 Trịnh Quốc Huy  
 Kế toán trưởng

  
 Trương Trần Kiều Dung  
 Tổng Giám đốc


**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****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 lần đầu ngày 9 tháng 12 năm 2009, sửa đổi gần nhất là lần thứ 31 ngày 13 tháng 09 năm 2018.

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 đầu 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 2018, Công ty có một chi nhánh cụ thể như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại Phòng 2 Lầu 18 Tòa nhà Saigon Centre, số 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có các khoản đầu tư vào 18 công ty con và 2 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<br>quyền kiểm<br>soát/thành lập | Nơi thành<br>lập | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) | Tỷ lệ biểu<br>quyết (%) | Ngành nghề<br>chính                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty TNHH MTV FLC Land                                      | 12/06/2012                               | Hà Nội           | 100                 | 100                     | Kinh doanh bất<br>động sản                             |
| 2   | Công ty TNHH FLC SamSon<br>Golf & Resort                       | 25/11/2014                               | Thanh Hóa        | 100                 | 100                     | Dịch vụ khách sạn,<br>nghỉ dưỡng, dịch<br>vụ chơi golf |
| 3   | Công ty TNHH MTV Quản lý<br>Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng<br>FLC | 06/11/2014                               | Hà Nội           | 100                 | 100                     | Dịch vụ vận tải, du<br>lịch                            |



**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

| STT                     | Tên công ty                                                   | Ngày năm<br>quyển kiểm<br>soát/thành<br>lập | Nơi thành<br>lập | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) | Tỷ lệ biểu<br>quyết (%) | Ngành nghề chính                                 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|
| 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 Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội                            | 18/12/2014                                  | Hà Nội           | 99,40               | 99,40                   | Kinh doanh bất động sản                          |
| 6                       | 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              |
| 7                       | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska                          | 02/01/2016                                  | Hà Nội           | 93,49               | 93,49                   | Kinh doanh bất động sản                          |
| 8                       | 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                      |
| 9                       | Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex            | 01/07/2016                                  | Hà Nội           | 98,91               | 98,91                   | Xây dựng và kinh doanh bất động sản              |
| 10                      | Công ty CP nước giải khát FLC                                 | 02/07/2016                                  | Bình Định        | 98,91               | 98,91                   | Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết             |
| 11                      | 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 |
| 12                      | Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort                         | 13/03/2017                                  | Hải Phòng        | 100                 | 100                     | Kinh doanh bất động sản                          |
| 13                      | Công ty TNHH Hàng không Tre Việt                              | 31/05/2017                                  | Hà Nội           | 100                 | 100                     | Lĩnh vực hàng không                              |
| 14                      | Công ty TNHH Dịch vụ nghỉ dưỡng FLC                           | 18/12/2017                                  | Hà Nội           | 100                 | 100                     | Dịch vụ du lịch                                  |
| 15                      | Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC                              | 15/01/2018                                  | Hà Nội           | 100                 | 100                     | Kinh doanh vàng bạc, đá quý                      |
| 16                      | Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC | 15/01/2018                                  | Hà Nội           | 100                 | 100                     | Quản lý khu công nghiệp                          |
| 17                      | Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort                     | 22/3/2018                                   | Quảng Bình       | 100                 | 100                     | Kinh doanh bất động sản                          |
| 18                      | Công ty TNHH Natuza Việt Nam                                  | 17/1/2018                                   | Hà Nội           | 98,91               | 98,91                   | Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết             |
| <b>Công ty liên kết</b> |                                                               |                                             |                  |                     |                         |                                                  |
| 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               |
| 3                       | Công ty cổ phần Rosland                                       | 27/06/2018                                  | Hà Nội           | 49                  | 49                      | Xây dựng                                         |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****II. KỲ 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 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán quý III bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9 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.

***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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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.

**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 chuyển 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****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.

Các khoản phải thu được phản 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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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").

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 trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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.

***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***



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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.

**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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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;
- 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*****Thu nhập từ hoạt động tài chính***

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bán 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%.
- 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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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.

**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**

|                                 | 30/09/2018             | 01/01/2018             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                        | 8.833.855.376          | 13.610.561.231         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 135.498.946.607        | 82.963.045.516         |
| Các khoản tương đương tiền      | 853.827.622.026        | 369.261.591.082        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>998.160.424.009</b> | <b>465.835.197.829</b> |

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                                                    | 30/09/2018               | 01/01/2018               |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>                                        | <b>2.321.080.147.769</b> | <b>1.570.180.497.607</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros                                                 | 485.254.339.081          | 682.264.153.822          |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Thanh Hóa  | 49.704.745.223           | 67.273.980.180           |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Bình Định  | 64.705.404.743           | 532.106.700.905          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn                           | 1.678.501.000.000        | 254.368.496.143          |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Quảng Ninh | 42.914.658.723           | 25.742.638.723           |
| Công ty Cổ phần Bóng Đá FLC Thanh Hóa                                              | -                        | 7.929.683.554            |
| Công ty TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC                                            | -                        | 494.844.280              |
| <b>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</b>                                           | <b>1.798.115.954.279</b> | <b>1.135.556.922.047</b> |
| Công Ty Cổ Phần Công Nghệ OTP FLC VN                                               | 454.539.101.329          | 453.428.640.418          |
| Khác                                                                               | 1.343.576.852.950        | 682.128.281.629          |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>4.119.196.102.048</b> | <b>2.705.737.419.654</b> |



**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                 | 30/09/2018               | 01/01/2018               |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i> | <i>888.078.220.176</i>   | <i>334.108.431.080</i>   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros              | 820.418.220.176          | 277.518.678.200          |
| Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa                | 67.660.000.000           | 36.360.000.000           |
| Công ty TNHH Cemaco Việt Nam                    | -                        | 20.229.752.880           |
| <i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>    | <i>1.346.629.631.922</i> | <i>1.242.462.999.110</i> |
| Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn                  | 160.768.005.305          | 396.906.276.305          |
| Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long  | 163.233.976.000          | 159.000.000.000          |
| Các đối tượng khác                              | 1.022.627.650.617        | 686.556.722.805          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.234.707.852.098</b> | <b>1.576.571.430.190</b> |

**4. Phải thu về cho vay**

|                                                                 | 30/09/2018               | 01/01/2018               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>a. Ngắn hạn</i>                                              | <i>4.988.078.711.450</i> | <i>5.814.645.301.166</i> |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO                           | 693.573.600.000          | 737.653.600.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR                           | 807.146.000.000          | 641.800.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON                         | 532.144.000.000          | 639.884.000.000          |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát | 947.058.270.000          | 1.170.471.000.000        |
| Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam                             | 691.177.321.762          | 892.074.181.478          |
| Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội          | 758.024.495.000          | 875.534.495.000          |
| Đối tượng khác                                                  | 558.955.024.688          | 857.228.024.688          |
| <i>b. Dài hạn</i>                                               | <i>681.899.840.000</i>   | <i>614.809.840.000</i>   |
| Công ty TNHH KCN Toàn Cầu                                       | 566.759.840.000          | 614.809.840.000          |
| Đối tượng khác                                                  | 115.140.000.000          | -                        |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>5.669.978.551.450</b> | <b>6.429.455.141.166</b> |



**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****5. Phải thu khác**

|                                                                           | 30/09/2018               |                      | 01/01/2018             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                                                           | <u>Giá gốc</u>           | <u>Dự phòng</u>      | <u>Giá gốc</u>         | <u>Dự phòng</u>      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                        | <b>803.086.112.722</b>   | <b>(112.433.874)</b> | <b>446.302.028.214</b> | <b>(112.433.874)</b> |
| Công ty CP xây dựng FLC Faros                                             | 1.096.776.142            | -                    | 861.500.000            | -                    |
| CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biseom Tỉnh Thanh Hóa | 13.167.677.848           | -                    | 8.632.945.389          | -                    |
| CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biseom Tỉnh Bình Định | 10.090.898.903           | -                    | 6.719.755.962          | -                    |
| Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa                                      | 3.028.317.800            | -                    | 3.028.317.800          | -                    |
| Tạm ứng                                                                   | 46.622.094.805           | -                    | 31.694.424.031         | -                    |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn                                                  | 120.221.081.995          | -                    | 8.082.687.674          | -                    |
| Phải thu khác                                                             | 608.859.265.229          | (112.433.874)        | 387.282.397.358        | (112.433.874)        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                         | <b>549.947.380.519</b>   | <b>-</b>             | <b>15.767.110.010</b>  | <b>-</b>             |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn                                                   | 48.812.042.111           | -                    | 14.548.897.926         | -                    |
| Phải thu dài hạn khác                                                     | 501.135.338.408          | -                    | 1.218.212.084          | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>1.353.033.493.241</b> | <b>(112.433.874)</b> | <b>462.069.138.224</b> | <b>(112.433.874)</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****6. Hàng tồn kho**

|                                     | 30/09/2018               |                      | 01/01/2018               |                      |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
|                                     | Giá gốc                  | Dự phòng             | Giá gốc                  | Dự phòng             |
| Hàng mua đang đi trên đường         | -                        | -                    | 21.456.277.067           | -                    |
| Nguyên vật liệu                     | 9.940.354.867            | -                    | 14.086.400.891           | -                    |
| Công cụ và dụng cụ                  | 26.146.108.165           | -                    | 44.341.966.352           | -                    |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 18.707.978.815           | -                    | 11.214.804.882           | -                    |
| Hàng hóa thương mại                 | 317.838.115.027          | (373.671.057)        | 362.977.490.456          | (479.598.552)        |
| Hàng hóa bất động sản               | 782.054.915.780          | -                    | 798.873.047.636          | -                    |
| Hàng gửi bán                        | 44.036.252.982           | -                    | -                        | -                    |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.198.723.725.636</b> | <b>(373.671.057)</b> | <b>1.252.949.987.284</b> | <b>(479.598.552)</b> |



**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 2018**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

|                                              | Số đầu năm        |                        | 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    | -                 | 11.429.398.838         | 3.280.496.646          | 13.921.175.156         | -                    | 788.720.328            |
| Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu         | 34.862.907        | -                      | 5.176.229.398          | 5.141.366.491          | -                    | -                      |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                       | -                 | 169.300.544            | 86.937.020             | 248.554.013            | -                    | 7.683.551              |
| Thuế xuất nhập khẩu                          | 9.891.370         | -                      | 5.621.480.498          | 5.621.487.498          | 9.898.370            | -                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                   | -                 | 164.793.448.617        | 121.452.811.003        | 152.188.803.632        | 334.031.752          | 134.057.455.988        |
| Thuế thu nhập cá nhân                        | 8.524.407         | 12.708.966.744         | 25.482.440.481         | 17.654.531.177         | 97.735.177           | 20.528.351.641         |
| Thuế nhà đất, tiền thuế đất                  | -                 | 98.824.186.421         | 243.783.404.775        | 340.910.537.883        | -                    | 1.697.053.313          |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | -                 | 1.448.455.002          | 24.703.669.133         | 8.139.321.188          | 3.762.637.646        | 21.775.440.594         |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác       | -                 | 15.400.000             | 6.429.485.440          | 5.987.540.679          | -                    | 457.344.761            |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>53.278.684</b> | <b>289.389.156.166</b> | <b>436.016.954.394</b> | <b>549.813.317.717</b> | <b>4.204.302.945</b> | <b>179.312.050.176</b> |

**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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                |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                 |                          |                        |                        |                           |                      |                          |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | <b>3.269.094.286.661</b> | <b>128.320.239.579</b> | <b>121.171.090.144</b> | <b>5.188.869.545</b>      | <b>7.894.823.010</b> | <b>3.531.669.308.939</b> |
| Mua trong kỳ                      | 145.000.053              | 86.288.386.438         | 21.346.608.456         | 2.643.532.621             | -                    | 110.423.527.568          |
| Tăng do XDCB hoàn thành           | -                        | 50.225.079.865         | 171.326.300            | -                         | -                    | 50.396.406.165           |
| Tăng do hợp nhất thêm công ty con | -                        | 1.136.300.000          | 281.451.545            | -                         | -                    | 1.417.754.545            |
| Chuyển sang hàng hóa BĐS đầu tư   | 134.031.543.572          | -                      | -                      | -                         | -                    | 134.031.543.572          |
| Phân loại lại                     | (175.535.757)            | 296.293.127            | (889.599.093)          | 896.476.813               | (127.635.090)        | -                        |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                        | (138.300.000)          | -                      | -                         | -                    | (138.300.000)            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | <b>3.135.207.743.142</b> | <b>266.108.305.882</b> | <b>142.970.479.445</b> | <b>7.832.402.166</b>      | <b>7.894.823.010</b> | <b>3.560.013.753.645</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÓN</b>            |                          |                        |                        |                           |                      |                          |
| <b>LŨY KẾ</b>                     |                          |                        |                        |                           |                      |                          |
| <b>Số dư đầu năm</b>              | <b>561.073.541.206</b>   | <b>20.840.969.975</b>  | <b>49.292.272.895</b>  | <b>3.950.862.195</b>      | <b>6.833.049.398</b> | <b>641.990.695.669</b>   |
| Khấu hao trong kỳ                 | 47.893.719.976           | 13.839.878.630         | 7.672.556.436          | 669.521.882               | 258.491.639          | 70.534.168.563           |
| Tăng do hợp nhất thêm công ty con | -                        | 488.715.479            | -                      | -                         | -                    | 488.715.479              |
| Chuyển sang hàng tồn kho để bán   | (1.980.939.292)          | -                      | -                      | -                         | -                    | (1.980.939.292)          |
| Phân loại lại                     | (140.726.212)            | 309.234.229            | (37.202.153)           | (168.316.481)             | 37.010.617           | -                        |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                        | (27.583.167)           | -                      | -                         | -                    | (27.583.167)             |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>              | <b>606.845.395.678</b>   | <b>35.451.215.146</b>  | <b>56.927.627.178</b>  | <b>4.452.067.596</b>      | <b>7.128.551.654</b> | <b>710.805.057.252</b>   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>            |                          |                        |                        |                           |                      |                          |
| Tại ngày đầu năm                  | 2.708.020.745.455        | 107.479.269.604        | 71.878.817.249         | 1.238.007.350             | 1.061.773.612        | 2.889.678.613.270        |
| Tại ngày cuối kỳ                  | 2.528.362.147.464        | 230.657.090.736        | 86.042.852.267         | 3.380.334.570             | 766.271.356          | 2.849.208.696.393        |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**11. Bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                     | Nhà cửa, vật kiến trúc, sân golf | Quyền sử dụng đất | Tổng cộng         |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                   |                   |
| Số dư đầu năm                 | 2.867.729.508.452                | 25.497.225.436    | 2.893.226.733.888 |
| Tăng trong kỳ                 | 525.483.476.003                  | -                 | 525.483.476.003   |
| Số dư cuối kỳ                 | 3.393.212.984.455                | 25.497.225.436    | 3.418.710.209.891 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                  |                   |                   |
| Số dư đầu năm                 | 2.264.125.296.530                | -                 | 2.264.125.296.530 |
| Khấu hao trong kỳ             | 536.117.425.153                  | -                 | 536.117.425.153   |
| Số dư cuối kỳ                 | 2.800.242.721.683                | -                 | 2.800.242.721.683 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                   |                   |
| Tại ngày đầu năm              | 603.604.211.922                  | 25.497.225.436    | 629.101.437.358   |
| Tại ngày cuối kỳ              | 592.970.262.772                  | 25.497.225.436    | 618.467.488.208   |

(\*): Ghi nhận tăng khấu hao trong kỳ đối với phần giá trị còn lại của một số bất động sản cho thuê hoạt động dài hạn kết chuyển vào giá vốn tương ứng với việc ghi nhận doanh thu một lần trong kỳ.

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                                                            | 30/09/2018               | 01/01/2018               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án FLC Star Tower                                                                       | 233.967.268.770          | 440.534.445.916          |
| Dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỹ                                                          | 426.950.521.847          | 1.021.405.287.522        |
| Dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại 265 Cầu Giấy, Hà Nội | 293.607.402.119          | 464.034.728.044          |
| Dự án đầu tư quần thể sân Golf, Resort, Biệt thự nghỉ dưỡng và Giải trí cao cấp Hạ Long    | 1.090.724.521.209        | 1.296.886.018.368        |
| Dự án FLC Sầm Sơn Giai đoạn 2                                                              | 986.888.019.273          | 366.458.040.165          |
| Dự án đầu tư quần thể sân Golf Quảng Bình                                                  | 375.821.639.359          | 138.992.095.497          |
| Dự án Nam Thanh Hóa                                                                        | 60.090.933.773           | 53.006.267.843           |
| Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Hoàng Long                     | 21.737.632.156           | 21.492.453.742           |
| Dự án Ecohouse Long Biên                                                                   | 22.244.050.956           | 10.752.651.380           |
| Dự án Coastal Hill Quy Nhơn                                                                | 223.878.989.204          | 7.926.234.385            |
| Các dự án khác                                                                             | 451.972.805.032          | 79.527.747.290           |
| <b>Cộng</b>                                                                                | <b>4.187.883.783.698</b> | <b>3.901.015.970.152</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**9. Tài sản cố định thuê tài chính**

| Khoản mục                     | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Tổng cộng      |
|-------------------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                     |                        |                |
| Số dư đầu năm                 | 34.102.346.787      | 35.812.724.608         | 69.915.071.395 |
| Số dư cuối kỳ                 | 34.102.346.787      | 35.812.724.608         | 69.915.071.395 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                     |                        |                |
| Số dư đầu năm                 | 13.350.978.839      | 8.712.614.969          | 22.063.593.808 |
| Khấu hao trong kỳ             | 1.324.177.263       | 4.411.643.247          | 5.735.820.510  |
| Số dư cuối kỳ                 | 14.675.156.102      | 13.124.258.216         | 27.799.414.318 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                     |                        |                |
| Tại ngày đầu năm              | 20.751.367.948      | 27.100.109.639         | 47.851.477.587 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 19.427.190.685      | 22.688.466.392         | 42.115.657.077 |

**10. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục                     | Quyền sử<br>dụng đất | Tài sản cố định<br>vô hình khác | Tổng cộng     |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                                 |               |
| Số dư đầu năm                 | 212.712.000          | 4.476.387.130                   | 4.689.099.130 |
| Số dư cuối kỳ                 | 212.712.000          | 4.476.387.130                   | 4.689.099.130 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                                 |               |
| Số dư đầu năm                 | -                    | 2.838.042.226                   | 2.838.042.226 |
| Khấu hao tăng                 | -                    | 311.942.725                     | 311.942.725   |
| Số dư cuối kỳ                 | -                    | 3.149.984.951                   | 3.149.984.951 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                                 |               |
| Tại ngày đầu năm              | 212.712.000          | 1.638.344.904                   | 1.851.056.904 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 212.712.000          | 1.326.402.179                   | 1.539.114.179 |



**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**13. Đầu tư tài chính dài hạn**

***Đầu tư tài chính ngắn hạn***

|                                                     | 30/09/2018             |                     |                        | 01/01/2018             |          |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|
|                                                     | Giá gốc                | Dự phòng            | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                | Dự phòng | Giá trị hợp lý         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros                  | 276.200.000.000        | -                   | 276.200.000.000        | 276.200.000.000        | -        | 276.200.000.000        |
| Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn | 45.807.528.033         | -                   | 45.807.528.033         | -                      | -        | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD        | 3.754.649.646          | (75.000.000)        | 3.679.649.646          | -                      | -        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>325.762.177.679</b> | <b>(75.000.000)</b> | <b>325.687.177.679</b> | <b>276.200.000.000</b> | <b>-</b> | <b>276.200.000.000</b> |

***Đầu tư vào công ty liên kết***

|                                                     | 30/09/2018             |                        |                        | 01/01/2018             |                       |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                     | Giá gốc                | Lãi/(lỗ) phát sinh     | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                | Lãi/(lỗ) phát sinh    | Giá trị hợp lý         |
| Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC     | 47.000.000.000         | (3.629.279.328)        | 43.370.720.672         | 47.000.000.000         | (3.817.722.260)       | 43.182.277.740         |
| Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn | -                      | -                      | -                      | 830.810.641.219        | 19.941.462.810        | 850.752.104.029        |
| Công ty Cổ phần RusLand                             | 294.000.000.000        | 1.513.496.233          | 295.513.496.233        | -                      | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>341.000.000.000</b> | <b>(2.115.783.095)</b> | <b>338.884.216.905</b> | <b>877.810.641.219</b> | <b>16.123.740.550</b> | <b>893.934.381.769</b> |

**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                     | 30/09/2018               |                          | 01/01/2018               |                         |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                     | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá gốc                  | Dự phòng                |
| Công ty CP Cavico XD thủy điện                      | 2.200.000.000            | (2.200.000.000)          | 2.200.000.000            | (2.200.000.000)         |
| Công ty CP Bóng đá FLC TH                           | 7.000.000.000            | (7.000.000.000)          | 7.000.000.000            | (7.000.000.000)         |
| CT CP Gạch nuytel FLC-Đà Lẻn                        | 11.400.000.000           | -                        | 11.400.000.000           | -                       |
| Công ty CP Nông ducợc HAI                           | 260.909.864.679          | (131.806.214.679)        | 260.909.864.679          | (90.783.464.679)        |
| Công ty CP Xây dựng Faros                           | 224.800.000.000          | -                        | 224.800.000.000          | -                       |
| Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscoor | 693.388.057.119          | -                        | -                        | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương     | 20.000.000               | -                        | -                        | -                       |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ        | 20.000.000               | -                        | -                        | -                       |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>1.199.737.921.798</b> | <b>(141.006.214.679)</b> | <b>1.058.731.707.119</b> | <b>(99.983.464.679)</b> |
|                                                     |                          |                          | <b>506.309.864.679</b>   | <b>406.326.400.000</b>  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**14. Lợi thế thương mại**

|                  | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                  | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b>       |
| Tại ngày đầu kỳ  | <b>146.426.282.714</b>                    | <b>225.261.813.167</b> |
| Số tăng trong kỳ | 184.481.226.833                           | -                      |
| Phân bổ trong kỳ | 29.826.624.347                            | 13.769.264.115         |
| Tại ngày cuối kỳ | <b>301.080.885.200</b>                    | <b>211.492.549.052</b> |

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

|                                                         | <b>30/09/2018</b>      | <b>01/01/2018</b>      |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội                      | 128.818.916.029        | 154.930.858.468        |
| Công ty TNHH MTV FLC Land                               | 1.616.834.351          | 2.155.779.135          |
| Công ty cổ phần Hóa chất và Vật tư<br>khoa học kỹ thuật | -                      | 54.405.911.449         |
| Công ty TNHH Natuza Việt Nam                            | 170.645.134.820        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>301.080.885.200</b> | <b>211.492.549.052</b> |

**15. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

|                                                                                       | <b>30/09/2018</b>        | <b>01/01/2018</b>        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>                                            | <b>133.212.924.923</b>   | <b>161.569.645.420</b>   |
| Công ty CP Xây dựng FLC Faros                                                         | 95.535.690.784           | 60.508.390.807           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf<br>FLC Biscorn                           | -                        | 32.482.623.300           |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và<br>Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Bình Định  | 5.379.457.390            | 48.813.923.361           |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và<br>Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Quảng Ninh | 1.399.084.239            | 1.352.802.239            |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và<br>Sân golf FLC Biscorn Tỉnh Thanh Hóa  | 11.452.666.939           | 18.411.905.713           |
| Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam                                                          | 19.446.025.571           | -                        |
| <i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>                                               | <b>1.453.554.931.674</b> | <b>1.195.462.208.995</b> |
| Các đối tượng khác                                                                    | 1.453.554.931.674        | 1.195.462.208.995        |
| <b>Cộng</b>                                                                           | <b>1.586.767.856.597</b> | <b>1.357.031.854.415</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**16. Phải trả khác**

|                                                           | <b>30/09/2018</b>        | <b>01/01/2018</b>        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                        | <b>7.150.151.429.445</b> | <b>4.750.684.830.858</b> |
| <i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>                | <i>16.000.000.000</i>    | <i>4.751.300.747</i>     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros                        | -                        | 464.620.568              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân golf FLC Biscorn  | 16.000.000.000           | 4.286.680.179            |
| <i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>                       | <i>7.134.151.429.445</i> | <i>4.745.933.530.111</i> |
| Phải trả cổ tức                                           | 1.970.100                | 196.695.043.560          |
| Tiền cọc thu hộ từ hoạt động đại lý bán hàng bất động sản | 914.139.916.427          | 1.104.377.694.748        |
| Đặt cọc góp vốn vào các dự án                             | 5.634.826.466.390        | 3.122.686.054.984        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                         | 585.183.076.528          | 322.174.736.819          |
| <b>b. Dài hạn</b>                                         | <b>8.804.161.726</b>     | <b>8.753.493.405</b>     |
| Khác                                                      | 8.448.426.456            | 8.753.493.405            |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>7.158.955.591.171</b> | <b>4.759.438.324.263</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

17. Vay và nợ thuê tài chính

|                                                             | Số cuối kỳ      |                       | Trong kỳ        |                   | Số đầu năm        |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
|                                                             | 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                        |                 |                       |                 |                   |                   |                       |
| Vay ngắn hạn                                                | 883.738.481.901 | 883.738.481.901       | 749.937.938.273 | 1.446.446.510.851 | 1.580.247.054.479 | 1.580.247.054.479     |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM – CN Quảng Ninh (1)        | 718.291.537.630 | 718.291.537.630       | 716.713.003.309 | 824.052.507.019   | 825.631.041.340   | 825.631.041.340       |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Thanh Hóa (2)         | 46.700.000.000  | 46.700.000.000        | 71.706.470.553  | 70.643.468.296    | 45.656.997.743    | 45.656.997.743        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định (3)          | 19.500.000.000  | 19.500.000.000        | 33.431.220.473  | 33.929.960.744    | 19.998.740.271    | 19.998.740.271        |
| Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (4)                        | 30.133.165.266  | 30.133.165.266        | 44.048.392.641  | 43.724.207.851    | 29.808.980.476    | 29.808.980.476        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)                  | 459.567.905.609 | 459.567.905.609       | 354.057.681.646 | 359.803.482.199   | 465.313.706.162   | 465.313.706.162       |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)                   | 5.631.229.729   | 5.631.229.729         | 11.210.000.000  | 9.160.195.248     | 3.581.422.977     | 3.581.422.977         |
| Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)                     | 156.759.237.026 | 156.759.237.026       | 202.259.237.996 | 205.191.074.978   | 159.691.074.008   | 159.691.074.008       |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                                      | 165.446.944.271 | 165.446.944.271       | 33.224.934.964  | 622.394.003.832   | 754.616.013.139   | 754.616.013.139       |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (12)                  | 154.189.190     | 154.189.190           | -               | -                 | 154.189.190       | 154.189.190           |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội         | 200.000.000     | 200.000.000           | -               | 180.000.000       | 380.000.000       | 380.000.000           |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân (8) | -               | -                     | -               | 827.662.500       | 827.662.500       | 827.662.500           |

**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

|                                                                              | Số cuối kỳ               |                          | Trong kỳ                 |                        | Số đầu năm               |                          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                              | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)                                   | -                        | -                        | -                        | 70.231.260.076         | 70.231.260.076           | 70.231.260.076           |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)                                        | -                        | -                        | -                        | 124.927.701.736        | 124.927.701.736          | 124.927.701.736          |
| Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Thanh Hóa (10)                            | 19.810.383.524           | 19.810.383.524           | -                        | 247.426.892.724        | 267.237.276.248          | 267.237.276.248          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)               | 75.799.119.825           | 75.799.119.825           | -                        | 45.000.000.000         | 120.799.119.825          | 120.799.119.825          |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)                               | 5.979.245.919            | 5.979.245.919            | 8.175.000.000            | 2.322.278.383          | 126.524.302              | 126.524.302              |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)                                      | 63.504.005.813           | 63.504.005.813           | 25.049.934.964           | 131.058.208.413        | 169.512.279.262          | 169.512.279.262          |
| Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14) | -                        | -                        | -                        | 420.000.000            | 420.000.000              | 420.000.000              |
| <b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                   | <b>4.032.676.229.858</b> | <b>4.032.676.229.858</b> | <b>1.427.336.080.723</b> | <b>147.073.045.642</b> | <b>2.752.413.194.777</b> | <b>2.750.669.444.777</b> |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)                                        | 596.146.938.703          | 596.146.938.703          | 153.600.070.000          | 38.889.691.524         | 481.436.630.227          | 481.436.630.227          |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)                      | 674.616.588.795          | 674.616.588.795          | 159.364.131.923          | 6.133.200.845          | 541.585.657.717          | 541.585.657.717          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)               | 1.570.588.557.724        | 1.570.588.557.724        | -                        | -                      | 1.570.588.557.724        | 1.570.588.557.724        |



**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

|                                                                              | Số cuối kỳ               |                          | Trong kỳ                 |                          | Số đầu năm               |                          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                              | 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 (12)                               | 6.154.456.647            | 6.154.456.647            | -                        | -                        | 6.154.456.647            | 6.154.456.647            |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)                                      | 45.850.825.673           | 45.850.825.673           | -                        | 90.000.000               | 45.940.825.673           | 45.940.825.673           |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)                  | 1.743.750.000            | 1.743.750.000            | -                        | -                        | 1.743.750.000            | -                        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Nam Hà Nội (13)                     | 13.250.000.000           | 13.250.000.000           | -                        | 39.750.000.000           | 53.000.000.000           | 53.000.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội                          | 104.906.247              | 104.906.247              | -                        | -                        | 104.906.247              | 104.906.247              |
| Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14) | 54.286.933.342           | 54.286.933.342           | 11.621.948.800           | 9.593.426.000            | 52.258.410.542           | 52.258.410.542           |
| 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           | -                        | -                        | -                        |
| Credit Suisse AG, Singapore Branch(15)                                       | 692.250.000.000          | 692.250.000.000          | 692.250.000.000          | -                        | -                        | -                        |
| Trái phiếu phát hành (16)                                                    | 347.383.272.727          | 347.383.272.727          | 400.000.000.000          | 52.616.727.273           |                          |                          |
| <b>Cộng</b>                                                                  | <b>4.916.414.711.759</b> | <b>4.916.414.711.759</b> | <b>2.177.274.018.996</b> | <b>1.593.519.556.493</b> | <b>4.332.660.249.256</b> | <b>4.330.916.499.256</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## Trái phiếu phát hành

| Loại hình trái phiếu                           | Đơn vị tư vấn phát hành                             | Trái chủ                         | 30/09/2018      | Kỳ hạn | Ngày đáo hạn | Lãi suất năm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|--------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trái phiếu không chuyển đổi có tài sản đảm bảo | Công ty cổ phần chứng khoán quốc tế Việt Nam (VISE) | Ngân hàng thương mại cổ phần SIB | 347.383.272.727 | 03 năm | 26/09/2021   | Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 9,2% năm; Từ năm thứ hai, 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; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần |

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

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2222/18MB/HĐTD ngày 10 tháng 4 năm 2017 với hạn mức vay là 50 tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay : bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 12 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng 1.800.000 cổ phiếu của Công ty CP xây dựng FLC Faros.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 4732/17/MB/HĐTD ngày 16/10/2017 với hạn mức cho vay là 20 tỷ đồng (hạn mức này đã bao gồm dư nợ theo hợp đồng tín dụng số 1107/16/HĐTDTM-DN224 ngày 07/09/2016), mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động để thanh toán các chi phí hợp lý phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất cho vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm: Lãi sản bảo đảm của bên thu ba là Cổ phiếu FLC, ROS, bất động sản được Ngân hàng chấp thuận theo từng thỏa thuận cụ thể giữa chủ tài sản và Ngân hàng.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Bình Định theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0054/2017HĐTDHM-PN/228 ngày 31/03/2017 với hạn mức vay không quá 30 tỷ đồng, giá trị giải ngân trong 1 tháng không vượt quá 1 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, mỗi khế ước nhận nợ tối đa 06 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo khoản vay là 1.000.000 cổ phiếu ROS thuộc Công ty TNHH MTV FLC Land theo hợp đồng cầm cố số 0054/2017/HĐBĐ/228 ngày 31/03/2017.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 03635/18MN/HĐTD ngày 02/03/2018 với hạn mức vay không vượt quá 30 tỷ đồng, thời gian vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng KUNN/Hợp đồng cấp tín dụng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo khoản vay là 1.000.000 cổ phiếu ROS thuộc Công ty TNHH MTV FLC Land theo hợp đồng cầm cố số 0054/2017/HĐBĐ/228 ngày 31/03/2017.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

+ Hợp đồng cấp tín dụng ngân hàng đồng việt nam số 0052/2016/HĐTĐHM ngày 28/10/2016 với hạn mức tín dụng là một trăm tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng và máy móc thiết bị văn phòng, máy xây dựng, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 06 tháng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản tại B12-B16, tại B28-BT1A, tại B30-B16, B3-B16, B32-BT6 khu đô thị mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội theo các hợp đồng sau: Hợp đồng cấp tín dụng ngân hàng đồng việt nam số 480-11.15/HĐTĐ/TPBANK.BDI-FLC-LAND ngày 01/12/2015 với hạn mức tín dụng là hai mươi tỷ đồng và các khế ước nhận nợ từng lần, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa của công ty, lãi suất và thời hạn vay quy định cụ thể trên từng khế ước không quá 04 tháng, khoản vay được đảm bảo bằng 3 xe ô tô Ford, 1 xe ô tô Fortuner, 1 xe ô tô Nissan Teana, 1 xe ô tô Cadillac, 2 xe ô tô Mercedes có tổng giá trị là 7,967 tỷ đồng. Hợp đồng cho vay số 389-10.15/HĐTĐ/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015, mục đích vay: thanh toán tiền mua 01 xe ô tô, lãi suất vay quy định cụ thể trên khế ước, thời hạn vay là 36 tháng, khoản vay được đảm bảo tại hợp đồng bảo đảm số 389-10.15/HĐTĐ/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015.

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

+ Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quốc dân theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 001/2017/HĐHM-9213-ALASKA ngày 30/03/2017. Hạn mức tín dụng cho vay là 300 tỷ đồng. Lãi suất 12%/năm. Thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời hạn cụ thể quy định tại Khế ước nhận nợ. Mục đích bổ sung vốn thực hiện dự án Khu chức năng Đô thị Đại Mỗ. Tài sản đảm bảo là các hợp đồng thế chấp từ 001 đến 005/2017/HĐTĐ-Q1S/104-9213-ALASKA ngày 30/03/2017 liên quan đến quyền đòi nợ, quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

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

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 17882306/20170-HDCVĐA/TNHCT420-CTY TAP DOAN FLC ký ngày 23 tháng 6 năm 2017 với tổng hạn mức khoản tín dụng là 450 tỷ đồng, thời hạn vay là 42 tháng và thời gian ân hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ sau sẽ tính trên lãi suất cơ sở cộng với biên độ 4%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của dự án: "FLC Samson Golflinks và dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn" giai đoạn 2. Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của các dự án.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

+ Hợp đồng tín dụng số 16870087/2016-HETDDA/NHCT420-BOTSAMSON ngày 18/08/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 16870087-SF/1/2016-HETDDA/NHCT420-BOTSAMSON ngày 01/03/2017; hạn mức cho vay là 100 tỷ đồng; mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án "Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, thị xã Sầm Sơn"; lãi suất vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ; thời hạn cho vay các khoản nợ là 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo theo các hợp đồng bảo đảm: Hợp đồng số 16870084/HDBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HDBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HDBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 15.03.100/HBĐ ngày 21/03/2015, bảo lãnh thanh toán của Công ty CP Tập đoàn FLC ngày 18/08/2016.

(11) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/3239064/HDTĐ ký ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHDTĐ với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1,840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian trả nợ 168 tháng tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho áp dụng cho các khoản vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,8%/năm, với các kỳ hạn tính lãi kể từ ngày 1 tháng 5 năm 2016 áp dụng trên cơ sở lãi suất huy động tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng theo công bố của Ngân hàng cho vay cộng với biên độ 3,3%/năm. Mục đích vay là để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: "Quần thể sân Golf & Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý". Tài sản đảm bảo của khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án.

(12) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lây Hà Nội theo các hợp đồng:

- Hợp đồng tín dụng số 203-02.03.16/HDTĐ/TPBANK THN ngày tháng 4 năm 2017 với số tiền vay là 1,86 tỷ đồng, thời hạn vay là 48 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng kỳ ước nhận nợ, trong đó, khoản vay được tính lãi suất 6,9%/năm từ ngày 13/04/2016 đến 13/10/2016, các kỳ sau được điều chỉnh 3 tháng/lần theo lãi suất cơ sở 3 tháng của Ngân hàng TMCP Tiên Phong cộng biên độ 1,85%/năm. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

- Hợp đồng cho vay số 170/2017/HDTĐ/THN/02 ngày 2 tháng 11 năm 2017 với số tiền vay 8,698 tỷ đồng, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày khoản vay được rút, lãi suất được quy định trên từng kỳ ước nhận nợ. Khoản vay sử dụng để mua ô tô và tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

(13) Hợp đồng vay số 01300915/HETD/VCB-ION ngày 30/09/2015; hạn mức tín dụng tối đa là 253 tỷ đồng. Thời hạn vay 24 tháng áp dụng cho khoản tín dụng 200 tỷ đồng và 36 tháng áp dụng cho khoản tín dụng 53 tỷ đồng. Khoản vay có mục đích thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp của dự án "Tòa nhà FLC Complex 36 Phạm Hùng". Tài sản đảm bảo là các tài sản đảm bảo là các tài sản hình thành từ dự án và hợp đồng thế chấp khoản tiền gửi có tổng giá trị 40 tỷ đồng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Khoản vay chịu lãi suất 9,5% và sẽ được hoàn trả trong năm 2019.

(14) Khoản thuế tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo các hợp đồng:

- Hợp đồng thuế tài chính số 072/2016/TSC-CTTC, thời hạn thuê là 60 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi 3 tháng đầu kể từ ngày giải ngân; đầu tiên từ 8,1 đến 8,5%/năm, sau đó lãi suất bằng trần lãi suất huy động vốn vay của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam quy định tại từng thời kỳ và điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần.

- Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.023/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2018 với hạn mức 2,461 tỷ đồng. Tài sản cho thuê là xe ô tô con 07 chỗ nhãn hiệu Ford Explorer Limited Awd thời hạn 60 tháng với lãi suất hiện tại là 10,5%/năm. Tại ngày 30/06/2018, số dư nợ của hợp đồng này là 1.605.940.000 đồng.

(15) Vay tổ chức Credit Suisse, Chi nhánh Singapore ngày 04/06/2018 số tiền vay 30 triệu đô la Mỹ lãi suất thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libour. Thời gian vay 27 tháng kể từ ngày giải ngân kỳ thanh toán lãi đầu tiên sau 3 tháng kể từ ngày giải ngân, kỳ thanh toán gốc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày giải ngân.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Khoản vay dùng để tài trợ vốn cho các dự án FLC Hạ Long, FLC Sầm Sơn giai đoạn 2, FLC Quảng Bình, FLC Quy Nhơn, FLC Garden City và FLC Twin Towers.

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



**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 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**18. Vốn chủ sở hữu**

*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                |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Quý III năm 2017</b>     |                          |                        |                                   |                                   |                                     |                          |
| <b>Số dư đầu năm</b>        | <b>6.380.387.370.000</b> | <b>97.260.591.979</b>  | <b>118.623.112</b>                | <b>1.797.592.369.009</b>          | <b>113.124.229.587</b>              | <b>8.388.483.183.687</b> |
| - Tăng vốn trong kỳ trước   | -                        | -                      | -                                 | -                                 | -                                   | -                        |
| - 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)         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>6.380.387.370.000</b> | <b>250.081.906.084</b> | <b>118.623.112</b>                | <b>1.810.867.670.793</b>          | <b>117.836.854.002</b>              | <b>8.559.292.423.991</b> |
| <b>Quý III năm 2018</b>     |                          |                        |                                   |                                   |                                     |                          |
| <b>Số dư đầu năm</b>        | <b>6.380.387.370.000</b> | <b>250.512.886.410</b> | <b>118.623.112</b>                | <b>1.796.861.468.716</b>          | <b>95.092.378.571</b>               | <b>8.522.972.726.809</b> |
| - Tăng vốn từ trong kỳ      | 719.590.700.000          | -                      | -                                 | (719.590.700.000)                 | -                                   | -                        |
| - Lãi trong kỳ              | -                        | -                      | -                                 | 176.056.900.384                   | 10.071.107.357                      | 186.128.007.741          |
| - Trích lập các quỹ         | -                        | 37.731.896.863         | -                                 | (45.198.275.235)                  | -                                   | (7.466.379.372)          |
| - Chi trả cổ tức trong kỳ   | -                        | -                      | -                                 | -                                 | (16.207.056.296)                    | (16.207.056.296)         |
| - Tăng khác(*)              | -                        | -                      | -                                 | 20.557.395.616                    | -                                   | 20.557.395.616           |
| - Ảnh hưởng do hợp nhất(**) | -                        | -                      | -                                 | 25.881.976.027                    | 6.092.278.736                       | 31.974.254.763           |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>        | <b>7.099.978.070.000</b> | <b>288.244.783.273</b> | <b>118.623.112</b>                | <b>1.754.568.764.508</b>          | <b>95.048.708.368</b>               | <b>8.737.958.949.261</b> |

Ghi chú:

\* ) Tăng khác tương ứng là khoản điều chỉnh tăng giá trị hợp lý của tài sản của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Alaska với giá trị 17.080.993.133 đồng và khoản điều chỉnh tăng chi phí trả trước với giá trị 3.476.402.483 đồng

\*\* ) Ảnh hưởng do hợp nhất là ngừng hợp nhất khoản đầu tư Công ty cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscom tại kỳ báo cáo.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cổ phiếu**

|                                                                | <b>30/09/2018</b>  | <b>01/01/2018</b>  |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                | <i>Cổ phiếu</i>    | <i>Cổ phiếu</i>    |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                            | 709.997.807        | 638.038.737        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                         | <b>709.997.807</b> | <b>638.038.737</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                                             | 709.997.807        | 638.038.737        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                                | -                  | -                  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                                | <b>709.997.807</b> | <b>638.038.737</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                                             | 709.997.807        | 638.038.737        |
| Cổ phiếu ưu đãi                                                | -                  | -                  |
| <i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu</i> |                    |                    |

**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**

|                                   | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
|                                   | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b>         |
| Doanh thu bán hàng hóa            | 3.901.817.251.038                         | 1.798.021.667.291        |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 3.249.652.205.949                         | 2.896.249.148.245        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 666.761.057.367                           | 511.326.486.921          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>7.818.230.514.354</b>                  | <b>5.205.597.302.457</b> |

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

|                                 | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                          |
|---------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
|                                 | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b>         |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán     | 3.886.788.913.732                         | 1.734.174.584.780        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 2.320.420.248.323                         | 2.055.331.356.306        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 650.462.128.268                           | 477.482.951.064          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>6.857.671.290.323</b>                  | <b>4.266.988.892.150</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|-----------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                             | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b>       |
| Lãi tiền gửi                | 16.064.797.597                            | 3.408.376.564          |
| Lãi cho vay                 | 456.922.882.751                           | 351.775.538.266        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.140.000.000                             | -                      |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       | 253.882.389                               | 3.613.664              |
| <b>Cộng</b>                 | <b>474.381.562.737</b>                    | <b>355.187.528.494</b> |



**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 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****4. Chi phí hoạt động tài chính**

|                            | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                        |
|----------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
|                            | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b>       |
| Lãi tiền vay               | 242.419.198.003                           | 214.980.432.047        |
| Chiết khấu thanh toán      | -                                         | 2.008.252.753          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá       | 1.024.449.519                             | 274.869.392            |
| Chi phí tài chính khác (*) | 41.882.951.603                            | 1.300.852.896          |
| <b>Cộng</b>                | <b>285.326.599.125</b>                    | <b>218.564.407.088</b> |

Ghi chú:

\*) Chi phí lãi chính khác trong đó bao gồm khoản trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty cổ phần nông dược HAI số tiền: 41.022.750.000 đồng

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

|                                                 | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                      |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
|                                                 | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b>     |
| Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC | 188.442.932                               | (861.469.264)        |
| Công ty cổ phần Rosland                         | 1.570.690.807                             | -                    |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1.759.133.739</b>                      | <b>(861.469.264)</b> |

**6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                             | <b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b> |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
|                                                                             | <b>Năm nay</b>                            | <b>Năm trước</b> |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ     | 176.056.900.384                           | 225.305.364.014  |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                                     | 176.056.900.384                           | 225.305.364.014  |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 676.545.921                               | 638.038.737      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                             | <b>260</b>                                | <b>353</b>       |

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

*Đơn vị tính: VNĐ*

#### **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:

| <i>Các bên liên quan</i>                                                   | <i>Mối quan hệ</i>           | <i>Giao dịch với các bên liên quan</i> | <i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</i> |                   |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
|                                                                            |                              |                                        | <i>Năm nay</i>                            | <i>Năm trước</i>  |
| Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC                            | Công ty liên kết             | Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ       | 557.930.076                               | 570.963.029       |
|                                                                            |                              | Trả tiền ký quỹ                        | -                                         | 1.630.000.000     |
| Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn                   | Công ty liên kết             | Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ       | 10.336.775.244                            | -                 |
|                                                                            |                              | Thuế tài sản                           | 1.752.986.073.370                         | -                 |
| CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn tại Quảng Ninh | Công ty liên kết             | Thuế tài sản                           | 15.600.000.000                            | -                 |
|                                                                            |                              |                                        |                                           |                   |
| CN Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn tại Bình Định  | Công ty liên kết             | Mua hàng hóa, dịch vụ                  | 54.190.908                                | -                 |
|                                                                            |                              | Bán hàng và cung cấp dịch vụ           | 562.761.036                               | -                 |
| Công ty CP Xây dựng FLC Faros                                              | Công ty có Ảnh hưởng đáng kể | Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ       | 626.727.576.805                           | 978.427.725.864   |
|                                                                            |                              | Mua hàng hóa, dịch vụ                  | 83.916.287.500                            | 1.539.601.292.023 |
| Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa                                           | Công ty có Ảnh hưởng đáng kể | Trả trước người bán                    | 31.300.000.000                            | 14.900.000.000    |
|                                                                            |                              |                                        |                                           |                   |
| Công ty CP Rosland                                                         | Công ty có Ảnh hưởng đáng kể | Góp vốn                                | 294.000.000.000                           | -                 |



**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 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 như sau:*

| <i>Các bên liên quan</i>                                 | <i>Mối quan hệ</i>           | <i>Chi tiêu</i>              | 30/09/2018        | 01/01/2018      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                                          |                              |                              |                   |                 |
| Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC          | Công ty liên kết             | Phải thu khách hàng ngắn hạn | -                 | 194.844.280     |
| Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn | Công ty liên kết             | Phải thu khách hàng ngắn hạn | 1.678.501.000.000 | 879.491.815.951 |
|                                                          |                              | Phải trả người bán           | -                 | 101.061.254.613 |
|                                                          |                              | Phải trả khác                | 16.000.000.000    | 2.000.000.000   |
| Công ty CP Xây dựng FLC Faros                            | Công ty có Ảnh hưởng đáng kể | Phải thu khách hàng ngắn hạn | 485.254.339.081   | 682.264.153.822 |
|                                                          |                              | Trả trước người bán          | 820.418.220.176   | 277.518.678.200 |
|                                                          |                              | Phải trả người bán           | 95.535.690.784    | 60.508.390.807  |
|                                                          |                              | Phải trả ngắn hạn khác       | -                 | 464.620.568     |
| Công ty CP Bóng đá FLC Thanh Hóa                         | Công ty có Ảnh hưởng đáng kể | Phải thu khách hàng          | -                 | 494.844.280     |
|                                                          |                              | Trả trước người bán          | 67.660.000.000    | 36.360.000.000  |

**2. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3 năm 2017 do Công ty cổ phần Tập đoàn FLC lập.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2018

  
 Nguyễn Thị Minh Thương  
 Người lập biểu

  
 Trịnh Quốc Huy  
 Kế toán trưởng

  
 Hoàng Trần Kiên Dung  
 Tổng Giám đốc
