CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN FLC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số 834 /FLC-BKT	Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc
(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2019)	*Hà Nội, Ngày 30 tháng 10 năm 2019*

KÍNH GỬI - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

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

Mã chứng khoán: FLC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý III năm 2019 trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2018. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	%
Doanh thu hoạt động tài chính	291.628	104.908	186.720	178%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	143.831	83.480	60.351	72%

Nguyên nhân chênh lệch:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý III năm 2019 tăng chủ yếu là do doanh thu hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ năm 2018.

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

Trân trọng cảm ơn!

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hương Trần Kiều Dung

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
Ký ngày: 30/10/2019 20:22:53

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý III năm 2019

HÀ NỘI, NĂM 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Mục lục

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng Quý III năm 2019	4
Kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý III năm 2019	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý III năm 2019	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2019	11

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc trình bày báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng Quý III của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("Công ty") tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch thường trực
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên
Ông Lã Quý Hiền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/06/2019)

Ban Tổng Giám đốc	**Chức vụ**
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Bùi Hải Huyền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Bình Phương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 17/06/2019)
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/06/2019)
Ông Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17/06/2019)
Ông Đào Nam Phong	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21/05/2019)

Ban Kiểm soát	**Chức vụ**
Ông Nguyễn Chí Cương	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 26/06/2019)
Bà Trần Thị Tố Dung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/06/2019)
Bà Lương Thu Phượng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/06/2019)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 26/06/2019)
Bà Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/06/2019)
Ông Lê Văn Sắc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/06/2019)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2019

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn kế toán giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 9 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, 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 riêng;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty 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 riêng.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty 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 cam kết Công ty đã tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2019.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Hương Trần Kiều Dung
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	30/09/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**10.194.652.560.354**	**9.898.399.315.072**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**29.572.536.372**	**286.556.598.693**
Tiền	111		23.857.161.372	278.456.223.693
Các khoản tương đương tiền	112		5.715.375.000	8.100.375.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**18**	**6.412.610.000**	**2.650.000.000**
Chứng khoán kinh doanh	121		3.754.649.646	3.754.649.646
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.234.649.646)	(1.104.649.646)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.892.610.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**8.760.043.203.578**	**8.131.341.490.278**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.290.190.995.801	3.028.467.574.194
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.283.388.225.368	1.364.674.251.961
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.010.484.194.218	1.880.599.158.418
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.180.445.678.883	1.862.066.396.397
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(4.465.890.692)	(4.465.890.692)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**951.627.004.906**	**1.339.519.537.531**
Hàng tồn kho	141		951.627.004.906	1.339.519.537.531
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**446.997.205.498**	**138.331.688.570**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		442.183.063.117	130.841.322.955
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.041.606.365	3.717.829.599
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	3.772.536.016	3.772.536.016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**13.921.078.251.696**	**13.174.171.678.467**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**12.637.219.096**	**526.105.798.039**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	-	12.800.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9	12.637.219.096	513.305.798.039
II. Tài sản cố định	**220**		**241.340.025.876**	**275.319.701.513**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	151.504.408.083	218.086.136.120
- Nguyên giá	*222*		*245.800.096.009*	*297.016.581.863*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(94.295.687.926)*	*(78.930.445.743)*
Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	88.512.281.293	56.367.627.893
- Nguyên giá	*225*		*125.413.128.324*	*85.385.449.655*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(36.900.847.031)*	*(29.017.821.762)*
Tài sản cố định vô hình	227	15	1.323.336.500	865.937.500
- Nguyên giá	*228*		*2.086.008.000*	*1.246.950.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(762.671.500)*	*(381.012.500)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**16**	**2.980.161.932.165**	**2.742.801.352.350**
- Nguyên giá	*231*		*6.341.735.934.831*	*6.087.589.218.995*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		*(3.361.574.002.666)*	*(3.344.787.866.645)*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG *(tiếp theo)*
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	30/09/2019	01/01/2019
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**3.685.152.215.777**	**2.920.449.051.492**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.685.152.215.777	2.920.449.051.492
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**18**	**6.785.343.210.993**	**6.433.365.560.591**
Đầu tư vào công ty con	251		6.614.659.280.000	5.700.697.900.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.000.000.000	341.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		358.044.864.679	608.457.921.798
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(234.360.933.686)	(216.790.261.207)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**216.443.647.789**	**276.130.214.482**
Chi phí trả trước dài hạn	261		207.155.100.964	267.897.682.177
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		9.288.546.825	8.232.532.305
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**24.115.730.812.050**	**23.072.570.993.539**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ *(tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	30/09/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**14.054.398.630.953**	**13.696.899.010.951**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**9.710.476.990.338**	**9.763.491.632.406**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	1.039.163.368.546	802.251.086.579
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	3.651.002.438.696	2.928.035.475.625
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	284.235.908.026	289.226.637.120
Phải trả người lao động	314		16.618.197.155	26.885.244.262
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.014.358.830.991	1.706.511.416.606
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		26.728.666.449	5.659.090.909
Phải trả ngắn hạn khác	319	22	2.465.948.305.026	2.689.890.358.284
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	1.169.655.046.155	1.278.977.050.059
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.766.229.294	36.055.272.962
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.343.921.640.615**	**3.933.407.378.545**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		229.562.500.000	103.254.152.017
Phải trả dài hạn khác	337	22	1.100.000.000.000	500.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	3.014.359.140.615	3.330.153.226.528
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**10.061.332.181.097**	**9.375.671.982.588**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	24	**10.061.332.181.097**	**9.375.671.982.588**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*7.099.978.070.000*	*7.099.978.070.000*
Quỹ đầu tư phát triển	418		335.247.960.524	288.244.783.273
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.625.987.527.461	1.987.330.506.203
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*1.930.926.693.502*	*1.302.760.936.893*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*695.060.833.959*	*684.569.569.310*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**24.115.730.812.050**	**23.072.570.993.539**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Thị Thu Phương	Nguyễn Thanh Ba	Hương Trần Kiều Dung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1**	**25**	**1.206.337.078.163**	**1.246.539.311.127**	**3.227.986.493.685**	**3.323.205.929.595**
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		3.002.725.939	96.671.175.062	62.572.744.780	198.543.616.502
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**1.203.334.352.224**	**1.149.868.136.065**	**3.165.413.748.905**	**3.124.662.313.093**
Giá vốn bán hàng	**11**	**26**	**1.059.715.921.457**	**965.882.561.158**	**2.645.931.885.599**	**2.367.929.177.987**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**143.618.430.767**	**183.985.574.907**	**519.481.863.306**	**756.733.135.106**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	291.628.121.627	104.908.274.212	1.200.685.111.320	282.764.168.786
Chi phí tài chính	22	28	97.967.260.213	70.139.859.595	350.776.038.802	254.955.345.044
- Trong đó: Chi phí Lãi vay	*23*		*91.809.083.908*	*66.834.393.350*	*311.097.841.876*	*208.112.411.976*
Chi phí bán hàng	25		30.264.496.921	44.543.882.243	166.381.149.507	127.532.233.364
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		122.219.223.218	60.843.906.665	377.113.486.667	197.951.471.114
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	**30**		**184.795.572.042**	**113.366.200.616**	**825.896.299.650**	**459.058.254.370**
Thu nhập khác	31		2.897.321.312	521.234.400	54.349.748.610	2.405.167.836
Chi phí khác	32		422.873.024	9.537.460.221	11.420.005.811	11.301.215.077
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**2.474.448.288**	**(9.016.225.821)**	**42.929.742.799**	**(8.896.047.241)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**187.270.020.330**	**104.349.974.795**	**868.826.042.449**	**450.162.207.129**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	46.725.941.944	23.680.264.366	174.821.223.010	90.200.155.971
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.287.021.667)	(2.810.269.407)	(1.056.014.520)	185.036.426
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**143.831.100.053**	**83.479.979.836**	**695.060.833.959**	**359.777.014.732**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Thị Thu Phương	Nguyễn Thanh Ba	Hương Trần Kiều Dung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**868.826.042.449**	**450.162.207.129**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	44.861.307.859	580.489.507.690
Các khoản dự phòng	03	18.700.672.479	45.522.776.896
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.296.557.723	-
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.200.979.202.525)	(282.764.168.786)
Chi phí lãi vay	06	311.097.841.876	208.112.411.976
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**43.803.219.861**	**1.001.522.734.905**
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	1.314.256.760.883	(2.198.424.816.093)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	387.892.532.625	159.548.819.068
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.618.085.543.465	4.121.862.067.480
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(250.599.158.949)	(255.526.601.172)
(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(49.562.177.679)
Tiền lãi vay đã trả	14	(306.931.394.392)	(242.437.648.438)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(177.904.478.884)	(119.246.805.650)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.558.200.000)	(6.778.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**2.626.044.824.609**	**2.410.956.972.421**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.105.986.826.724)	(2.102.101.766.637)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	15.901.392.500	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.356.190.095.800)	(2.239.568.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.234.212.450.000	2.059.412.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.146.825.500.000)	(1.071.928.414.895)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.692.595.725.500	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	251.448.358.855	204.587.166.780
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(2.414.844.495.669)**	**(3.149.599.014.752)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	886.114.221.145	1.709.700.232.922
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.339.506.068.640)	(876.396.086.904)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(14.803.129.000)	(9.593.426.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(191.409.651.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(468.194.976.495)**	**632.301.069.018**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	**50**	**(256.994.647.555)**	**(106.340.973.313)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**286.556.598.693**	**408.692.364.277**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	10.585.234	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	**29.572.536.372**	**302.351.390.964**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Thị Thu Phương	Nguyễn Thanh Ba	Hương Trần Kiều Dung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

1. 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 32 ngày 09 tháng 07 năm 2019.

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 sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc, tư vấn 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;
- Kinh doanh vận tải hàng không;
- 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 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019, 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 09 năm 2019, Công ty có các khoản đầu tư vào 16 công ty con và 1 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

Công ty con

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty con *(tiếp theo)*

STT	Tên công ty	Ngày thành lập/ nắm quyền kiểm soát	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu cũng là tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06/11/2014	Hà Nội	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,40	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,49	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	12/04/2016	Thanh Hóa	100	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống
8	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98,91	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP nước giải khát FLC	02/07/2016	Bình Định	98,91	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
11	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Hà Nội	100	Lĩnh vực hàng không
13	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Kinh doanh vàng bạc, đá quý
14	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Quản lý khu công nghiệp
15	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	22/03/2018	Quảng Bình	100	Kinh doanh bất động sản
16	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	01/08/2019	Hà Nội	98	Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành

Công ty liên kết

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Ngoài ra, Công ty còn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng quý.

3. TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VIỆT NAM

Ban Điều hành Công ty cam kết đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 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.

4.2 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện 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 riêng dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, 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 riêng 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 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ.

4.4 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 riêng 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 riêng.

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

4.5 Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

4.5 Tài sản cố định thuê tài chính (tiếp theo)

Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Trách nhiệm đối với bên cho thuê được phản ánh trên bảng cân đối kế toán như là một nghĩa vụ cho thuê tài chính. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản, trừ khi khoản tiền lãi đó đủ điều kiện ghi nhận vào tài sản, trong trường hợp này khoản lãi vay được vốn hoá theo chính sách chung của Công ty về chi phí vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính trên cùng nền tảng với tài sản sở hữu của Công ty hoặc, nếu ngắn hơn, dựa trên thời hạn cho thuê tài sản như sau:

	Năm
Phương tiện vận tải	5 - 10
Máy móc, thiết bị	5 - 10

4.6 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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

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

4.7 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 riêng 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 riêng 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.

4.8 Các khoản đầu tư tài chính

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.

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 riêng 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.

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

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

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.

4.9 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.

4.10 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 riêng có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng 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.

4.11 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.

4.12 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 riêng.

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 riêng.

4.13 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 riêng.

4.14 Phân phối lợi nhuận

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

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

4.14 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)

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 riêng.

4.15 Ghi nhận doanh thu

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 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.

4.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Thu nhập từ hoạt động tài chính

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

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

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

4.16 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.

4.16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

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. 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 riêng của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

4.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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 riêng 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 tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại

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.

4.18 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Tiền mặt	557.053.598	3.034.892.870
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.300.107.774	275.421.330.823
Các khoản tương đương tiền	5.715.375.000	8.100.375.000
Cộng	**29.572.536.372**	**286.556.598.693**

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Phải thu khách hàng là bên liên quan	***102.599.644.037***	***237.856.065.264***
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	30.948.001.813	47.272.486.469
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	11.646.288.232	5.239.134.681
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	965.899.825
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	3.342.252.069	75.900.000
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	56.273.800.802	184.302.644.289
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	389.301.121	-
Phải thu khách hàng là bên thứ ba	***2.187.591.351.764***	***2.790.611.508.930***
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	-	1.520.966.642.232
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	440.832.767.266	431.572.767.266
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	236.795.795.378	88.954.721.085
Các đối tượng khác	1.509.962.789.120	749.117.378.347
Cộng	**2.290.190.995.801**	**3.028.467.574.194**

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Trả trước cho người bán là bên liên quan	***487.978.191.510***	***616.134.914.996***
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	487.978.191.510	616.134.914.996
Trả trước cho người bán là bên thứ ba	***795.410.033.858***	***748.539.336.965***
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	177.733.976.000	163.233.976.000
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	90.034.424.922	99.181.687.353
Các đối tượng khác	527.641.632.936	486.123.673.612
Cộng	**1.283.388.225.368**	**1.364.674.251.961**

8. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn	**3.010.484.194.218**	**1.880.599.158.418**
Phải thu về cho vay bên liên quan	***10.008.450.000***	***51.722.450.000***
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	10.008.450.000	51.722.450.000
Phải thu về cho vay bên thứ ba	***3.000.475.744.218***	***1.828.876.708.418***
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại & XNK Vietexco	337.974.874.688	195.362.024.688
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	437.041.000.000	542.856.000.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	348.255.840.000	367.759.840.000
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	306.666.000.000	201.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Fujikaen Việt Nam	377.435.543.730	324.181.843.730
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	341.031.485.800	43.817.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	528.907.000.000	-
Các đối tượng khác	323.164.000.000	153.800.000.000
b. Dài hạn	-	***12.800.000.000***
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	-	12.800.000.000
Cộng	**3.010.484.194.218**	**1.893.399.158.418**

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**2.180.445.678.883**	**(112.433.874)**	**1.862.066.396.397**	**(112.433.874)**
Phải thu ngắn hạn bên liên quan	***107.598.384.262***	-	***83.000.923.654***	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	11.217.601.935	-	12.438.945.508	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	-	-	600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	79.218.785.795	-	100.000.000	-
Công ty TNHH ĐT và QL Tòa nhà Ion complex	-	-	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC	10.036.067.800	-	136.067.800	-
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-	68.540.910.346	-
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	609.386.164	-	185.000.000	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	5.068.361.381	-	-	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	1.448.181.187	-	-	-
Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba	***2.072.847.294.621***	***(112.433.874)***	***1.779.065.472.743***	***(112.433.874)***
Tạm ứng	24.284.557.591	-	21.750.100.065	-
Ký cược, ký quỹ	42.764.762.724	-	32.659.330.914	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.926.643.837.945	-	1.342.005.789.000	-
Phải thu khác	79.154.136.361	(112.433.874)	382.650.252.764	(112.433.874)
b. Dài hạn	**12.637.219.096**	-	**513.305.798.039**	-
Ký cược, ký quỹ	9.180.068.550	-	12.255.626.991	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	-	-	500.000.000.000	-
Phải thu dài hạn khác	3.457.150.546	-	1.050.171.048	-
Cộng	**2.193.082.897.979**	**(112.433.874)**	**2.375.372.194.436**	**(112.433.874)**

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	4.465.890.692	-	4.465.890.692	-
Chi tiết:				
+ Phải thu khách hàng	204.188.949	-	204.188.949	-
+ Phải thu khác	112.433.874	-	112.433.874	-
+ Trả trước cho người bán	4.149.267.869	-	4.149.267.869	-
Cộng	**4.465.890.692**	-	**4.465.890.692**	-

11. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	492.060.453	-	5.044.887.503	-
Công cụ, dụng cụ	5.631.600.250	-	881.490.690	-
Hàng hoá thương mại	61.014.747.437	-	35.016.780.894	-
Hàng hóa bất động sản	884.488.596.766	-	1.298.576.378.444	-
Cộng	**951.627.004.906**	-	**1.339.519.537.531**	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	01/01/2019	Số phát sinh trong kỳ		30/09/2019
		Số phải nộp	Số thực nộp	
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	181.188.689.304	166.216.572.372	177.904.478.884	169.500.782.792
Thuế thu nhập cá nhân	16.018.274.675	13.697.061.102	9.127.985.255	20.587.350.522
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	92.012.673.141	274.877.032.077	272.741.930.506	94.147.774.712
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.000.000	-	7.000.000	-
Cộng	**289.226.637.120**	**454.790.665.551**	**459.781.394.645**	**284.235.908.026**

	01/01/2019	Số phát sinh trong kỳ		30/09/2019
		Số phải nộp	Số thực nộp	
Thuế và các khoản phải thu				
Thuế xuất nhập khẩu	9.898.369	2.206.165.120	2.206.165.120	9.898.369
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	3.762.637.647	412.451.085	412.451.085	3.762.637.647
Cộng	**3.772.536.016**	**2.618.616.205**	**2.618.616.205**	**3.772.536.016**

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2019	**115.979.031.897**	**173.763.365.149**	**3.971.787.916**	**3.302.396.901**	**297.016.581.863**
Mua trong kỳ	13.777.718.252	1.042.874.233	324.419.100	-	15.145.011.585
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(59.053.992.721)	(7.307.504.718)	-	-	(66.361.497.439)
Tại ngày 30/09/2019	**70.702.757.428**	**167.498.734.664**	**4.296.207.016**	**3.302.396.901**	**245.800.096.009**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2019	**21.342.842.318**	**51.861.269.334**	**2.442.352.940**	**3.283.981.151**	**78.930.445.743**
Khấu hao trong kỳ	9.107.963.428	10.081.548.813	602.559.578	18.415.750	19.810.487.569
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	(3.082.017.360)	(1.363.228.026)	-	-	(4.445.245.386)
Tại ngày 30/09/2019	**27.368.788.386**	**60.579.590.121**	**3.044.912.518**	**3.302.396.901**	**94.295.687.926**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2019	**94.636.189.579**	**121.902.095.815**	**1.529.434.976**	**18.415.750**	**218.086.136.120**
Tại ngày 30/09/2019	**43.333.969.042**	**106.919.144.543**	**1.251.294.498**	**-**	**151.504.408.083**

14. Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2019	**34.102.346.787**	**51.283.102.868**	**85.385.449.655**
Mua trong kỳ	25.161.171.732	14.866.506.937	40.027.678.669
Tại ngày 30/09/2019	**59.263.518.519**	**66.149.609.805**	**125.413.128.324**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2019	**15.305.197.471**	**13.712.624.291**	**29.017.821.762**
Khấu hao trong kỳ	2.109.221.204	5.773.804.065	7.883.025.269
Giảm khác	(188.648.948)	188.648.948	-
Tại ngày 30/09/2019	**17.225.769.727**	**19.675.077.304**	**36.900.847.031**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2019	**18.797.149.316**	**37.570.478.577**	**56.367.627.893**
Tại ngày 30/09/2019	**42.037.748.792**	**46.474.532.501**	**88.512.281.293**

15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2019	**1.246.950.000**	**1.246.950.000**
Mua trong kỳ	839.058.000	839.058.000
Tại ngày 30/09/2019	**2.086.008.000**	**2.086.008.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2019	**381.012.500**	**381.012.500**
Khấu hao trong kỳ	381.659.000	381.659.000
Tại ngày 30/09/2019	**762.671.500**	**762.671.500**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2019	**865.937.500**	**865.937.500**
Tại ngày 30/09/2019	**1.323.336.500**	**1.323.336.500**

16. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2019	**6.087.589.218.995**	**6.087.589.218.995**
Tăng trong kỳ	254.146.715.836	254.146.715.836
Tại ngày 30/09/2019	**6.341.735.934.831**	**6.341.735.934.831**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2019	**3.344.787.866.645**	**3.344.787.866.645**
Khấu hao trong kỳ	16.786.136.021	16.786.136.021
Tại ngày 30/09/2019	**3.361.574.002.666**	**3.361.574.002.666**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2019	**2.742.801.352.350**	**2.742.801.352.350**
Tại ngày 30/09/2019	**2.980.161.932.165**	**2.980.161.932.165**

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Mua sắm TSCĐ	***267.030.000***	***1.056.030.000***
Mua sắm TSCĐ	267.030.000	1.056.030.000
Xây dựng cơ bản dở dang	***3.684.885.185.777***	***2.919.393.021.492***
Dự án Tháp đôi 265 Cầu Giấy	-	112.089.451.762
Dự án khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	830.971.592.112	612.458.381.201
Dự án Hạ Long	290.408.559.384	725.488.547.403
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	987.768.954.237	988.933.721.357
Dự án Bình Định giai đoạn 2	421.711.172.464	324.153.067.098
Dự án FLC Premier Park	860.252.525.000	-
Dự án khác	293.772.382.580	156.269.852.671
Cộng	**3.685.152.215.777**	**2.920.449.051.492**

18. Đầu tư tài chính

18.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	3.754.649.646	(2.234.649.646)	1.520.000.000	3.754.649.646	(1.104.649.646)	2.650.000.000
Cộng	**3.754.649.646**	**(2.234.649.646)**	**1.520.000.000**	**3.754.649.646**	**(1.104.649.646)**	**2.650.000.000**

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
a. Đầu tư vào công ty con	**6.614.659.280.000**	**(4.004.764.753)**	**6.610.654.515.247**	**5.700.697.900.000**	**(4.001.492.274)**	**5.696.696.407.726**
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC Sầm Sơn Golf & Resort	800.000.000.000	-	800.000.000.000	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	-	-	-	100.000.000.000	(688.461.885)	99.311.538.115
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.433.600.000	-	1.049.433.600.000	1.049.433.600.000	-	1.049.433.600.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000	-	487.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000	-	396.000.000.000
Công ty CP Nước giải khát FLC	208.286.000.000	-	208.286.000.000	200.056.000.000	-	200.056.000.000

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	1.300.000.000.000	-	1.300.000.000.000	1.058.012.000.000	-	1.058.012.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	985.000.000	(27.665.803)	957.334.197	965.000.000	(4.460.409)	960.539.591
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	498.352.300.000	-	498.352.300.000	66.670.300.000	-	66.670.300.000
Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	-	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	1.827.500.000	(1.375.394.032)	452.105.968	652.000.000	(589.387.022)	62.612.978
Công ty TNHH Vàng Bạc Đá quý FLC	94.010.000.000	-	94.010.000.000	90.595.000.000	-	90.595.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	19.970.000.000	(2.601.704.918)	17.368.295.082	19.970.000.000	(2.219.182.958)	17.750.817.042
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	-	27.950.880.000	-	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	**47.000.000.000**	**(4.923.754.254)**	**42.076.245.746**	**341.000.000.000**	**(4.923.754.254)**	**336.076.245.746**
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(4.923.754.254)	42.076.245.746	47.000.000.000	(4.923.754.254)	42.076.245.746
Công ty CP RosLand	-	-	-	294.000.000.000	-	294.000.000.000

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị hợp lý*
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**358.044.864.679**	**(225.432.414.679)**	**132.612.450.000**	**608.457.921.798**	**(207.865.014.679)**	**400.592.907.119**
Công ty CP Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-
Công ty CP phát triển bóng đá INTERPRO	-	-	-	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đô Lèn	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000
Công ty CP Nông dược HAI	260.909.864.679	(223.232.414.679)	37.677.450.000	260.909.864.679	(205.665.014.679)	55.244.850.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	-	-	-	326.908.057.119	-	326.908.057.119
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	20.000.000	-	20.000.000	20.000.000	-	20.000.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	20.000.000	-	20.000.000	20.000.000	-	20.000.000
Công ty CP từ thiện xã hội FLC	20.000.000	-	20.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	-	-	-
Cộng	**7.019.704.144.679**	**(234.360.933.686)**	**6.785.343.210.993**	**6.650.155.821.798**	**(216.790.261.207)**	**6.433.365.560.591**

19. Phải trả cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Phải trả người bán là bên liên quan	***149.670.820.945***	***74.308.258.498***
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	377.438.710	365.580.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	62.036.491.327
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.715.728.196	7.366.768.370
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	-	3.796.107.304
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	2.937.889.875	743.311.497
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	3.164.268.764	-
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	12.023.418.000	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	129.452.077.400	-
Phải trả người bán là bên thứ ba	***889.492.547.601***	***727.942.828.081***
Công ty CP kỹ thuật Sigma	109.376.257.321	61.009.505.844
Các đối tượng khác	780.116.290.280	666.933.322.237
Cộng	**1.039.163.368.546**	**802.251.086.579**

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Người mua trả trước là bên liên quan	***1.784.823.858***	***3.905.228.059***
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	-	2.120.404.201
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	1.560.000.000	1.560.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	224.823.858	224.823.858
Người mua trả tiền trước là bên thứ ba	**3.649.217.614.838**	**2.924.130.247.566**
Các đối tượng khác	3.649.217.614.838	2.924.130.247.566
Cộng	**3.651.002.438.696**	**2.928.035.475.625**

21. Chi phí phải trả

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	66.244.373.165	56.968.313.113
- Trích trước Chi phí dự án (*)	941.389.633.205	1.647.827.104.881
- Chi phí phải trả khác	6.724.824.621	1.715.998.612
Cộng	**1.014.358.830.991**	**1.706.511.416.606**

(*) Chi tiết trích trước chi phí dự án:

Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	*200.606.767.588*	497.433.888.848
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	*173.973.704.465*	122.083.220.354
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn	*61.282.992.909*	47.753.923.091
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	*12.873.194.397*	45.944.820.576
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	*55.444.594.780*	118.594.399.613
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	*437.208.379.066*	816.016.852.399
Cộng	***941.389.633.205***	***1.647.827.104.881***

22. Phải trả khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn	**2.465.948.305.026**	**2.689.890.358.284**
Phải trả khác cho các bên liên quan	***70.221.137.658***	***619.077.600.227***
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	12.289.799.420
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	63.725.199.997	109.442.023.298
Công ty Cổ phần FLC Quảng Bình Golf & Resort	4.412.930.999	495.691.745.409
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	869.918.000	869.918.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	753.140.900	753.140.900
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	200.000.000	30.973.200
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	259.947.762	-
Phải trả khác cho bên thứ ba	***2.395.727.167.368***	***2.070.812.758.057***
Nhận ký cược ký quỹ	-	48.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	-	119.540.000.000
Nhận tạm ứng theo thỏa thuận nguyên tắc và hợp đồng liên doanh	1.112.980.000.000	-
Phải trả khác	1.282.747.167.368	1.903.272.758.057
b. Dài hạn	**1.100.000.000.000**	**500.000.000.000**
Nhận ký cược ký quỹ	1.100.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	**3.565.948.305.026**	**3.189.890.358.284**

23. Vay và nợ thuê tài chính

23.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	TM	30/09/2019	01/01/2019
Vay ngắn hạn		576.261.431.717	502.463.059.368
Vay dài hạn và nợ thuê tài chính đến hạn trả	23.2.1	388.393.614.438	646.513.990.691
Trái phiếu đến hạn trả	23.2.2	205.000.000.000	130.000.000.000
Cộng		**1.169.655.046.155**	**1.278.977.050.059**

Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	**30/09/2019**	**01/01/2019**
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh	39.930.679.234	38.266.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	248.094.965.013	344.210.201.064
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc	119.598.653.196	119.986.858.304
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	97.165.533.286	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	71.471.600.988	-
Cộng	**576.261.431.717**	**502.463.059.368**

Số dư vay ngắn hạn từ các ngân hàng theo hợp đồng hạn mức tín dụng, với mức lãi suất từ 8,7% - 11,5%/năm, nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

23.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	TM	30/09/2019	01/01/2019
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2.1	2.265.400.766.959	2.820.003.239.236
Trái phiếu dài hạn	23.2.2	748.958.373.656	510.149.987.292
Cộng		**3.014.359.140.615**	**3.330.153.226.528**

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2019			
Bên cho vay	**Tổng cuối kỳ**	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả**	**Tài sản đảm bảo**
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	435.943.061.378	353.988.786.108	81.954.275.270	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và quyền khai thác sử dụng dự án, nguồn thu từ các sản phẩm của dự án
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	1.545.447.677.549	1.451.667.677.549	93.780.000.000	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	9.111.408.057	7.529.889.135	1.581.518.922	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	540.000.000	360.000.000	180.000.000	Tài sản hình thành từ vốn vay
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	64.380.805.842	52.940.128.453	11.440.677.389	
Credit Suisse AG, Singapore Branch	598.371.428.571	398.914.285.714	199.457.142.857	Cổ phần hoặc phần vốn góp và các quyền có liên quan của Công ty tại một số công ty con.
Cộng	**2.653.794.381.397**	**2.265.400.766.959**	**388.393.614.438**	

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị 30/09/2019	Giá trị 01/01/2019	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
FLC.BOND. 2018 -01	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho SHB	400	1.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	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, bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 tháng một lần
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả			*175.000.000.000*	*100.000.000.000*			
	Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ			*(28.313.080.808)*	*(40.857.262.627)*			

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị 30/09/2019	Giá trị 01/01/2019	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
FLC.BOND. 2018 -02	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho OCB	300	1.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	03 năm	21/12/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 tháng một lần
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả			*30.000.000.000*	*30.000.000.000*			
	Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ			*(14.197.295.536)*	*(18.992.750.081)*			

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

*23.2.2 **Trái phiếu phát hành*** (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị 30/09/2019	Giá trị 01/01/2019	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
FLC.BOND.2019	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho MBS	3.000.000	100.000	300.000.000.000	-	02 năm	26/04/2021	Lãi suất áp dụng cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 11,3%/năm; từ kỳ tính lãi thứ năm trở đi được tính bằng tổng của Lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm; Lãi trái phiếu trả 03 tháng/01 lần.
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả			-	-			
	Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ			*(3.531.250.000)*	-			
	Tổng cộng			**1.000.000.000.000**	**700.000.000.000**			
	Trái phiếu đến hạn trả			*205.000.000.000*	*130.000.000.000*			
	Trái phiếu dài hạn			*795.000.000.000*	*570.000.000.000*			
	Chi phí phát hành trái phiếu chưa phân bổ			*(46.041.626.344)*	*(59.850.012.708)*			

24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ 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	Tổng cộng
Năm trước					
Tại ngày 01/01/2018	**6.380.387.370.000**	**250.512.886.410**	**118.623.112**	**2.067.549.913.128**	**8.698.568.792.650**
- Tăng vốn trong kỳ	719.590.700.000	-	-	(719.590.700.000)	-
- Lãi trong kỳ	-	-	-	359.777.014.732	359.777.014.732
- Trích lập các quỹ		37.731.896.863		(45.198.276.235)	(7.466.379.372)
Tại ngày 30/09/2018	**7.099.978.070.000**	**288.244.783.273**	**118.623.112**	**1.662.537.951.625**	**9.050.879.428.010**
Năm nay					
Tại ngày 01/01/2019	**7.099.978.070.000**	**288.244.783.273**	**118.623.112**	**1.987.330.506.203**	**9.375.671.982.588**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	695.060.833.959	695.060.833.959
- Trích lập các quỹ		47.003.177.251		(56.403.812.701)	(9.400.635.450)
Tại ngày 30/09/2019	**7.099.978.070.000**	**335.247.960.524**	**118.623.112**	**2.625.987.527.461**	**10.061.332.181.097**

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Cổ phiếu

	30/09/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	*Cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**709.997.807**	**709.997.807**
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**709.997.807**	**709.997.807**
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá 1 cổ phiếu là 10.000VNĐ		

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	**Năm trước**
Doanh thu bán hàng hóa và bất động sản	3.069.691.744.935	3.287.546.992.141
Doanh thu cung cấp dịch vụ	158.294.748.750	35.658.937.454
Cộng	**3.227.986.493.685**	**3.323.205.929.595**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn của hàng hóa đã bán và bất động sản	2.562.593.920.418	2.362.930.794.398
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	83.337.965.181	4.998.383.589
Cộng	**2.645.931.885.599**	**2.367.929.177.987**

27. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	235.504.585.466	281.373.692.244
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.624.868.300	1.140.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	492.857.143	250.476.542
Lãi từ bán các khoản đầu tư	958.062.800.081	-
Doanh thu tài chính khác	330	-
Cộng	**1.200.685.111.320**	**282.764.168.786**

28. Chi phí hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền vay	311.097.841.876	208.112.411.976
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	20.887.062.670	45.674.161.974
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(2.186.390.191)	(289.790.621)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.463.004.723	980.875.000
Chi phí tài chính khác (*)	19.514.519.724	477.686.715
Cộng	**350.776.038.802**	**254.955.345.044**

(*): Chi phí tài chính khác trong kỳ chủ yếu là khoản phân bổ phí trả trước của khoản vay với Credit Suisse AG, Singapore Branch.

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**868.826.042.449**	**450.162.207.129**
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	1.763.754.856
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	**868.826.042.449**	**451.925.961.985**
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	**173.765.208.490**	**90.385.192.397**
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	1.056.014.520	(185.036.426)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**174.821.223.010**	**90.200.155.971**

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

30.1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan trong năm chủ yếu là các giao dịch với Công ty thành viên, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con
5	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty con
6	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con
8	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con
9	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con
10	Công ty CP nước giải khát FLC	Công ty con
11	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con
12	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con
13	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	Công ty con
14	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con
15	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con
16	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con
17	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
18	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng chủ tịch

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

30.1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

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:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		
Mua hàng hóa và dịch vụ	20.568.689.058	66.398.595.577
Bán hàng hóa dịch vụ	22.882.051.224	-
Cho thuê tài sản	4.814.730.205	-
Góp vốn	431.682.000.000	27.500.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land		
Mua hàng hóa dịch vụ	9.770.080.552	8.310.693.491
Cho thuê tài sản dài hạn	3.562.500.000	3.562.500.000
Bán hàng hóa dịch vụ	4.611.295.214	4.637.317.824
Công ty CP Hàng Không Tre Việt		
Mua hàng hóa và dịch vụ	20.398.386.350	-
Góp vốn	241.988.000.000	36.712.000.000
Cho thuê tài sản	353.910.110	-
Chi phí trả hộ	424.386.164	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		
Mua hàng hóa dịch vụ	1.265.644.157	1.558.697.141
Cho thuê tài sản dài hạn	18.488.011.566	-
Bán hàng hóa dịch vụ	43.104.091.968	21.676.917.700
Góp vốn	300.000.000.000	118.945.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		
Góp vốn	-	500.000.000
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	9.000.000.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	57.580.645	35.454.545
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội		
Lãi cho vay	2.193.784.000	6.842.824.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	28.933.528.085	10.109.091
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.400.000.000	16.895.075.733
Cho thuê tài sản	15.881.302.134	16.050.274.349

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

30.1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	**Kỳ trước**
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC		
Góp vốn	1.175.500.000	345.000.000
Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC		
Góp vốn	3.415.000.000	90.265.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach Golf & Resort		
Nhận tiền đặt cọc đại lý	600.000.000.000	500.000.000.000
Góp vốn	-	9.970.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới	182.689.927.545	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		
Cho thuê tài sản	100.645.161	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	311.525.882	1.667.833.037
Mua hàng hóa và dịch vụ	585.273.866.587	718.952.647.409
Công ty TNHH nước giải khát FLC		
Góp vốn	8.230.000.000	-
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort		
Góp vốn	20.000.000	-
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC		
Mua hàng hóa và dịch vụ	43.822.727	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.000.000.000	-

Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2019 được trình bày chi tiết tại các Thuyết minh:

- Số 6 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng"
- Số 7 "Trả trước cho người bán ngắn hạn"
- Số 8 "Phải thu về cho vay"
- Số 9 "Phải thu khác"
- Số 19 "Phải trả cho người bán ngắn hạn"
- Số 20 "Người mua trả tiền trước ngắn hạn"
- Số 22 "Phải trả khác"

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

30.2. 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán & kiểm toán Phía Nam và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng chín tháng năm 2018 do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC lập.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2019

Nguyễn Thị Thu Phương	Nguyễn Thanh Ba	Hương Trần Kiều Dung
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc