



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

Tận tâm  
PHỤC VỤ



## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính
<b>BĐS</b>	Bất động sản
<b>BKS</b>	Ban Kiểm soát
<b>BTGD</b>	Ban Tổng Giám đốc
<b>CBNV</b>	Cán bộ nhân viên
<b>Tập đoàn FLC</b>	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
<b>CTCP</b>	Công ty cổ phần
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>HĐQT</b>	Hội đồng Quản trị
<b>HSX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
<b>MTV</b>	Một thành viên
<b>NLĐ</b>	Người lao động
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>UBCK</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
<b>USD</b>	Đô la Mỹ
<b>VND</b>	Việt Nam đồng
<b>VSD</b>	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Kính thưa Quý Cổ đông,*

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo của Tập đoàn FLC, tôi xin gửi tới Quý Cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khoẻ, hạnh phúc và thành công. .

*Thưa Quý Cổ đông,*

Năm 2018, kinh tế Việt Nam có nhiều khởi sắc, với tăng trưởng kinh tế đạt hơn 7%, cao nhất trong 10 năm gần đây, và thuộc mức cao nhất thế giới. 12 chỉ tiêu kinh tế-xã hội chủ yếu đều đạt và vượt kế hoạch.

Đặc biệt, ngành công nghiệp du lịch của Việt Nam đã tăng trưởng bứt phá với hơn 15 triệu lượt khách quốc tế, đồng thời phục vụ trên 80 triệu lượt khách nội địa. Tất cả các con số này đều tăng mạnh so với năm trước.

Đáng chú ý hơn nữa, kinh tế tư nhân ngày càng được thừa nhận là một động lực tăng trưởng của đất nước, với “bệ đỡ” quan trọng là chủ trương tái cơ cấu nền kinh tế, sự chuyển biến tích cực về môi trường kinh doanh, cũng như quyết tâm ổn định kinh tế vĩ mô từ Chính phủ.

Những yếu tố lạc quan này đã góp phần mang lại một năm hoạt động thành công của Tập đoàn FLC, với hai dấu ấn lớn:

Thứ nhất, FLC tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam.

Thứ hai, FLC đã và đang thực hiện thành công chiến lược phát triển một hệ sinh thái gắn kết đồng bộ, theo các tiêu chuẩn chất lượng quốc tế, nhằm đáp ứng một cách tốt nhất nhu cầu ngày càng gia tăng của cộng đồng cũng như xã hội.

### DUY TRÌ VỊ THẾ DẪN ĐẦU

*Bất động sản*



Năm 2018, doanh thu từ mảng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn với đóng góp 44% trong tổng doanh thu nói chung của FLC. Hàng ngàn sản phẩm chất lượng trong lĩnh vực nghỉ dưỡng, nhà ở đô thị, trung tâm thương mại, văn phòng

cho thuê... đã thúc đẩy trực tiếp và gián tiếp tới sự tăng trưởng của nhiều lĩnh vực kinh tế quan trọng, đóng góp vào sự phát triển bền vững của thị trường.

Bên cạnh những dự án đô thị hiện đại triển khai đồng bộ tại Hà Nội, Thanh Hóa, Bình Định, Quảng Ninh, Quảng Bình..., có hai điểm nhấn nổi bật trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng của Tập đoàn, đó là quần thể FLC Quảng Bình bước đầu đi vào vận hành ở mảng sân golf, và quần thể du lịch FLC Hạ Long chính thức khai trương vào tháng 12/2018.

Các dự án quần thể trọng điểm như FLC Sầm Sơn, FLC Quy Nhơn, FLC Vĩnh Phúc tiếp tục chứng minh được hiệu suất cao, tạo tiền đề cho sự tăng trưởng mạnh mẽ về kinh tế, du lịch tại nhiều địa phương.

Quan trọng hơn, tác động tích cực đó ngày càng tăng theo thời gian nhờ hiệu ứng lan tỏa của dự án, đặc biệt trong hoạt động đầu tư kết cấu hạ tầng và quảng bá thương hiệu du lịch của địa phương.

Về chất lượng sản phẩm, nhiều dự án tiếp tục được các tổ chức trong nước và quốc tế ghi nhận về kỷ lục và chất lượng công trình, tiêu biểu là các giải thưởng cao nhất ở phạm vi châu Á - Thái Bình Dương cho thiết kế khách sạn và sân golf.

Hiện tại, Tập đoàn đang nghiên cứu đầu tư và xúc tiến pháp lý cho hơn 230 dự án tại 56 tỉnh thành cả nước, với tư duy phát triển dự án “5 không” (Không xin dự án, không mua lại, không làm lâu, không làm chung, không làm nhỏ) vẫn được kiên trì từ những ngày đầu xây dựng.

Tinh thần cốt lõi này không những đảm bảo cho yếu tố chất lượng được duy trì một cách bền vững, mà còn trở thành nền tảng cho chiến lược đầu tư lâu dài. Qua đó, thương hiệu FLC ngày càng tạo dựng được uy tín và niềm tin với cơ quan quản lý nhà nước; với chính quyền và nhân dân các địa phương; cũng như với đối tác, khách hàng và nhà đầu tư.



Kinh doanh khai thác dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch, sân golf và các dịch vụ khác vẫn tiếp tục mang lại nguồn doanh thu cho Tập đoàn và có sự tăng trưởng đều đặn qua các năm.

Với hàng ngàn phòng lưu trú chất lượng 5 sao, cùng đầy đủ dịch vụ tiện ích tiêu chuẩn quốc tế; các hệ thống quần thể sân golf và khu nghỉ dưỡng lớn tại Quảng Ninh, Quảng Bình, Vĩnh Phúc, Thanh Hóa, Bình Định đang tạo ra một hệ sinh thái "tất cả trong một".

Đây là cơ sở để Tập đoàn đẩy mạnh khai thác đa dạng các loại hình dịch vụ du lịch như du lịch golf, du lịch chăm sóc sức khỏe, du lịch MICE, Sở hữu kỳ nghỉ... đáp ứng nghiêm ngặt các tiêu chuẩn quốc tế.

Trong đó, sản phẩm Sở hữu kỳ nghỉ FLC Holiday mới ra mắt được gần một năm đã tiếp cận và mang đến khái niệm hưởng thụ cuộc sống mới cho gần 30.000 khách hàng trên hơn 20 tỉnh thành, tốc độ tăng trưởng doanh thu vượt 110% so với mục tiêu đặt ra.

### Vận tải hàng không



Năm 2018 đánh dấu quá trình huy động nguồn lực đầu tư của FLC trong việc hoàn thiện pháp lý, cơ sở vật chất, hạ tầng và nền tảng nhân lực để đưa Hãng hàng không Bamboo Airways đi vào vận hành, tiêu biểu như:

Ký thỏa thuận mua 24 máy bay Airbus A321Neo và 20 máy bay Boeing 787, nhận giấy phép kinh doanh thương mại vận chuyển hàng không.

Đạt chứng chỉ Nhà khai thác tàu bay (AOC).

Tuyển dụng hơn 1.000 nhân sự phục vụ hoạt động, mở văn phòng đại diện tại miền Nam và Miền Trung.

Sự chuẩn bị kỹ càng này là tiền đề để Bamboo Airways cất cánh thành công từ ngày 16/1/2019, nhanh chóng phủ sóng trên 17 đường bay nội địa với hàng ngàn chuyến bay thành công, dẫn đầu toàn ngành về tỷ lệ đúng giờ trên 94%.

Sự gia nhập của Bamboo Airways không chỉ góp phần giảm tải áp lực về hạ tầng lên các sân bay lớn, giải quyết nhu cầu đi lại cũng như gia tăng kết nối vùng miền, mà còn mang đến cho cộng đồng một thương hiệu hàng không tiên phong trong định hướng dịch vụ 5 sao và chiến lược "lấy khách hàng làm trọng tâm".

### Nông nghiệp công nghệ cao



FLC đã và đang định hướng phát triển nông nghiệp trở thành một mảng kinh doanh chính trong chuỗi giá trị của Tập đoàn.

Hoạt động đầu tư dự án trồng rau quả theo công nghệ cao tại Hà Tĩnh, Bình Định và sắp tới là Phú Yên, Bình Thuận... đang từng bước được triển khai, đồng thời tiếp tục các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm các quỹ đất, dự án mới, tìm kiếm đối tác cho sản phẩm đầu ra, làm tiền đề mở rộng mảng hoạt động này trong các năm tiếp theo.

### Y tế



2018 và 2019 là hai năm bản lề cho hoạt động trong lĩnh vực y tế của Tập đoàn FLC, khởi động bằng dự án Khu công nghiệp Y Dược Công nghệ cao FLC Vân Đồn tại Quảng Ninh, đã được Bộ Y tế chấp thuận về đề xuất đầu tư trong năm 2018.

Tiếp đó là dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế tỉnh Thái Bình quy mô 1.000 giường được khởi công trong tháng 2/2019, với tổng vốn đầu tư dự kiến hơn 3.722 tỷ đồng, được xem là dự án bệnh viện đa khoa lớn nhất tại tỉnh Thái Bình cũng như các tỉnh lân cận.

Sau khi hoàn thành và đưa vào hoạt động, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế sẽ giúp hoàn thiện hệ thống y tế của tỉnh theo hướng hiện đại, tiên tiến và chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng và vị thế của ngành y tế Thái Bình, qua đó góp phần xây dựng hệ thống y tế Việt Nam chất lượng, hiệu quả và hội nhập quốc tế theo chủ trương mà Đảng và Chính phủ đã đề ra.

### TẬN TÂM PHỤC VỤ

*Thưa Quý Cổ đông,*

Là một trong hai năm cuối cùng của Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011-2020, năm 2019 đặt Việt Nam trước nhiều cơ hội và thách thức mới. Trong đó, nền kinh tế vẫn được tạo đà từ chất lượng tăng trưởng có cải thiện từ năm 2018.

Những động lực tăng trưởng chính sẽ bao gồm tình hình chính trị ổn định, chính sách thu hút FDI có tính cạnh tranh cao, và đặc biệt là hàng loạt hiệp định thương mại tự do thế hệ mới giúp doanh nghiệp có thể "tiến" sâu hơn vào chuỗi cung ứng toàn cầu.

Tuy nhiên, năm 2019 cũng là thời điểm Việt Nam phải đối mặt với những diễn biến phức tạp của nền kinh tế, chính trị thế giới cũng như nhiều thách thức nội tại, bao gồm chất lượng nguồn nhân lực, năng suất lao động, cơ sở hạ tầng... cũng như tiến trình cải cách và đổi mới để theo kịp Cách mạng 4.0 đang bùng nổ trên toàn thế giới.

Hơn bao giờ hết, đây là thời điểm Tập đoàn FLC cần thực hiện nâng cấp toàn diện, chuẩn hoá chất lượng sản phẩm, dịch vụ theo những tiêu chuẩn cao nhất của trong nước và thế giới để mang đến cho cộng đồng những giá trị tối ưu và bền vững nhất.

Đối với bất động sản, hàng loạt dự án đô thị, quần thể quy mô trong đa lĩnh vực như du lịch, y dược, công nghiệp, dịch vụ... sẽ được xúc tiến xây dựng trên nhiều tỉnh thành cả nước, cung cấp ra thị trường ước tính khoảng 5000 - 7.000 sản phẩm nói chung.

Tại các địa phương mà FLC đã ghi dấu ấn, Tập đoàn tiếp tục mở rộng đầu tư để tận dụng và phát huy lợi thế của "người mở đường", khai thác các giá trị gia tăng mà dự án của FLC mang lại.

Dịch vụ golf và nghỉ dưỡng sẽ tăng trưởng doanh thu tối thiểu 30%, sau khi đưa vào vận hành khách sạn FLC Coastal Hill (Bình Định), khách sạn Novotel Quy Nhơn, condotel FLC Sea Tower Quy Nhơn (Bình Định), hệ thống sân golf tại FLC Quảng Bình để phục vụ nhu cầu ngày càng tăng trên thị trường.

Trong lĩnh vực nông nghiệp, Tập đoàn đặt mục tiêu cung ứng hàng ngàn tấn nông sản chất lượng cao, đảm bảo quy chuẩn về mặt chất lượng phục vụ nhu cầu trong nước và quốc tế, từng bước thực hiện sứ mệnh mở rộng thị trường, đưa nông sản Việt Nam tham gia nhiều hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu.

Đối với hàng không, Bamboo Airways dự kiến khai thác 17/21 sân bay nội địa, mở rộng phủ sóng trên các đường bay quốc tế từ quý II/2019, đặt kế hoạch bay thẳng thị trường Mỹ từ quý IV/2019 hoặc đầu năm 2020. Đội máy bay sẽ được chuẩn hóa với khoảng 40 máy bay hiện đại ngay trong năm nay, với dòng Airbus A321 Neo cho máy bay thân hẹp và Boeing 787 cho máy bay thân rộng. Bamboo Airways phải trở thành một thương hiệu uy tín, một lựa chọn hàng đầu cho du khách trong và ngoài nước khi đến với Việt Nam.

Về chiến lược phát triển chung, tất cả các lĩnh vực từ bất động sản, du lịch, khai khoáng, hàng không, nông nghiệp..., đều phải có sự tăng trưởng vượt bậc. FLC sẽ không chỉ dẫn đầu trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng - một danh hiệu đã được thừa nhận rộng rãi, mà còn phải thực sự khẳng định mình như một trong những tập đoàn kinh tế hoạt động năng động và hiệu quả hàng đầu Việt Nam.



Để làm được điều này, 2019 sẽ là năm của sự cải tổ toàn diện về bộ máy bao gồm các quy trình quản lý và vận hành, các chiến lược phát triển dài hạn. Mục tiêu lớn nhất là gia tăng năng suất lao động, phát huy tối đa các nguồn lực nội tại trên cơ sở của những yếu tố cốt lõi đã làm nên thành công của FLC trong các năm qua: ý chí bất phả, tinh thần tiên phong, đổi mới, dám nghĩ dám làm.

Và đặc biệt là triết lý TẬN TÂM PHỤC VỤ sẽ được nhấn mạnh hơn bao giờ hết trong toàn hệ thống Tập đoàn từ năm 2019, nhằm mạnh mẽ khẳng định khách hàng là chủ thể ưu tiên số 1 trong mọi đường hướng hoạt động, nhằm tiếp tục hiện thực hóa cam kết mang lại cho khách hàng những giá trị tối ưu, những trải nghiệm dịch vụ vượt qua mọi mong đợi.

*Thưa Quý cổ đông,*

Từ những thuận lợi của bối cảnh chung, trên cơ sở những thành quả đã đạt trong năm 2018 cùng sự đổi mới, hoàn thiện trong bộ máy quản lý doanh nghiệp, tôi tin tưởng FLC sẽ tiếp tục củng cố và nâng cao vị thế, thương hiệu trên thị trường; đạt được mục tiêu tăng trưởng doanh thu đột phá trong năm 2019.

Mục tiêu cuối cùng là phục vụ các nhu cầu đang tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường gần 100 triệu dân tại Việt Nam và vươn ra thị trường khu vực, đóng góp vào sự phát triển chung của cộng đồng cũng như đất nước.

Thay mặt HĐQT, xin kính chúc Quý Cổ đông nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công trong năm 2019.

Xin được gửi lời tri ân chân thành đến Quý vị vì đã đồng hành cùng FLC thời gian qua, và rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ quý giá này trong hành trình sắp tới!

**Trân trọng cảm ơn.**

**Trịnh Văn Quyết**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

# CHƯƠNG I: TỔNG QUAN 2018

## 1. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ 2018

Năm 2018 diễn ra trong bối cảnh quốc tế, khu vực có những biến động phức tạp, khó lường, nhất là chiến tranh thương mại, biến động tỷ giá, lãi suất, giá dầu thô... Tuy nhiên, tăng trưởng kinh tế (GDP) của Việt Nam đã đạt 7,08%, trong nhóm các nước tăng trưởng cao nhất trong khu vực và trên thế giới. Quy mô GDP tăng mạnh, đạt trên 5,5 triệu tỷ đồng, bình quân đầu người đạt 2.587 USD.

Vốn đầu tư ngoài nhà nước tăng nhanh 18,5%, chiếm đến 43,3% tổng vốn đầu tư toàn xã hội, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện đạt 19,1 tỷ USD, tăng 9,1%; góp phần quan trọng cùng vốn đầu tư của Nhà nước để tạo ra năng lực sản xuất mới cho nền kinh tế.

Việt Nam được đánh giá là một trong những điểm đến đầu tư hấp dẫn nhất khu vực châu Á-Thái Bình Dương. Môi trường đầu tư kinh doanh tiếp tục được cải thiện, tạo không khí phấn khởi, lạc quan trong bỏ vốn làm ăn, đầu tư kinh doanh của các doanh nghiệp, doanh nhân, nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, Việt Nam cũng được bình chọn là điểm đến du lịch hàng đầu châu Á, thu hút trên 15,5 triệu lượt du khách quốc tế trong năm 2018, tăng 19,9%. Đây là một dấu ấn quan trọng, khẳng định thương hiệu và nâng tầm du lịch Việt Nam, hướng đến thu hút trên 20 triệu khách vào năm 2020 và cao hơn nữa trong những năm tới.

## 2. ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN HOẠT ĐỘNG FLC GROUP 2018

Năm 2018 cũng là một năm mà người FLC gặt hái được nhiều thành tựu to lớn, nhiều cột mốc mới được thiết lập trên chặng đường 17 năm phát triển của Tập đoàn FLC.

Trong lĩnh vực kinh doanh nòng cốt là bất động sản, FLC đã cung cấp ra thị trường hàng ngàn sản phẩm bất động sản đa dạng, thúc đẩy trực tiếp và gián tiếp tới sự tăng trưởng của nhiều lĩnh vực kinh tế quan trọng. Bên cạnh đó, số lượng dự án bất động sản được Tập đoàn FLC phát triển đã lên tới 230 dự án tại 56 tỉnh thành trên cả nước.

Trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng - giải trí cao cấp, Tập đoàn FLC đang sở hữu chuỗi các quần thể nghỉ dưỡng - sân golf với quy mô hàng đầu Việt Nam.

Và không thể không kể đến lĩnh vực hàng không, với sự xuất hiện của Bamboo Airways - Hãng hàng không thứ 5 của Việt Nam đã

hiện thực hóa giấc mơ bay của người FLC. Bamboo Airways đã chính thức khai thác các chuyến bay thương mại ngay từ tháng 01/2019.

Những kết quả nói trên không chỉ thể hiện một FLC đang tăng trưởng, một FLC đang lớn mạnh không ngừng mà còn thể hiện một FLC đang giữ vững nhịp phát triển song hành cùng với nền kinh tế, một FLC luôn đón đầu và dẫn dắt thị trường.

## 3. CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2018

01/2018: Ra mắt thương hiệu nước khoáng Natuza



01/2018: Thành lập Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC (FLCJ)



02/2018: Ra mắt đại dự án Quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái FLC Quảng Bình quy mô 2.000 ha, tổng vốn 20.000 tỷ đồng.



11/2018: Ra mắt khu đô thị đa tiện ích FLC Tropical City Ha Long - Quảng Ninh.



12/2018: Khánh thành Quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Ha Long Bay Golf Club & Luxury Resort - Quảng Ninh

12/2018: Bamboo Airways được Bộ Giao thông Vận tải cấp Giấy phép kinh doanh vận chuyển hàng không



## 4. CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2018

### 4.1. GIẢI THƯỞNG DOANH NGHIỆP

- Top 10 nhà phát triển bất động sản tốt nhất Việt Nam 2016, 2018 (BCI Asia Awards)



- Doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam 2017 (Dot Property)



- Doanh nghiệp "thượng tôn pháp luật, phát triển bền vững" (Báo Pháp Luật Việt Nam)



- Nhà phát triển phát động sản uy tín nhất Việt Nam 2018 (VNREA)



- Top 10 chủ đầu tư bất động sản hàng đầu Việt Nam 2018 (Asia Pacific Property Awards)



- Nhà phát triển bất động sản tốt nhất 2018 (Juwau Global Chinese Choice Awards)



- Top 10 giải thưởng nhà tuyển dụng được yêu thích 2018 (Career Builder)



- Top 5 doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh du lịch có đóng góp cho sự phát triển của ngành du lịch 2018 (Bộ VHTTDL)



#### 4.2. GIẢI THƯỞNG DỰ ÁN

##### FLC SẦM SƠN

- FLC Samson Beach & Golf Resort - Top 5 Khách sạn có thiết kế kiến trúc nội, ngoại thất tốt nhất Việt Nam 2015 (Property Report)
- FLC Samson Beach & Golf Resort - Quần thể có bể bơi nước mặn lớn nhất Việt Nam 2015 (Guinness Vietnam)
- FLC Samson Beach & Golf Resort - Quần thể có nhiều bể bơi nhất Việt Nam 2015 (Guinness Vietnam)
- FLC Samson Beach & Golf Resort - Quần thể du lịch nghỉ dưỡng có kiến trúc đẹp nhất Việt Nam 2016 (The Guide Awards)
- FLC Samson Beach & Golf Resort - Top 5 Khu du lịch hàng đầu Việt Nam 2016 (Property Report)
- FLC Samson Golf Links - Sân golf hàng đầu Việt Nam 2018 (Bộ VHTT&DL)



##### FLC QUY NHƠN

- FLC QuyNhon Golf Links - Sân golf mới tốt nhất Châu Á – Thái Bình Dương 2016 (Asia Golf Awards)
- FLC Lux City QuyNhon – Không gian sống chuẩn mực 2017 (Báo đầu tư)
- FLC Luxury Hotel QuyNhon - Khách sạn mới có thiết kế và xây dựng đẹp nhất Việt Nam 2017 (Asia Pacific Property Awards)
- FLC Luxury Hotel QuyNhon - Thiết kế kiến trúc khách sạn độc đáo nhất 2017 (Asia Pacific Property Awards)
- FLC Quy Nhon Beach & Golf Resort - Dự án bất động sản nghỉ dưỡng tốt nhất Việt Nam 2018 (Vietnam Property Awards)
- The Coastal Hill - FLC Grand Hotel QuyNhon - Dự án công trình xanh tốt nhất 2018 (Vietnam Property Awards)
- FLC Quy Nhon Beach & Golf Resort - Địa điểm tổ chức MICE ASEAN tốt nhất 2017 (ATF 2018)



##### FLC HẠ LONG

- FLC Halong Bay Golf Club & Luxury Resort - Dự án phát triển nhà ở tốt nhất Việt Nam 2017 (Vietnam Property Awards)
- FLC Halong Bay Golf Club & Luxury Resort - Giải thưởng 5 sao hạng mục giải pháp phát triển giải trí 2018 (Asia Pacific Property Awards)
- FLC Halong Bay Golf Club & Luxury Resort - Giải thưởng 5 sao hạng mục kiến trúc giải trí 2018 (Asia Pacific Property Awards)
- FLC Grand Hotel Halong - Giải thưởng 5 sao hạng mục thiết kế và xây dựng khách sạn mới 2018 - (Asia Pacific Property Awards)
- FLC Grand Hotel Halong - Giải thưởng 5 sao hạng mục kiến trúc khách sạn 2018 - (Asia Pacific Property Awards)
- FLC Ha Long Golf Club – Top 3 Sân golf đẹp thế giới 2018 (Golf Inc. Magazine)



## CHƯƠNG II. GIỚI THIỆU FLC GROUP

### 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ FLC GROUP

#### TÊN GIAO DỊCH: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009. Vốn điều lệ: 7,099,978,070,000 VND.

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội. Điện thoại: (+84) 4 37711111. Fax: (+84) 4 37245888.

Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh: Phòng 2, Lầu 18, Tòa nhà Saigon Centre 2, Số 65 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh. Điện thoại: (+84) 28 38210732. Fax: (+84) 28 38210732.

Văn phòng Đại diện tại Nhật Bản: Tầng 14, Marunouchi Kitaguchi Bldg.1-6-5 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan 100-0005. Điện thoại: (+81) 3 65512681. Fax: (+81) 3 65512682. Website: www.flc.vn

### 2. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

**2001**

Thành lập Văn phòng Luật sư SMIC.

**2009**

Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune được chuyển đổi thành Công ty cổ phần với tên gọi Công ty cổ phần Đầu tư tổng hợp CRV.

**2011**

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (mã chứng khoán: FLC) chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

**2014**

Tháng 05/2014: Khởi công Dự án quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort.

**2016**

Tháng 03/2016: Khởi công Dự án quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Hạ Long Beach & Golf Resort. Cũng trong tháng 03/2016, Tập đoàn FLC chính thức khánh thành và đưa vào khai thác giai đoạn 1, khởi công giai đoạn 2 Quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái FLC Vĩnh Thịnh tại huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.  
Tháng 04/2016: Khởi công Dự án quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort.  
Tháng 07/2016: Khánh thành Quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort.

**2018**

01/2018: Thành lập Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC (FLCJ)  
02/2018: Ra mắt đại dự án FLC Quảng Bình quy mô 2.000 ha, tổng vốn 20.000 tỷ đồng.  
12/2018: Khánh thành Quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Ha Long Bay Golf Club & Luxury Resort – Quảng Ninh

**2008**

Thành lập Công ty TNHH Đầu tư Trường Phú Fortune, Công ty TNHH SG Invest, Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Ninh Bắc,...

**2010**

Công ty Cổ phần FLC (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư tổng hợp CRV) đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

**2013**

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (mã chứng khoán: FLC) chính thức chuyển niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM (HSX)

**2015**

Tháng 06/2015: Khởi công Dự án quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort.  
Tháng 07/2015: Khánh thành Quần thể sân golf, khu đô thị du lịch sinh thái nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort.  
Tháng 08/2015: Khởi công Dự án Tháp đôi trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp FLC Twin Towers.

**2017**

Tháng 05/2017: Thành lập Công ty TNHH Hàng không Tre Việt (Viet Bamboo Airways) vốn điều lệ 700 tỷ đồng. Tập đoàn FLC chính thức mở rộng đầu tư vào lĩnh vực vận tải hàng không dân dụng.  
Tháng 11/2017: Ra mắt dịch vụ chia sẻ kỳ nghỉ FLC Holiday và thành lập Văn phòng đại diện tại Nhật Bản.

" Những bước phát triển vững chắc nói trên đã đặt nền móng cho Tập đoàn FLC vươn lên trở thành một trong những tập đoàn kinh doanh đa ngành hàng đầu Việt Nam trên nền tảng cốt lõi là kinh doanh bất động sản. "

### 3. LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

#### 3.1. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHỦ YẾU KINH DOANH BĐS:

BDS nhà ở;  
BDS nghỉ dưỡng;  
Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;  
BDS khu công nghiệp.

#### 3.2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH BỔ SUNG CHO NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHỦ YẾU:

Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng;  
Kinh doanh các cơ sở thể thao, đặc biệt trong lĩnh vực sân golf;  
Hoạt động thiết kế, xây dựng công trình;

Kinh doanh vận tải thủy bằng du thuyền;  
Kinh doanh khai thác và chế tác đá, vật liệu xây dựng;  
Kinh doanh nước uống tinh khiết;  
Xuất khẩu lao động;  
Kinh doanh thương mại khác.

#### 3.3. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH KHÁC CÓ QUAN HỆ CHIẾN LƯỢC VỚI NGÀNH KINH DOANH CHỦ YẾU:

Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao;  
Kinh doanh vận tải hàng không;  
Đầu tư tài chính.  
Bán lẻ vàng trang sức, bạc, đá quý và đá bán quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh, Mua, bán vàng trang sức mỹ nghệ.



### 4. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Tập đoàn FLC hoạt động theo mô hình CTCP, có cơ cấu tổ chức như sau: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS, BTGD, các phòng ban nghiệp vụ.

Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan quyết định cao nhất của Tập đoàn, gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề liên quan thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn.

Hội đồng Quản trị: Là cơ quan quản lý của Tập đoàn, có toàn quyền nhân danh Tập đoàn để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

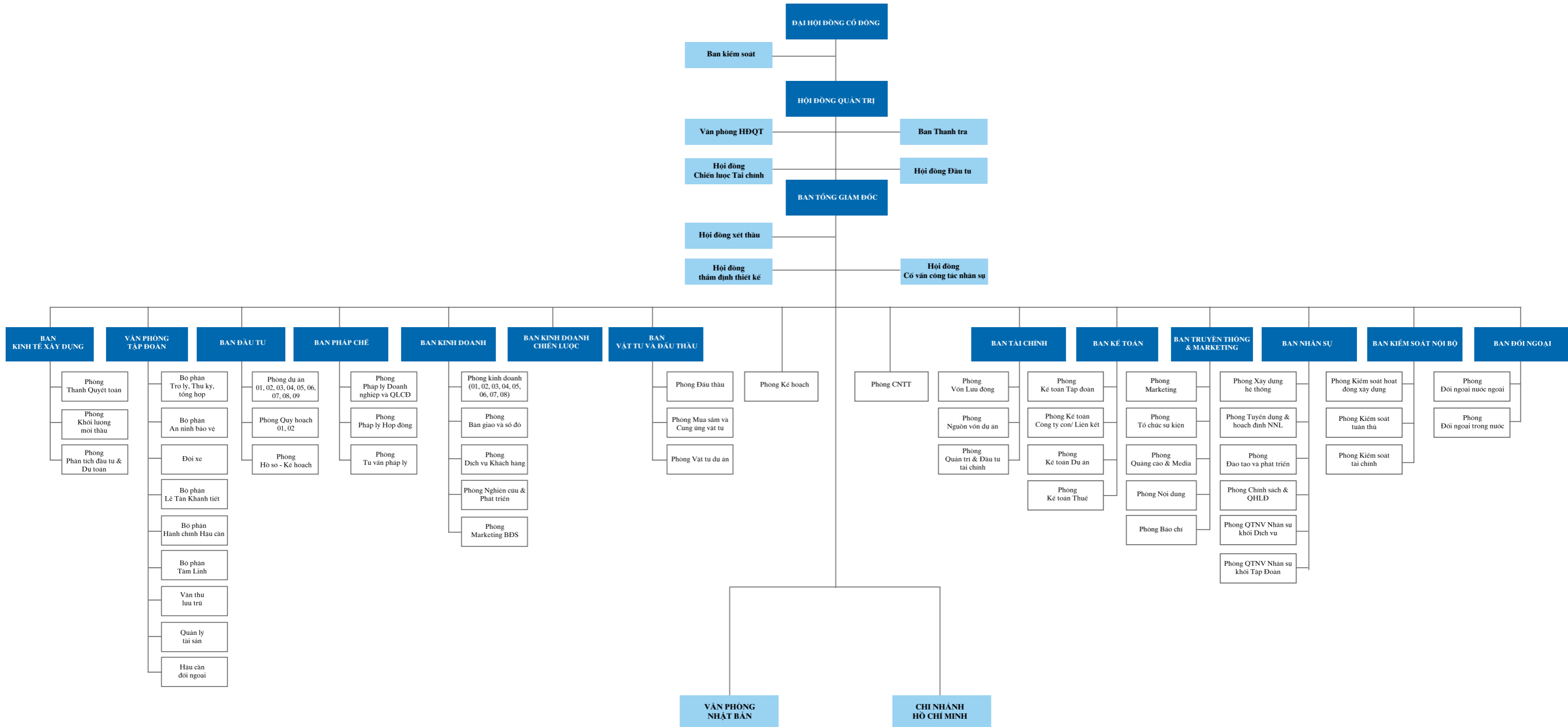
Ban Kiểm soát: Là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và BTGD.

Ban Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc là người điều hành, có thẩm quyền quyết định cao nhất trong BTGD về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các công việc và nhiệm vụ được giao.

### 5. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Các phòng/ban chức năng, nghiệp vụ: HĐQT quyết định việc thành lập, quy định cơ cấu, chức năng, nhiệm vụ của các phòng/ban trong Công ty. Các phòng/ban chức năng thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn do BTGD giao.







## 6. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

**BẢNG: DANH SÁCH CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

STT	Tên công ty	Ngày nắm quyền kiểm soát/thành lập	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngành nghề kinh doanh chính
<b>CÔNG TY CON</b>					
1	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	11/11/ 2014	Khánh Hòa	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/ 2014	Hà Nội	99,40	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/ 2016	Bình Định	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/ 2016	Hà Nội	93,49	Kinh doanh bất động sản
5	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
6	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
7	Công ty CP nước giải khát FLC	02/07/ 2016	Bình Định	98,91	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
8	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
9	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/ 2017	Hải Phòng	100	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	31/05/ 2017	Hà Nội	100	Lĩnh vực hàng không
11	Công ty TNHH Dịch vụ nghỉ dưỡng FLC	18/12/ 2017	Hà Nội	100	Dịch vụ du lịch
12	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	15/01/ 2018	Hà Nội	100	Kinh doanh vàng bạc, đá quý
13	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
14	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	22/03/ 2018	Quảng Bình	100	Kinh doanh bất động sản
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>					
01	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
02	Công ty Cổ phần Rosland	27/06/ 2018	Hà Nội	49	Xây dựng

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018 của CTCP Tập đoàn FLC



## 7. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Giai đoạn 2019 - 2022, Tập đoàn tiếp tục thực hiện định hướng phát triển kinh doanh đa ngành, trong đó trọng điểm là đầu tư - kinh doanh các dự án bất động sản, du lịch và nghỉ dưỡng, hàng không, nông nghiệp công nghệ cao... nhằm tận dụng tối đa các tiềm năng và cơ hội hiện có của thị trường trong nước, cũng như đón đầu các xu thế mới của nền kinh tế.

Song song với đó, Tập đoàn mở rộng đầu tư các lĩnh vực hỗ trợ như y tế, giáo dục, đầu tư tài chính, xây dựng, hạ tầng khu công nghiệp, vận tải du thuyền, golf, chế tác và kinh doanh thương mại khoáng sản, xuất khẩu lao động... Các sản phẩm và dịch vụ được đầu tư đồng bộ, quy mô tạo ra một hệ sinh thái đáp ứng nhu cầu toàn diện của cộng đồng, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh của Tập đoàn trên thị trường, tạo giá trị gia tăng cho các cổ đông, khách hàng, đối tác, và đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội chung của đất nước.



### 7.2. LĨNH VỰC DU LỊCH, LỮ HÀNH, NGHỈ DƯỠNG

Mảng dịch vụ du lịch, lữ hành, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cũng tiếp tục được đẩy mạnh trên cơ sở khai thác hệ thống quần thể sân golf và khu resort 5 sao hiện có. Năm 2019, Tập đoàn tiếp tục bổ sung vào hệ thống khu nghỉ đẳng cấp bằng việc đưa vào vận hành, khai thác khách sạn The Coastal Hill - FLC Grand Hotel Quy Nhơn (Bình Định), khách sạn Novotel Quy Nhơn, condotel FLC Sea Tower Quy Nhơn (Bình Định) cùng hệ thống sân golf tại FLC Quảng Bình để phục vụ nhu cầu ngày càng tăng trên thị trường. Kết hợp cùng các sản phẩm trao đổi kỳ nghỉ trên toàn thế giới, kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng vẫn là hoạt động trọng tâm mang lại nguồn doanh thu đều đặn cho Tập đoàn trong các năm tiếp theo.



### 7.1. LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Kinh doanh bất động sản vẫn là mảng hoạt động cốt lõi của Tập đoàn, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng chiếm một tỷ trọng lớn trong các dự án. Bên cạnh đó, Tập đoàn sẽ tăng cường đầu tư các khu đô thị kiểu mới và trung tâm thương mại trên cả nước, thực hiện hoạt động mua bán & sáp nhập nhằm tích lũy quỹ đất tại những vị trí đắc địa tại các thành phố lớn.

Hiện tại, Tập đoàn đang nghiên cứu đầu tư và xúc tiến pháp lý cho hơn 230 dự án tại 56 tỉnh thành cả nước, dự kiến cung cấp ra thị trường hơn 7.000 sản phẩm đa dạng trong năm 2019 bao gồm căn hộ thương mại, biệt thự biển, nhà phố thương mại, căn hộ khách sạn... duy trì vị thế là một trong những Tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam.



### 7.3. LĨNH VỰC HÀNG KHÔNG

Trong lĩnh vực hàng không, năm 2019, Bamboo Airways đặt mục tiêu khai thác ổn định 37 - 40 đường bay nội địa, quốc tế và mở rộng đội tàu bay lên 40 - 50 chiếc đến cuối năm 2019 - đầu 2020 để đảm bảo mục tiêu kinh doanh ổn định, an toàn và chất lượng dịch vụ của hãng.

Về dịch vụ, Bamboo Airways cam kết việc kết nối trực tiếp các điểm đến du lịch đang lên ở Việt Nam, đặc biệt sẽ khai thác mạnh các gói combo độc đáo kết hợp giữa dịch vụ bay và nghỉ dưỡng, chơi golf với nhiều ưu đãi hấp dẫn. Bamboo Airways hướng tới trở thành một thương hiệu uy tín, một lựa chọn hàng đầu của du khách trong và ngoài nước khi đến với Việt Nam.

### 7.4. LĨNH VỰC NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO

Đây là lĩnh vực được định hướng phát triển trở thành một mảng kinh doanh chính trong chuỗi giá trị. Hàng loạt dự án trồng rau củ quả công nghệ cao trên quy mô lớn tại Vĩnh Phúc, Hà Tĩnh, Bình Định và sắp tới là Quảng Ninh, Nghệ An, Quảng Trị, Phú Yên, Bình Thuận, Kon Tum, Sóc Trăng... đang từng bước được triển khai. Đồng thời, Tập đoàn tiếp tục các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm các quỹ đất, dự án mới, tìm kiếm đối tác cho sản phẩm đầu ra, làm tiền đề mở rộng mảng hoạt động này trong các năm tiếp theo.



### 7.5. LĨNH VỰC Y TẾ

2018 và 2019 là hai năm bản lề cho hoạt động trong lĩnh vực y tế của Tập đoàn FLC, khởi động bằng dự án Khu công nghiệp Y Dược Công nghệ cao FLC Vân Đồn tại Quảng Ninh, đã được Bộ Y tế chấp thuận đề xuất đầu tư trong năm 2018 và dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế tỉnh Thái Bình quy mô 1.000 giường được khởi công trong tháng 2/2019. Đây đều là những dự án tổ hợp ứng dụng công nghệ cao không chỉ nhằm nâng cao chất lượng y tế của địa phương mà qua đó còn góp phần xây dựng hệ thống y tế Việt Nam chất lượng, hiệu quả và hội nhập quốc tế theo chủ trương mà Đảng và Chính phủ đã đề ra.

### 7.6. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Song song với mục tiêu về hiệu quả kinh tế, phát triển bền vững được Tập đoàn coi là yếu tố kim chỉ nam xuyên suốt trong quá trình phát triển. Việc đầu tư thực hiện các dự án của Tập đoàn FLC ngoài việc giúp thay đổi diện mạo cho địa phương còn góp phần thu hút làn sóng đầu tư, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội, tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương. Không chỉ vậy, khi triển khai dự án, Tập đoàn luôn định hướng thiết kế và xây dựng hài hòa với thiên nhiên, môi trường, tôn trọng và nâng tầm cảnh quan khu vực xung quanh dự án cũng như bảo tồn các di sản, văn hóa địa phương, vì một tương lai phát triển theo hướng bền vững, lâu dài cho đất nước.

Để thực hiện được các định hướng kinh doanh nói trên, Tập đoàn tiếp tục kiên định chiến lược xây dựng và phát triển nhân sự là hạt nhân của mọi kế hoạch hành động. Do đó, hoạt động đào tạo, bồi dưỡng nhân sự luôn được triển khai liên tục và rộng rãi trên toàn hệ thống, đồng thời không ngừng kiện toàn tổ chức bộ máy quản trị theo hướng tinh gọn đầu mối quản lý, đề cao vai trò, trách nhiệm cá nhân, tạo ra đội ngũ kế cận có đủ khả năng tiếp cận và quản lý những mảng kinh doanh hiện tại và mới mở ra, linh hoạt ứng phó với mọi biến động trong giai đoạn mới.



# CHƯƠNG III. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### 1.1. KINH DOANH BĐS

Năm 2018, Bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn FLC, trên tất cả các phân khúc như: Bất động sản nhà ở – văn phòng, bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản khu công nghiệp.



Tính đến hết tháng 12/2018, bên cạnh những dự án tổ hợp chung cư – trung tâm thương mại – văn phòng cao cấp tại Thủ đô Hà Nội, sớm năm bắt được xu hướng phát triển tất yếu của lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, Công ty tiếp tục triển khai hàng loạt quần thể nghỉ dưỡng đồng bộ tại những địa phương có đường bờ biển và những thắng cảnh đẹp nhất Việt Nam như Bình Định, Quảng Ninh, Quảng Bình...

Kết thúc năm 2018, tổng doanh thu từ bán hàng BĐS đạt hơn 5.307 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 44% tổng doanh thu Tập đoàn FLC. Ngoài ra trong năm 2018, Công ty tiếp tục tiến hành các hoạt động mua bán & sáp nhập nhằm tích lũy quỹ đất tại những vị trí đặc địa của thủ đô và các tỉnh lân cận để phát triển các dự án BĐS.

### 1.2. KINH DOANH HÀNG HÓA, THIẾT BỊ, VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH THƯƠNG MẠI KHÁC

Chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu doanh thu toàn Tập đoàn năm 2018, hoạt động kinh doanh hàng hóa, thiết bị, vật liệu xây dựng là lĩnh vực mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty. Cụ thể, doanh thu của lĩnh vực này trong năm 2018 là 6.209 tỷ đồng tăng 12% so với năm 2017.



### 1.3. KINH DOANH DỊCH VỤ NGHỈ DƯỠNG, DU LỊCH, GOLF VÀ CÁC DỊCH VỤ KHÁC

Kinh doanh khai thác dịch vụ nghỉ dưỡng, du lịch, sân golf và các dịch vụ khác sẽ vẫn tiếp tục mang lại nguồn doanh thu cho Công ty và có sự tăng trưởng đều đặn qua các năm. Năm 2018, Quần thể sân golf và hệ thống khách sạn nghỉ dưỡng FLC Hạ Long chính thức được đưa vào vận hành hứa hẹn đem lại nguồn doanh thu cho Công ty trong năm 2019 và các năm tiếp theo. Bên cạnh đó cùng với sự khởi đầu thành công của Hãng hàng không Bamboo Airways một loạt đường bay mới mở đến khắp các tỉnh thành trong cả nước kết hợp các sản phẩm đô thị, du lịch, nghỉ dưỡng kỳ vọng sẽ hình thành một hạ tầng du lịch đồng bộ phục vụ trọn vẹn đáp ứng đầy đủ nhu cầu di chuyển, nhu cầu lưu trú của khách du lịch trong và ngoài nước tạo đà cho sự tăng trưởng doanh thu tại các quần thể nghỉ dưỡng Sầm Sơn, Hạ Long, Quảng Bình và Quy Nhơn. Mặc dù là tân binh trên thị trường hàng không nhưng Bamboo Airways đang đẩy nhanh tốc độ mở đường bay cả nội địa và quốc tế.



## 2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 2.1. QUY MÔ VÀ CHẤT LƯỢNG LAO ĐỘNG

Tính đến hết năm 2018, Tập đoàn FLC có hơn 10.000 cán bộ, nhân viên. Với mục tiêu và chiến lược nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong giai đoạn hội nhập, đặc biệt là hội nhập toàn cầu, FLC thường xuyên tổ chức nhiều khóa đào tạo - huấn luyện phát triển kỹ năng, chuyên môn, nghiệp vụ cho CBCNV ở trụ sở chính, các quần thể và chi nhánh, công ty con, công ty liên kết.

BẢNG: SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG THEO LOẠI HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG

STT	LOẠI HỢP ĐỒNG LAO ĐỘNG	Tỷ lệ
1	HĐLĐ không xác định thời hạn	24,92%
2	HĐLĐ xác định thời hạn 12 - 36 tháng	53,03%
3	HĐLĐ thử việc	6,40%
4	HĐLĐ thời vụ dưới 6 tháng	11,75%
5	HĐLĐ cộng tác viên, thực tập sinh, hợp đồng chuyên gia	3,90%
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>

BẢNG: SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG THEO TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG

STT	TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG	Tỷ lệ
1	Giáo sư/Phó giáo sư	0,04%
2	Tiến sĩ	0,13%
3	Thạc sĩ	1,95%
4	Đại học	37,12%
5	Cao đẳng	12,61%
6	Trung cấp	8,61%
7	Trung học phổ thông	26,90%
8	Trung học cơ sở trở xuống	12,64%
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>

BẢNG: SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG THEO CẤP BẬC

STT	CẤP BẬC	TỶ LỆ
1	Quản lý	6,40%
2	Nhân viên	93,60%
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>

BẢNG: SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG THEO GIỚI TÍNH

STT	CẤP BẬC	TỶ LỆ
1	Nam	52,39%
2	Nữ	47,61%
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>

## 2.2. MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC VÀ CHÍNH SÁCH DÀNH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG



### Môi trường làm việc

Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, Tập đoàn đã thiết kế và bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang và tiện nghi. CBNV được cấp phát trang thiết bị làm việc hiện đại đối với Khối Văn phòng. Còn đối với cán bộ, nhân viên Khối Dịch vụ, Tập đoàn trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện và các thiết bị bảo hộ lao động và vệ sinh lao động. Tập đoàn rất chú trọng xây dựng Nội quy lao động theo đúng quy định của pháp luật.



### Lương, phụ cấp bảo hiểm, phúc lợi

Nguồn nhân lực là một trong những yếu tố then chốt đảm bảo cho sự phát triển bền vững, do vậy, Tập đoàn chú trọng xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí, kinh nghiệm, năng lực của CBNV nhằm tạo động lực khuyến khích CBNV không ngừng phát huy hết khả năng để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Tập đoàn đã thực hiện điều chỉnh mức thu nhập thực lĩnh tối thiểu lên 5 triệu đồng/người/tháng, và mức thu nhập trung bình của CBNV của khối văn phòng tập đoàn FLC là 21,9 triệu đồng/người/tháng; bên cạnh đó còn tiến hành cải tổ, xây dựng lại hệ thống phụ cấp, thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV. Nhằm thu hút nhân tài, Tập đoàn có chính sách thu nhập đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân người lao động, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc. Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Tại FLC Group, hàng tháng ngoài mức lương cạnh tranh, các CBNV tùy vị trí đặc thù công việc sẽ nhận được các khoản phụ cấp như:

- Phụ cấp điện thoại;
- Phụ cấp ăn trưa;
- Phụ cấp tăng ca;
- Phụ cấp xăng xe/ đi lại;
- Hỗ trợ phương tiện đưa đón cán bộ, nhân viên.

Tập đoàn đã hợp tác với Bảo hiểm Bảo Việt triển khai thành công chương trình “FLC Care”: Bảo hiểm sức khỏe cho CBNV và bảo hiểm nhân thọ “An phát trọn đời” tích lũy 10 năm.

Bên cạnh đó, CBNV làm việc tại Tập đoàn có thể yên tâm gửi con tại trường mầm non chất lượng cao “FLC Kindergarten” của Tập đoàn.

Ngoài ra, cán bộ công nhân viên Tập đoàn được hưởng các chế độ phúc lợi sau:

Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con; được thăm hỏi động viên, tặng quà khi ốm đau, vào các dịp lễ tết.

Khen thưởng vượt tiến độ; có sáng kiến cải tiến trong công việc; hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích xuất sắc trong học tập; tổ chức các chương trình nghệ thuật để trẻ em và các gia đình được giao lưu cùng nhau.

Có chính sách ưu đãi về giá, về sử dụng các dịch vụ khi CBNV đưa cả gia đình đi nghỉ dưỡng tại các quần thể nghỉ dưỡng của Công ty.

Chính sách ưu đãi vé máy bay đối với các chặng bay nội địa của Hãng hàng không Bamboo Airways dành cho CBNV và gia đình. Chính sách ưu đãi, miễn giảm chi phí khám chữa bệnh cho CBNV và gia đình tại Bệnh viện đa khoa Hà Thành.

Chính sách ưu đãi khi mua các sản phẩm nông sản FLC FAM dành riêng cho CBNV làm việc tại Tập đoàn FLC và các đơn vị thành viên.

Công ty cũng có chính sách đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ để chăm lo, vun đắp đời sống tinh thần và thể chất cho cán bộ, nhân viên. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên tổ chức hoạt động thi đấu bóng đá, tennis, team building, hoạt động biểu diễn văn nghệ, tổ chức chương trình những “chuyến xe yêu thương” đưa CBNV về nhà ăn tết, thực sự đã nâng cao đời sống tinh thần, rèn luyện thể chất và gắn kết giữa CBNV. Hàng năm, FLC cũng phát động phong trào để các CBNV có cơ hội cùng nhau tham gia chương trình thiện nguyện, cứu trợ, cấp phát lương thực, quần áo ấm, sách vở cho các trung tâm bảo trợ xã hội, các vùng bị thiên tai lũ lụt, các hộ nghèo tại vùng sâu vùng xa trên khắp cả nước.



## 3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### 3.1. CÁC DỰ ÁN THỰC HIỆN TRONG NĂM 2018

**FLC Sầm Sơn Beach & Golf Resort (Giai đoạn 2):** Dự án FLC Sầm Sơn giai đoạn 2 là dự án xây dựng khách sạn FLC Grand Hotel Sầm Sơn cao 16 tầng trên quy mô diện tích 35.958 m<sup>2</sup> bao gồm 3 tầng dịch vụ thương mại và 588 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và các hạng mục vui chơi, giải trí, nghỉ dưỡng khác. Ngoài ra, FLC Sầm Sơn Giai đoạn 2 còn có các Khu nhà ở liền kề và biệt thự; Khu nhà ở cao tầng OCT kết hợp ở và kinh doanh khách sạn; Khu vui chơi giải trí Vòng quay mặt trời và các hạng mục phụ trợ khác. Khách sạn FLC Grand Hotel đã được khánh thành vào tháng 08/2017. Các hạng mục còn lại được tiếp tục xây dựng trong năm 2018 đảm bảo theo tiến độ đã được phê duyệt của Dự án.



**Quần thể FLC Hạ Long Golf Club & Resort:** Nằm tại khu vực đối cột 3 đến cột 8 thuộc Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, dự án Quần thể FLC Hạ Long Golf Club & Resort bao gồm sân golf 18 hố FLC Hạ Long, Trung tâm hội nghị 1500 chỗ, khách sạn 22 tầng, biệt thự nghỉ dưỡng. Với địa thế trên đồi, tầm nhìn ôm trọn khung cảnh



tuyệt đẹp của vịnh Hạ Long – kỳ quan thiên nhiên thế giới, quần thể dự án FLC Hạ Long hứa hẹn sẽ là một trong những quần thể nghỉ dưỡng và sân golf hàng đầu trong khu vực Châu Á. Đến nay, sân golf FLC Hạ Long đã hoàn thiện toàn bộ 18 hố và mở cửa đón khách tham quan và trải nghiệm sân từ tháng 09/2017. Trung tâm Hội nghị quốc tế FLC Hạ Long với sức chứa 1500 chỗ ngồi và Khách sạn FLC Grand Hotel Hạ Long đã khánh thành và đưa vào sử dụng từ tháng 12/2018. Các phân khu biệt thự nghỉ dưỡng đang được triển khai, thực hiện theo đúng tiến độ của Dự án.

**FLC Twin Towers:** Dự án Tháp đôi văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp FLC Twin Tower có quy mô 10.629 m<sup>2</sup>, 4 tầng hầm, 5 tầng trung tâm thương mại, tháp căn hộ 50 tầng và tháp văn phòng 38 tầng. FLC Twin Tower cung cấp 420 căn hộ hạng sang, 36.270 m<sup>2</sup> cho thuê văn phòng hạng A, 26.498m<sup>2</sup> sân trung tâm thương mại cao cấp. Hiện nay, Dự án đang trong giai đoạn nghiệm thu để bàn giao và đưa vào sử dụng ngay trong tháng 05/2019.





**Quần thể FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort:** Dự án FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort có quy mô gần 1.900 ha, triển khai tại địa phận xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, là quần thể khách sạn, resort, sân golf, biệt thự, nhà phố thương mại cao cấp, được ví như ốc đảo xanh thanh bình giữa lòng dải đất miền Trung đầy nắng gió. Điểm nhấn của FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort là chuỗi sân golf liên hoàn tiêu chuẩn quốc tế, chuỗi khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, là tổ hợp nhiều khu resort, được vận hành và quản lý bởi những thương hiệu hàng đầu thế giới, cùng hàng chục tiện ích nội khu đẳng cấp như bến đỗ du thuyền, nhà hàng Á – Âu, quán bar, hệ thống spa công suất lớn... Đến thời điểm hiện tại, hạng mục sân golf đã đạt 90% khối lượng thi công, các hạng mục còn lại được triển khai đồng



bộ đáp ứng tiến độ của Dự án.  
**Hãng hàng không Bamboo Airways:** Công ty TNHH Hàng không Tre Việt được Tập đoàn FLC thành lập vào tháng 05/2017 với định hướng mở rộng lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn sang kinh doanh dịch vụ vận tải hàng không dân dụng. Tháng 12/2018, Hãng hàng không Bamboo Airways đã chính thức được cấp Giấy phép kinh doanh vận chuyển hàng không và đủ điều kiện để khai thác các chuyến bay thương mại. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Bamboo Airways đã mở 17 đường bay nội địa, kết nối các tỉnh, thành phố trong cả nước. Ngay trong tháng 4/2019, Bamboo Airways sẽ tiếp tục mở các đường bay quốc tế tới Nhật Bản, Singapore, Hàn Quốc,....

## 3.2. CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI NĂM 2019

### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG HÀ KHÁNH, THÀNH PHỐ HẠ LONG

**Dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long (Giai đoạn 1) - FLC Tropical City:** Tọa lạc tại phường Cao Xanh – Hà Khánh, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, FLC Tropical Hạ Long có vị trí hiếm có khi phía Tây Nam, Đông Nam hướng núi, còn phía Tây Bắc tiếp giáp sông Diên Vọng, với tầm nhìn thẳng tuyết đẹp ra vịnh Cửa Lục. FLC Tropical City cách trung tâm thành phố chỉ 6 km, hội tụ đủ 3 yếu tố “nhất cận thị, nhị cận giang, tam cận lộ”.

Dự án triển khai xây dựng khu đô thị trên tổng diện tích đất 472.130m<sup>2</sup> bao gồm diện tích cây xanh 48.831 m<sup>2</sup>; các công trình công cộng trên diện tích đất công cộng 13.679m<sup>2</sup>; hệ thống giao thông đô thị trên diện tích 91.600m<sup>2</sup>; Công trình nhà ở xây thô và chung cư trên diện tích đất 314.852m<sup>2</sup>; Hạ tầng kỹ thuật khác hoàn chỉnh, đồng bộ.



**Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn (The Coastal Hill):** Dự án là tổ hợp khách sạn cao cấp 5 sao thuộc quần thể FLC Beach & Golf Resort tại Quy Nhơn. Quần thể dự án gồm có sân Golf, Resort, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp mang đậm phong cách châu Âu tinh tế và sang trọng. Khách sạn được đặt tên là The Coastal Hill – đồi ven biển vì được thiết kế nằm trên đồi cao hướng ra biển. Với ý tưởng đồi rồng uốn lượn

được hình thành từ 2 tòa khách sạn, The Coastal Hill mang đến một không gian sống giữa rừng nhiệt đới. Khách sạn được thiết kế theo hướng hòa mình vào thiên nhiên, ôm trọn bởi núi cao và biển rộng tạo sự gắn gũi với thiên nhiên và cảm giác yên bình sau những ngày sống trong cảnh ồn ào và náo nhiệt của thành phố.

Một điểm nổi bật và đầu tiên ở Việt Nam của dự án The Coastal Hill đó là có không gian biển nhân tạo (lagoon) dài 1km chạy bao trùm trước mặt 4 tòa nhà, tạo ra một không gian mặt biển nhân tạo vô cực cho toàn bộ 1.500 phòng. Do đó, dù khách sạn tọa lạc trên đồi, nhưng du khách vẫn có cảm giác khách sạn nằm trước mặt biển.



### Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Tỉnh Thái Bình quy mô 1000 giường:

Được xây dựng theo mô hình bệnh viện – khách sạn đạt tiêu chuẩn quốc tế, đây sẽ là bệnh viện có quy mô hàng đầu tại tỉnh Thái Bình cũng như các tỉnh lân cận, góp phần hoàn thiện hệ thống ngành y, đưa Thái Bình trở thành trung tâm y tế chất lượng cao trong khu vực, đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của đông đảo nhân dân.

Tọa lạc tại Khu Trung tâm Y tế tỉnh (phường Trần Lãm và xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình), dự án có quy mô 12ha và tổng vốn đầu tư dự kiến hơn 3.722 tỷ đồng.

Với công suất thiết kế 1000 giường bệnh và các chuyên khoa sâu tương đương bệnh viện tuyến trung ương bao gồm các hạng mục chính: Nhà khám và điều trị ngoại trú, siêu âm; Điều trị bằng hình ảnh, khoa cấp cứu, xét nghiệm huyết học...; Hậu phẫu, điều trị tích cực...; Khoa dược, khoa phẫu thuật, thận nhân tạo...; Khoa truyền nhiễm; Nhà đại lễ, nhà tang lễ; Khoa chống nhiễm khuẩn... và các hạng mục công trình phụ trợ.

Với quy mô này, đây là dự án bệnh viện đa khoa lớn nhất tại tỉnh Thái Bình cũng như các tỉnh lân cận, đồng thời cũng là bệnh viện được xây theo mô hình bệnh viện – khách sạn đạt tiêu chuẩn quốc tế, cao cấp hàng đầu tại địa phương.

**Dự án Sân Golf Đak Đoa:** Được xây dựng với mục tiêu tạo một quần thể du lịch, giải trí cao cấp, đạt tiêu chuẩn quốc tế, là một trong những trung tâm du lịch vùng phía bắc Tây Nguyên, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu du lịch, giải trí cho người dân địa phương, du khách trong nước và nước ngoài. Các hạng mục chính của Dự án bao gồm: Sân golf với tổng diện tích khoảng 1.698.089 m<sup>2</sup> và Khu vực phụ trợ sân golf (khu nghỉ dưỡng, khu khách sạn, khu trung tâm hội nghị và khu vực cảnh quan sân golf) với tổng diện tích khoảng 274.995 m<sup>2</sup>. Dự án sân golf Đak Đoa sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, giải quyết một phần lao động tại chỗ, trở thành điểm thu hút du lịch, tạo đột phá trong kêu gọi đầu tư, mở rộng nâng cấp kết cấu hạ tầng kỹ thuật (nhất là hạ tầng giao thông).

**Các dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 09, 10, 11, 12:** Có vị trí thuộc Khu đô thị mới Vạn Tường, Khu kinh tế Dung Quất (thuộc địa bàn xã Bình Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi), 4 dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường có tổng diện tích khoảng 62,24ha, tổng mức đầu tư khoảng 5.550 tỷ đồng. Mục tiêu đầu tư xây dựng 4 dự án này là hình thành một quần thể các khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp 5 sao với đầy đủ tiện ích, phục vụ nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng của du khách.

## 4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	22.795.168.388.054	25.889.289.495.859	14%
Doanh thu thuần	11.216.595.382.112	11.695.895.788.989	4%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	619.102.165.890	703.695.348.878	14%
Lợi nhuận khác	-68.051.963.054	-26.430.207.286	-61%
Lợi nhuận trước thuế	551.050.202.836	677.265.141.592	23%
Lợi nhuận sau thuế	385.275.112.368	470.031.772.509	22%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2018 của CTCP Tập đoàn FLC

Kết thúc năm 2018, tổng tài sản của Tập đoàn FLC theo BCTC hợp nhất năm 2018 tăng 14% tương ứng với 3.094 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước là do sự thành công của các dự án bất động sản mới hoàn thành trong năm 2018. Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khách hàng tăng 1.470 tỷ: trong đó tăng 1000 tỷ phải thu từ Hợp đồng cho thuê dài hạn sân golf FLC Hạ Long, ngoài ra là các khoản phải thu từ khách hàng mua các sản phẩm bất động sản của các dự án.

Phải thu khác tăng do thực hiện góp vốn phát triển các dự án mới khác trên địa bàn cả nước.

Hàng tồn kho tăng 521 tỷ do các dự án FLC Twin Towers và FLC Hạ Long hoàn thành bổ sung cho quỹ hàng bất động sản. Trong năm 2018, tài sản cố định chỉ tăng 140 tỷ là do đầu tư mua du thuyền FLC Albatross, đầu tư hệ thống phát điện cho

Dự án FLC Twin Towers và tài sản cố định thuê tài chính sân golf FLC Quảng Bình.

Doanh thu của cả năm 2018 tăng chủ yếu do mảng bán hàng hóa (tăng 644 tỷ), doanh thu từ dịch vụ tăng nhẹ 16 tỷ, tuy nhiên doanh thu từ bất động sản lại giảm 255 tỷ. Năm 2017 là năm chứng kiến sự chuyển dịch cơ cấu sản phẩm sang sản phẩm có tỷ trọng lợi nhuận gộp thấp nhưng thu hồi vốn nhanh. Tiếp tục đường hướng này, trong năm 2018 ngoài lợi nhuận gộp của mảng hàng hóa giảm từ 2% xuống 1% thì tỷ lệ lợi nhuận gộp của các mảng còn lại ổn định so với năm trước.

Doanh thu tăng cao kéo theo chi phí hoạt động (đặc biệt chi phí bán hàng) tăng mạnh.

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh giảm nhẹ là do chi phí bán hàng cho hai dự án FLC Twin Towers và FLC Hạ Long tăng mạnh (230 tỷ). Đây cũng là hai dự án được ghi nhận doanh thu trong năm 2018.

### 4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018	GHI CHÚ
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,11	1,18	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	1,00	1,04	
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,63	0,65	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,67	1,87	

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	8,15	5,91	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,49	0,45	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,03	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,05	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,02	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,06	0,06	

Khả năng thanh toán được cải thiện với tốc độ tăng của tài sản ngắn hạn (23%) tăng nhanh hơn tốc độ tăng của nợ ngắn hạn (16%). Nợ ngắn hạn tăng chủ yếu do các khoản trả tiền trước của khách hàng mua các dự án bất động sản của Tập đoàn. Năm 2018, Công ty cũng hoàn trả lại phần lớn tiền cọc thu hộ từ hoạt động đại lý bán hàng bất động sản.

Cơ cấu tài chính ổn định, tỉ trọng nợ tăng không đáng kể so với cùng kỳ năm trước (hệ số nợ tăng từ 0,63 trong năm 2017 lên 0,65 trong năm 2018).

Các dự án mới hoàn thành trong năm khiến Quỹ hàng tồn kho tăng mạnh kéo theo vòng quay hàng tồn kho giảm so với cùng kỳ năm trước. Quỹ hàng tồn kho dồi dào trong năm 2018 tạo dư địa và là cơ sở cho doanh thu tăng mạnh trong các năm tiếp theo. Khả năng sinh lời ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Trong năm 2018, Tập đoàn FLC tiếp tục giữ vững đường hướng tập trung cơ cấu sản phẩm sang sản phẩm có tỷ trọng lợi nhuận gộp thấp nhưng thu hồi vốn nhanh.

## 5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

### 5.1. CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tập đoàn FLC hiện đang niêm yết 709.997.807 cổ phần phổ thông tự do chuyển nhượng trên HSX, tương ứng vốn điều lệ 7.099.978.070.000 VND (Bằng chữ: Bảy nghìn không trăm

chín mươi chín tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng)

#### BẢNG: CƠ CẤU SỞ HỮU THEO LOẠI CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 15/08/2018

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI	34.721	0,00	2	0	2
	• Trong nước	34.721	0,00	2	0	2
	• Nước ngoài	0		0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn CP trở lên)*	150.436.257	21,19	1	0	1
	• Trong nước	150.436.257	21,19	1	0	1
	• Nước ngoài	0	0	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0	0	0	0

• Trong nước	0	0	0	0	0
• Nước ngoài	0	0	0	0	0
5 Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0	0
6 Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0	0	0	0
7 Cổ đông khác	559.526.829	78,81	27.151	107	27.044
• Trong nước	508.933.439	71,68	26.877	80	26.797
• Nước ngoài	50.593.390	7,13	274	27	247
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>709.997.807</b>	<b>100</b>	<b>27.154</b>	<b>107</b>	<b>27.047</b>
Trong đó					
• Trong nước	<b>659.404.417</b>	<b>92,87</b>	<b>26.880</b>	<b>80</b>	<b>26.800</b>
• Nước ngoài	<b>50.593.390</b>	<b>7,13</b>	<b>274</b>	<b>27</b>	<b>247</b>

\* Ông Trịnh Văn Quyết là cổ đông sáng lập đồng thời là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty do VSD lập ngày 15/08/2018

#### BẢNG: CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY THEO LOẠI CỔ PHIẾU TẠI NGÀY 15/08/2018 NHƯ SAU

Đối tượng	Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng tự do	Tổng cộng	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	2	3	4=2+3	5
<b>I. Người nội bộ</b>	<b>0</b>	<b>150.540.412</b>	<b>150.540.412</b>	<b>21,20</b>
<b>II. Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Công đoàn Công ty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV. Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Cổ đông khác</b>	<b>0</b>	<b>559.457.395</b>	<b>559.457.395</b>	<b>78,80</b>
<b>1. Trong nước</b>	<b>0</b>	<b>508.864.005</b>	<b>508.864.005</b>	<b>71,67</b>
<b>1.1 Cá nhân</b>	<b>0</b>	<b>481.064.684</b>	<b>481.064.684</b>	<b>67,76</b>
<b>1.2 Tổ chức</b>	<b>0</b>	<b>27.799.321</b>	<b>27.799.321</b>	<b>3,91</b>
<b>Trong đó Nhà nước:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>50.593.390</b>	<b>50.593.390</b>	<b>7,13</b>
<b>2.1 Cá nhân</b>	<b>0</b>	<b>6.707.833</b>	<b>6.707.833</b>	<b>0,95</b>
2.1 Cá nhân	0	6.707.833	6.707.833	0,95
<b>2.2 Tổ chức</b>	<b>0</b>	<b>43.885.557</b>	<b>43.885.557</b>	<b>6,18</b>
<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>0</b>	<b>709.997.807</b>	<b>709.997.807</b>	<b>100</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty do VSD lập ngày 15/08/2018

#### 5.2. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Ngày 15/08/2018, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành thêm 27.300.446 cổ phần để chi trả cổ tức năm 2017 cho 21.607 cổ đông của Công ty (Theo Danh sách cổ đông Công ty do VSD lập tại ngày 15/08/2018). Kết thúc đợt phát hành, Công ty có số vốn điều lệ là 7.099.978.070.000 VND tương ứng 709.997.807 cổ phần.

#### 5.3. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2018, Tập đoàn FLC không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Tập đoàn là 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

#### 5.4. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Ngoài số lượng 709.997.807 cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trên thị trường chứng khoán, Tập đoàn FLC đã thực hiện 02 đợt phát hành trái phiếu trong năm 2018 huy động 700 tỷ để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn.

## 6. ĐỊNH HƯỚNG VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

Năm 2019, Tập đoàn FLC sẽ tiếp tục củng cố bộ máy, triển khai phát triển bền vững các mảng kinh doanh hiện nay của Tập đoàn, kịp thời nắm bắt các cơ hội của thị trường, đồng thời phát huy lợi thế, chủ động tạo thế dẫn dắt sự phát triển của thị trường, khẳng định vị trí Tập đoàn kinh doanh đa ngành hàng đầu của Việt Nam.

Định hướng và chiến lược phát triển cho từng mảng lĩnh vực kinh doanh trong năm 2019 cụ thể như sau:

#### 6.1. BẤT ĐỘNG SẢN

BDS tiếp tục là mảng kinh doanh cốt lõi của Tập đoàn. BĐS nghỉ dưỡng vẫn chiếm một tỷ trọng lớn trong các dự án, gắn liền với định hướng kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng. Tập đoàn chú trọng gia tăng tỷ trọng các sản phẩm BĐS nhà ở thương mại, sản phẩm thương mại trong các dự án, đa dạng hóa về phân cấp và loại hình. Bên cạnh đó, Tập đoàn tiếp tục đầu tư các khu công nghiệp có vị trí tốt.



#### 6.2. DỊCH VỤ BĐS

Phát huy lợi thế sẵn có, đẩy mạnh phát triển các dịch vụ BĐS chính như môi giới phân phối BĐS, dịch vụ quản lý tòa nhà thành một mảng kinh doanh tạo doanh thu, xây dựng, củng cố uy tín thương hiệu của Tập đoàn FLC.



#### 6.3. DỊCH VỤ DU LỊCH, NGHỈ DƯỠNG, SÂN GOLF

Tập đoàn tiếp tục tập trung đầu tư, khai thác và vận hành các khu quần thể nghỉ dưỡng phức hợp gồm các khách sạn, resort, sân golf tại các khu vực có tiềm năng. Giữ vị thế là nhà cung cấp dịch vụ phức hợp du lịch, nghỉ dưỡng, sân golf số một Việt Nam. Mở rộng phát triển mảng lữ hành, tăng cường khả năng chủ động các nguồn khách cho các khu nghỉ của Tập đoàn.



#### 6.4. XÂY DỰNG

Tập đoàn tiếp tục thực hiện vai trò tự chủ động tổ chức công tác xây dựng tất cả các dự án của Tập đoàn, dần mở rộng hoạt động xây dựng ra bên ngoài hệ thống Tập đoàn.



### 6.5. ĐẦU TƯ KHAI THÁC KHOÁNG SẢN

Tập đoàn tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư khai thác đá tự nhiên, tận dụng được lợi thế của Tập đoàn tại các địa phương, chủ động nguồn vật liệu cho các dự án, mở rộng xuất khẩu ra nước ngoài. Tiếp tục tìm kiếm, thực hiện các thủ tục pháp lý mở rộng hoạt động đầu tư sang các loại khoáng sản khác có giá trị.



### 6.6. HÀNG KHÔNG

Theo kế hoạch khai thác, tần suất chuyến bay sẽ được nâng lên 100 chuyến/ngày để phục vụ tối thiểu 5 triệu lượt khách ngay trong năm 2019.

Bamboo Airways sẽ bắt đầu khai thác các đường bay quốc tế vào cuối tháng 4/2019 với những điểm đến đầu tiên dự kiến là Nhật Bản, Singapore và Hàn Quốc. Cũng trong năm 2019, kế hoạch bay thẳng tới Mỹ đang được Bamboo Airways xúc tiến và dự kiến sẽ khai trương đường bay này trong cuối năm 2019 hoặc đầu năm 2020.



### 6.7. NÔNG NGHIỆP

Tập đoàn định hướng phát triển nông nghiệp trở thành một mảng kinh doanh chính trong chuỗi giá trị của Tập đoàn. Tập đoàn đang trong quá trình gấp rút triển khai hoạt động đầu tư dự án trồng rau quả theo công nghệ cao tại Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Bình Định và Bình Thuận, đồng thời tiếp tục các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm các quỹ đất, dự án mới làm tiền đề mở rộng mảng hoạt động này trong các năm tiếp theo.



### 6.8. NÔNG DƯỢC

Song hành với định hướng phát triển mảng kinh doanh nông nghiệp, phát triển kinh doanh nông dược cũng được chú trọng phát triển theo hướng đẩy mạnh các hoạt động nghiên cứu, chế tạo sản phẩm mới, chuyển sang sản xuất thay vì chủ yếu phân phối hàng nhập khẩu.



### 6.9. XUẤT KHẨU LAO ĐỘNG

Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động xuất khẩu lao động sang các thị trường lao động truyền thống là thế mạnh của FLC như Nhật Bản đồng thời tiếp tục các hoạt động xúc tiến tìm kiếm các thị trường mới, tận dụng cơ hội do uy tín thương hiệu của FLC đang mang lại.



### 6.10. THƯƠNG MẠI

Tiếp tục đẩy mạnh các hoạt động thương mại hiện nay (vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, sản phẩm công nghệ cao, vật tư khoa học kỹ thuật), mở rộng những ngành hàng mới (vàng bạc đá quý).

## CHƯƠNG IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### 1.1. CƠ CẤU HĐQT

Hiện HĐQT có 04 (bốn) thành viên, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.



#### Ông Trịnh Văn Quyết – Chủ tịch HĐQT

Trình độ: Thạc sỹ Luật, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh  
Quá trình công tác: Ông Trịnh Văn Quyết là lãnh đạo chủ chốt tại Tập đoàn FLC, người đặt nền móng và xây dựng FLC trong 16 năm qua. Ông giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC từ năm 2001 và Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC từ năm 2010.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 150.436.257 cổ phiếu, tương ứng 21,19% vốn điều lệ.



#### Ông Lê Thành Vinh – Phó Chủ tịch thường trực HĐQT

Trình độ: Thạc sỹ Kinh doanh quốc tế, Tiến sỹ Luật  
Quá trình công tác: Sau khi hoàn thành học vị Tiến sỹ Luật tại Úc, ông Lê Thành Vinh trở về Việt Nam và gia nhập Tập đoàn FLC với vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Luật SMiC vào tháng 4/2012. Năm 2013, ông Vinh được bầu bổ sung làm thành viên HĐQT Tập

đoàn FLC. Hiện ông đảm nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Tập đoàn FLC.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 41.662 cổ phiếu, tương ứng 0,006% vốn điều lệ.



#### Bà Hương Trần Kiều Dung – Phó Chủ tịch HĐQT

Trình độ: Tiến sỹ Luật  
Quá trình công tác: Năm 2013, bắt đầu với vai trò là Luật sư chính – Công ty Luật TNHH SMiC, bà Hương Trần Kiều Dung được bổ nhiệm vào các vị trí quản lý cấp cao tại Tập đoàn FLC như Trưởng Ban Pháp chế và Phát triển dự án, Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc Tập đoàn FLC. Hiện bà Hương Trần Kiều Dung đang giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT của Tập đoàn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 27.775 cổ phiếu, tương ứng 0,004% vốn điều lệ.



#### Ông Lê Bá Nguyên – Thành viên HĐQT

Trình độ: Bác sĩ đa khoa, Thạc sỹ chuyên ngành quản lý y tế  
Quá trình công tác: Năm 2013, ông Lê Bá Nguyên trở thành thành viên HĐQT của Tập đoàn FLC. Đến tháng 10/2017, ông Lê Bá Nguyên thôi giữ chức vụ thành viên HĐQT trước khi quay trở lại cương vị này vào tháng 06/2018 và đảm nhiệm từ đó đến nay.  
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



## 1.2. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### a. Hoạt động của HĐQT năm 2018

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước năm vừa qua còn nhiều khó khăn, thị trường BĐS trong nước ngày càng mang tính cạnh tranh gay gắt với sự xuất hiện của nhiều doanh nghiệp có tiềm lực đến từ khối ngoại và sự tăng trưởng mạnh của nhiều doanh nghiệp BĐS nội. Nhờ sự đồng hành, chia sẻ của cổ đông, cùng với những sự chỉ đạo sát sao và giải pháp đúng đắn của Ban Lãnh đạo và sự đoàn kết của tập thể công nhân viên, Tập đoàn đã cơ bản hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ mà Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018 đã đề ra, phát triển hàng loạt các dự án BĐS quy mô lớn, đồng thời duy trì ổn định mảng kinh doanh thương mại dịch vụ và đầu tư tài chính.

HĐQT đã bám sát diễn biến thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo BTGD giúp Công ty không ngừng tăng trưởng, mở rộng hoạt động.

### i. Hoạch định chiến lược, hoạt động đầu tư

Ngay từ đầu năm 2018, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của năm và được ĐHĐCĐ thông qua phù hợp với thực tế, định hướng tốt cho BTGD trong triển khai thực hiện. Kết quả kinh doanh năm 2018 phản ánh sự nỗ lực lớn của toàn thể Công ty trong quá trình mở rộng lĩnh vực kinh doanh, tái cơ

cấu các loại hình sản phẩm dịch vụ hướng tới tăng trưởng đột phá và tạo ra lợi nhuận bền vững.

HĐQT đã tiếp tục chủ trương, thực hiện cơ cấu danh mục đầu tư, đánh giá lại hiệu quả các Dự án và mở rộng đầu tư các Dự án mới nhiều triển vọng trên nhiều tỉnh thành trong cả nước.

### ii. Công tác chỉ đạo, giám sát đối với BTGD

HĐQT thường xuyên theo dõi hoạt động điều hành của BTGD để đảm bảo tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2018. Theo đó, HĐQT đã chỉ đạo và giám sát các nội dung sau:

Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện và hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2018;

Thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng đảm bảo vượt và đúng tiến độ, hiệu quả, tiết kiệm, tránh lãng phí;

Khai thác, vận hành hiệu quả các Dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động;

Hoạch định và triển khai các Dự án mới có tiềm năng;

Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.



Thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc điều hành trực tiếp Công ty mẹ, có điều kiện thực thi các quyết định cũng như ý kiến định hướng của HĐQT, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày của Công ty tuân thủ tuyệt đối các quyết định của HĐQT.

BTGD dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Trong hoạt động điều hành, BTGD đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, BTGD đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Công ty theo hướng gọn nhẹ, chất lượng và hiệu quả.

Năm qua, BTGD đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu



đã đề ra, có nhiều giải pháp quyết liệt, năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Công ty. Đây là sự cố gắng rất lớn của BTGD cũng như toàn thể CBNV của Công ty, tạo điều kiện để Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.

### iii. Công tác quan hệ cổ đông, quản lý cổ phần

Công ty đã hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các BCTC kiểm toán năm 2017 và Báo cáo thường niên năm 2017, BCTC Quý 1, Quý 2, Quý 3, Quý 4 và BCTC kiểm toán năm 2018.

HĐQT đã chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 vào ngày 12/06/2018 và tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản vào tháng 8/2018.

HĐQT cũng đã hoàn thành đợt phát hành thêm 27.300.446 cổ phần để chi trả cổ tức năm 2017, xây dựng phương án chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 để trình ĐHĐCĐ thường niên 2019 quyết định.

Trong hoạt động điều hành cụ thể của năm 2018, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết/ Quyết định sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1.	01/NQ-HĐQT-FLC	10/01/2018	Thông qua việc thành lập công ty con tại thành phố Hà Nội – Công ty TNHH Đầu tư phát triển và quản lý khu công nghiệp FLC
2.	01A/2018/NQ-HĐQT-FLC	10/01/2018	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư phát triển và quản lý khu công nghiệp FLC
3.	02/NQ-HĐQT-FLC	10/01/2018	Thông qua việc thành lập công ty con tại thành phố Hà Nội – Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC
4.	02A/2018/NQ-HĐQT-FLC	10/01/2018	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC
5.	03/2018/NQ-HĐQT-FLC	11/01/2018	Sửa đổi bổ sung điều lệ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng FLC
6.	04/2018/NQ-HĐQT-FLC	17/01/2018	Thông qua một số vấn đề thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH F Pura Việt Nam
7.	04A/2018/NQ-HĐQT-FLC	24/01/2018	Thông qua phương án vay vốn của Tập đoàn FLC tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong
8.	05/2018/NQ-HĐQT-FLC	29/01/2018	Thành lập Văn phòng Hội đồng Quản trị Công ty
9.	06/2018/NQ-HĐQT-FLC	01/02/2018	Thông qua việc thay đổi mẫu con dấu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
10.	07/2018/NQ-HĐQT-FLC	12/02/2018	Hợp nhất Ban Đầu tư và Ban Pháp chế thành Ban Đầu tư - Pháp chế trực thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
11.	08/2018/NQ-HĐQT-FLC	12/02/2018	Hợp nhất Ban Truyền thông và Ban Marketing thành ban Truyền thông & Marketing trực thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
12.	09/2018/NQ-HĐQT-FLC	12/02/2018	Phân công công tác đối với Ông Lê Thành Vinh – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty
13.	10/2018/NQ-HĐQT-FLC	07/02/2018	Thông qua việc thực hiện các công việc phát sinh sau đợt phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2016
14.	11/2018/NQ-HĐQT-FLC	14/03/2018	Thông qua việc mở tài khoản của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại Ngân hàng Credit Suisse AG
15.	11A/2018/NQ-HĐQT-FLC	15/03/2018	Thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Quán thể Trung tâm Hội nghị, Khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long
16.	12/2018/NQ-HĐQT-FLC	15/03/2018	Phê duyệt một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị Thông qua việc thành lập công ty con tại tỉnh Quảng Bình
17.	13/2018/NQ-HĐQT-FLC	20/03/2018	Bổ nhiệm Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort
18.	14/2018/NQ-HĐQT-FLC	20/03/2018	Phê duyệt dự án sân golf FLC Hạ Long tại khu vực cột 3, cột 8 TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
19.	14A/2018/NQ-HĐQT-FLC	20/03/2018	Lùi thời gian tổ chức họp ĐHCĐ thường niên Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC năm 2018
20.	15/2018/NQ-HĐQT-FLC	30/03/2018	Bổ nhiệm Ông Lê Thành Vinh – PCT thường trực HĐQT kiêm giữ chức vụ Phó TGD
21.	16/2018/NQ-HĐQT-FLC	03/04/2018	Bổ nhiệm Phó TGD Công ty - Ông Đỗ Như Tuấn
22.	17/2018/NQ-HĐQT-FLC	03/04/2018	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ Phó TGD của Bà Vũ Đặng Hải Yến
23.	18/2018/NQ-HĐQT-FLC	03/04/2018	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC
24.	19/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/04/2018	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC
25.	20/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/04/2018	Thay đổi Chủ tịch Công ty TNHH Một thành viên quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC
26.	21/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/04/2018	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH Đầu tư phát triển và quản lý Khu công nghiệp FLC
27.	22/2018/NQ-HĐQT-FLC	23/04/2018	Thay đổi người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH đầu tư phát triển và quản lý Khu công nghiệp FLC
28.	23/2018/NQ-HĐQT-FLC	23/04/2018	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT
29.	24/2018/NQ-HĐQT-FLC	23/04/2018	Triệu tập họp ĐHCĐ thường niên năm 2018
30.	25/2018/NQ-HĐQT-FLC	04/05/2018	Tổ chức lại Ban Kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
31.	26/2018/NQ-HĐQT-FLC	08/05/2018	Tổ chức lại Ban Kinh doanh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
32.	27/2018/NQ-HĐQT-FLC	14/05/2018	Thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT
33.	28/2018/NQ-HĐQT-FLC	05/06/2018	Thông qua chủ trương cho phép công ty con vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân – Chi nhánh Hà Nội
34.	29/2018/NQ-HĐQT-FLC	06/06/2018	Thông qua chủ trương Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc dân – Chi nhánh Hà Nội
35.	30/2018/NQ-HĐQT-FLC	12/06/2018	Bổ nhiệm Phó TGD - Bà Nguyễn Bình Phương
36.	31/2018/NQ-HĐQT-FLC	20/06/2018	Thông qua chủ trương góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Trà Cổ
37.	32/2018/NQ-HĐQT-FLC	20/06/2018	Thông qua chủ trương góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Ninh Dương
38.	33/2018/NQ-HĐQT-FLC	25/06/2018	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
39.	34/2018/NQ-HĐQT-FLC	26/06/2018	Cử người đại diện quản lý vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC trong Công ty Cổ phần Rosland
40.	35/2018/NQ-HĐQT-FLC	26/06/2018	Phê duyệt chủ trương nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Rosland
41.	36/2018/NQ-HĐQT-FLC	05/07/2018	Thực hiện phương án phát hành cổ phần để trả cổ tức năm 2017
42.	37/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/07/2018	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn
43.	38/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/07/2018	Thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Chủ tịch công ty và Giám đốc Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn
44.	39/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/07/2018	Chấm dứt tư cách người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển Sầm Sơn đối với Bà Trần Thị My Lan và cử người đại diện quản lý phần vốn góp thay thế
45.	40/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/07/2018	Chấm dứt tư cách người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC đối với Bà Trần Thị My Lan và bổ nhiệm người đại diện quản lý phần vốn góp thay thế
46.	41/2018/NQ-HĐQT-FLC	13/07/2018	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Hàng không Tre Việt
47.	42/2018/NQ-HĐQT-FLC	14/07/2018	Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort
48.	42A/2018/NQ-HĐQT-FLC	14/07/2018	Thông qua thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort
49.	42B/2018/NQ-HĐQT-FLC	14/07/2018	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ các chức vụ của Ông Trần Quang Huy tại Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort
50.	42C/2018/NQ-HĐQT-FLC	14/07/2018	Bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort và cử người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort
51.	43/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/07/2018	Thông qua thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Hàng không Tre Việt
52.	44/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/07/2018	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC của Ông Trần Quang Huy
53.	45/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/07/2018	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (Bà Hương Trần Kiều Dung)
54.	46/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/07/2018	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
55.	47/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/07/2018	Sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 80/2017/NQ-HĐQT-FLC của HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ngày 04/11/2017
56.	48/2018/NQ-HĐQT-FLC	30/07/2018	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ Chủ tịch Công ty TNHH MTV FLC Land
57.	49/2018/NQ-HĐQT-FLC	30/07/2018	Thay đổi người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV FLC Land
58.	50/2018/NQ-HĐQT-FLC	30/07/2018	Cử người đại diện quản lý vốn góp và bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH MTV FLC Land
59.	51/2018/NQ-HĐQT-FLC	31/07/2018	Chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu
60.	52/2018/NQ-HĐQT-FLC	01/08/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty (Ông Đào Nam Phong)

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
61	53/2018/NQ-HĐQT-FLC	07/08/2018	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf resort
62	54/2018/NQ-HĐQT-FLC	07/08/2018	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf resort
63	55/2018/NQ-HĐQT-FLC	07/08/2018	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ Chủ tịch Công ty và Giám đốc Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf resort
64	56/2018/NQ-HĐQT-FLC	07/08/2018	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty và Giám đốc Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf resort
65	57/2018/NQ-HĐQT-FLC	13/08/2018	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty (Ông Nguyễn Thanh Bình)
66	58/2018/NQ-HĐQT-FLC	15/08/2018	Tổ chức lại Ban Đầu tư – Pháp chế Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
67	59/2018/NQ-HĐQT-FLC	16/08/2018	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT
68	60/2018/NQ-HĐQT-FLC	22/08/2018	Thông qua chủ trương về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền & sân golf FLC Biscom
69	61/2018/NQ-HĐQT-FLC	27/08/2018	Thông qua việc thực hiện các công việc phát sinh sau đợt phát hành cổ phần để chi trả cổ tức năm 2017
70	62/2018/NQ-HĐQT-FLC	11/09/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
71	63/2018/NQ-HĐQT-FLC	13/09/2018	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại Công ty TNHH Đầu tư và quản lý tòa nhà Ion Complex
72	63A/2018/NQ-HĐQT-FLC	24/09/2018	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính, thay đổi ngành nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ của Công ty TNHH FLC Hạ Long
73	64/2018/NQ-HĐQT-FLC	25/09/2018	Thông qua phương án phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi không kèm chứng quyền của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
74	65/2018/NQ-HĐQT-FLC	25/09/2018	Thành lập Ban Đối ngoại
75	66/2018/NQ-HĐQT-FLC	27/09/2018	Thông qua chủ trương cho phép Công ty TNHH Hàng không Tre Việt ký hợp đồng thuê tàu bay và bảo lãnh thuê tàu bay
76	67/2018/NQ-HĐQT-FLC	08/10/2018	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT
77	68/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/10/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
78	69/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/10/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
79	70/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/10/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
80	71/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/10/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
81	71A/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/10/2018	Phê duyệt đầu tư Dự án Trung tâm Hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình
82	71B/2018/NQ-HĐQT-FLC	09/10/2018	Phê duyệt đầu tư Dự án sân Golf FLC Quảng Bình Golf links
83	72/2018/NQ-HĐQT-FLC	10/10/2018	Thành lập chi nhánh của Công ty TNHH Hàng không Tre Việt tại Hà Nội
84	73/2018/NQ-HĐQT-FLC	22/10/2018	Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và quản lý tòa nhà Ion Complex
85	74/2018/NQ-HĐQT-FLC	22/10/2018	Cử người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại Công ty TNHH Đầu tư và quản lý tòa nhà Ion Complex
86	75/2018/NQ-HĐQT-FLC	24/10/2018	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính và sửa đổi điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long
87	76/2018/NQ-HĐQT-FLC	24/10/2018	Bổ nhiệm Phó chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Hàng không Tre Việt (Bà Dương Thị Mai Hoa)
88	77/2018/NQ-HĐQT-FLC	29/10/2018	Thành lập hội đồng chiến lược tài chính
89	78/2018/NQ-HĐQT-FLC	01/11/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
90	79/2018/NQ-HĐQT-FLC	01/11/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
91	80/2018/NQ-HĐQT-FLC	13/11/2018	Thành lập chi nhánh của Công ty TNHH Hàng không Tre Việt tại tỉnh Thanh Hóa
92	81/2018/NQ-HĐQT-FLC	15/11/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
93	82/2018/NQ-HĐQT-FLC	20/11/2018	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT
94	83/2018/NQ-HĐQT-FLC	26/11/2018	Thông qua việc bảo lãnh cho Công ty TNHH Hàng không Tre Việt thuê tàu bay với Celestial Aviation Trading 12 Limited
95	84/2018/NQ-HĐQT-FLC	29/11/2018	Thông qua việc bảo lãnh cho Công ty TNHH Hàng không Tre Việt thuê tàu bay với WWTAI- AIROPCO II DAC
96	85/2018/NQ-HĐQT-FLC	30/11/2018	Điều chỉnh (lần 2) dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị, trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hạ Long
97	86/2018/NQ-HĐQT-FLC	05/12/2018	Thành lập chi nhánh của Công ty TNHH Hàng không Tre Việt tại Thành phố Hồ Chí Minh
98	87/2018/NQ-HĐQT-FLC	10/12/2018	Thông qua thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort
99	88/2018/NQ-HĐQT-FLC	12/12/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
100	89/2018/NQ-HĐQT-FLC	18/12/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT
101	90/2018/NQ-HĐQT-FLC	23/12/2018	Thông qua chủ trương bảo lãnh cho Công ty TNHH Hàng không Tre Việt thuê tàu bay với CAT 12
102	91/2018/NQ-HĐQT-FLC	25/12/2018	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT



## b. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT trong năm 2019

HĐQT tiếp tục khẳng định chiến lược kinh doanh đặt chất lượng sản phẩm, dịch vụ và lợi ích của khách hàng lên hàng đầu; đồng thời luôn đổi mới, sáng tạo chọn lọc ứng dụng công nghệ mới để giảm chi phí kinh doanh và giá thành sản phẩm.

Thứ nhất, chủ động, tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong và ngoài nước, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và khẳng định thương hiệu của Tập đoàn; tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.

Thứ hai, đẩy mạnh công tác hoạch định chiến lược tích cực nghiên cứu, đánh giá, xây dựng các dự án BĐS và kinh doanh có tiềm năng phát huy tối đa lợi thế so sánh của Tập đoàn.

Thứ ba, chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn từ thị trường vốn trong nước và quốc tế để phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, tăng doanh thu lợi nhuận cho Tập đoàn.

Thứ tư, tiếp tục tuyển dụng bổ nhiệm nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp vào các vị trí chủ chốt để triển khai các kế hoạch phát triển của Tập đoàn.

Thứ năm, thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng Công ty thành một tập đoàn đa ngành, đa lĩnh vực, năng động, chuyên nghiệp và có tiềm lực tài chính vững mạnh.

## 2. BAN KIỂM SOÁT

### 2.1. CƠ CẤU BKS



#### Ông Nguyễn Tiến Dũng – Trưởng BKS

Trình độ: Thạc sĩ Tài chính – Kế toán

Quá trình công tác: Ông Nguyễn Tiến Dũng tham gia công tác tại Tập đoàn FLC từ năm 2012 cho đến nay. Với hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, kế toán, xây dựng, kinh doanh BĐS, ông Nguyễn Tiến Dũng được tin nhiệm bầu giữ chức vụ Trưởng BKS Tập đoàn FLC.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 6.943 cổ phiếu, tương ứng 0,001% vốn điều lệ.



#### Bà Phạm Thị Hải Ninh – Thành viên BKS

Trình độ: Thạc sĩ Luật

Quá trình công tác: Bà Phạm Thị Hải Ninh được bầu làm thành viên BKS Tập đoàn FLC từ năm 2013. Bà Phạm Thị Hải Ninh có 13 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý, đặc biệt là pháp lý dự án và kinh doanh BĐS.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



#### Ông Lê Văn Sắc – Thành viên BKS

Trình độ: Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác: Ông Lê Văn Sắc đã có thời gian gắn bó và làm việc tại Tập đoàn FLC từ năm 2010 đến nay. Ông Lê Văn Sắc có hơn 50 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực mua sắm, quản lý vật tư. Hiện ông giữ chức vụ thành viên BKS Tập đoàn FLC.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

## 3. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BTGD gồm 10 thành viên, trong đó có 1 Tổng Giám đốc và 9 Phó Tổng Giám đốc.



#### Bà Hương Trần Kiều Dung – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Trình độ: Tiến sĩ Luật

Quá trình công tác: Năm 2013, bắt đầu với vai trò là Luật sư chính – Công ty Luật TNHH SMiC, bà Hương Trần Kiều Dung được bổ nhiệm vào các vị trí quản lý cấp cao tại Tập đoàn FLC như Trưởng Ban Pháp chế và Phát triển dự án, Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc Tập đoàn FLC. Hiện bà Hương Trần Kiều Dung đang giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT của Tập đoàn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 27.775 cổ phiếu, tương ứng 0,004% vốn điều lệ.



#### Bà Đàm Ngọc Bích – Phó Tổng Giám đốc thường trực

Trình độ: Thạc sĩ Tài chính kế toán

Quá trình công tác: Bà Đàm Ngọc Bích từng giữ vị trí Trưởng BKS nội bộ trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc thường trực của Tập đoàn FLC. Bà Đàm Ngọc Bích có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý, điều hành hệ thống tài chính, kế toán, đầu tư doanh nghiệp; điều hành hệ thống kiểm toán nội bộ doanh nghiệp; trực tiếp chỉ đạo các thương vụ mua bán, sáp nhập, thành lập, giải thể các doanh nghiệp.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



#### Ông Lê Thành Vinh – Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Trình độ: Thạc sĩ Kinh doanh quốc tế, Tiến sĩ Luật

Quá trình công tác: Sau khi hoàn thành học vị Tiến sĩ Luật tại Úc, ông Lê Thành Vinh trở về Việt Nam và gia nhập Tập đoàn FLC với vị trí Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Luật SMiC vào tháng 4/ 2012. Năm 2013, ông Vinh được bầu bổ sung làm thành viên HĐQT Tập đoàn FLC. Hiện ông đảm nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Tập đoàn FLC.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 41.662 cổ phiếu, tương ứng 0,006% vốn điều lệ.



#### Bà Trần Thị My Lan – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ: Cử nhân Luật

Quá trình công tác: Bà Trần Thị My Lan đã đảm nhiệm chức vụ Giám đốc Trung tâm Xuất khẩu lao động của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc vào tháng 05/2013.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 27.775 cổ phiếu, tương ứng 0,004% vốn điều lệ.



#### Bà Bùi Hải Huyền – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác: Trước khi được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc, bà Bùi Hải Huyền từng giữ các chức vụ Trưởng ban Truyền thông Tập đoàn FLC, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần FLC Tech & Media.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



#### Ông Trần Thế Anh – Phó Tổng Giám đốc

Trình độ: Thạc sĩ Luật

Quá trình công tác: Gia nhập đội ngũ lãnh đạo của Tập đoàn FLC từ năm 2012 và giữ vị trí Trưởng Ban Pháp chế. Đến năm 2013, ông Trần Thế Anh được bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn FLC.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



**Ông Đặng Tất Thắng – Phó Tổng Giám đốc**

Trình độ: Kiến trúc sư – Thạc sỹ Xây dựng và quản lý dự án  
 Quá trình công tác: Sau một thời gian đảm nhiệm vị trí Trưởng Ban Đầu tư của Tập đoàn FLC, ông Đặng Tất Thắng được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn kể từ Tháng 12/2014.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



**Ông Đào Nam Phong – Phó Tổng Giám đốc**

Trình độ: Cử nhân Kinh tế đối ngoại – Đại học ngoại thương Hà Nội  
 Quá trình công tác: Bắt đầu công tác tại Tập đoàn FLC từ tháng 01/2018 với chức vụ Phó Trưởng Ban Kinh doanh, ông Đào Nam Phong được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn vào tháng 08/2018.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



**Bà Nguyễn Bình Phương – Phó Tổng Giám đốc**

Trình độ: Cử nhân Tiếng Pháp – Đại học Ngoại ngữ Hà Nội  
 Quá trình công tác: Gia nhập Tập đoàn FLC từ năm 2011, bà Nguyễn Bình Phương đảm nhận nhiều chức vụ quan trọng tại Tập đoàn và các công ty thành viên trước khi được bổ nhiệm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn vào tháng 06/2018.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



**Ông Lê Quý Hiển – Phó Tổng Giám đốc**

Trình độ: Cử nhân ngoại ngữ, cử nhân kinh tế  
 Quá trình công tác: Trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn FLC, ông Lê Quý Hiển giữ chức vụ Trưởng ban Tài chính Kế toán kiêm Kế toán trưởng Tập đoàn.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



**Bà Võ Thị Thùy Dương – Phó Tổng Giám đốc**

Trình độ: Thạc sỹ Luật  
 Quá trình công tác: Trước khi được bổ nhiệm giữ chức Phó Tổng Giám đốc, bà Võ Thị Thùy Dương đảm nhiệm chức vụ Trưởng Ban Nhân sự Tập đoàn FLC.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.



**Ông Trịnh Quốc Huy – Kế toán trưởng**

Trình độ: Cử nhân kinh tế, Cử nhân Luật  
 Quá trình công tác: Trước khi được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng Tập đoàn FLC, ông Trịnh Quốc Huy giữ chức vụ Phó Trưởng ban Tài chính Kế toán Tập đoàn FLC.  
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

## 4. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### 4.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Thù lao cho Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các thành viên HĐQT là 5 triệu VND/người/tháng.

Thù lao cho Trưởng BKS là 5 triệu VND/tháng.

Thù lao cho Thành viên BKS là 2 triệu VND/người/tháng.

BTGD hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao.

Ngoài ra, các thành viên HĐQT, BKS và BTGD được hưởng các chế độ phúc lợi khác như: bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, phụ cấp điện thoại di động, ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của Tập đoàn và các công ty thành viên,...

### 4.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan của cổ đông nội bộ

Không có

### 4.3. Hợp đồng hoặc giao dịch của Công ty với Công ty con, công ty liên kết

Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết HĐQT thông qua
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	GCNĐKDN số: 0107867370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 31/5/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký thay đổi lần 3 ngày 25/7/2018	Khu số 4, khu lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	02/10/2018	66/2018/NQ-HĐQT-FLC ngày 27/9/2018
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	GCNĐKDN số: 0107867370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 31/5/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký thay đổi lần 3 ngày 25/7/2018	Khu số 4, khu lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	26/11/2018	83/2018/NQ-HĐQT-FLC ngày 26/11/2018
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	GCNĐKDN số: 0107867370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 31/5/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký thay đổi lần 3 ngày 25/7/2018	Khu số 4, khu lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định	29/11/2018	84/2018/NQ-HĐQT-FLC ngày 29/11/2018



## 5. CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

### 5.1. HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO NĂM 2018

Mục tiêu chiến lược của Tập đoàn là trở thành một tập đoàn kinh tế hàng đầu Việt Nam. Do vậy, Ban lãnh đạo Tập đoàn FLC luôn chú trọng công tác quản trị rủi ro và coi đó là ưu tiên hàng đầu đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Vai trò và phân công về trách nhiệm trong hoạt động quản trị rủi ro của Tập đoàn được thể hiện rất rõ trong cơ cấu tổ chức của Tập đoàn như sau:

Hội đồng Quản trị truyền đạt thông điệp về văn hóa quản trị rủi ro doanh nghiệp và đưa ra các mục tiêu về quản trị rủi ro ở cấp độ tổng thể. Theo đó, văn hóa quản trị rủi ro của Tập đoàn (bao gồm các đơn vị thành viên) là tất cả các cán bộ nhân viên ở mọi chức danh vị trí đều có ý thức và trách nhiệm tham gia vào quy trình kiểm soát và quản lý rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm nhận diện và quản lý rủi ro qua việc thiết lập bộ máy tổ chức vận hành hoạt động của doanh nghiệp phù hợp, dựa trên nguyên tắc mọi giao dịch/hoạt động dù là nhỏ nhất đều phải được kiểm soát qua hệ thống quy trình nghiệp vụ được ban hành và áp dụng nội bộ.

Trong năm 2018, công tác kiểm soát và quản trị rủi ro của Tập đoàn được tăng cường và ngày càng hoàn thiện, cụ thể:

Ban lãnh đạo Tập đoàn đã chỉ đạo các ban chuyên môn (Ban Kiểm soát nội bộ, Ban Thanh Tra, Ban Nhân sự) thực hiện nhiều cuộc kiểm tra, kiểm soát nội bộ ở phạm vi Tập đoàn và các đơn vị thành viên, qua đó kịp thời ngăn chặn, phát hiện và xử lý các tồn tại, hạn chế trong hệ thống kiểm soát nội bộ, giảm thiểu đáng kể các rủi ro trọng yếu cho Tập đoàn.

Ban hành/sửa đổi/bổ sung các quy trình nghiệp vụ theo hướng kiểm soát chặt chẽ hơn, tham khảo với các thông lệ tốt của ngành về quản trị rủi ro và đảm bảo nguyên tắc kiểm soát chéo giữa các cá nhân/phòng ban.

Tăng cường các hoạt động đào tạo, truyền thông nội bộ nhằm nâng cao nhận thức và chuyên môn của cán bộ nhân viên ở tất cả các cấp về quản trị rủi ro doanh nghiệp.

### 5.2. ĐỊNH HƯỚNG QUẢN TRỊ RỦI RO TRONG NĂM 2019

Tập đoàn đang hoạt động đa dạng ở nhiều ngành nghề kinh doanh khác nhau, trong đó hoạt động kinh doanh Bất động sản, du lịch nghỉ dưỡng và hàng không được đánh giá là các lĩnh vực trọng yếu, chiếm tỷ trọng phần lớn trong tổng doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn. Do đó, theo đánh giá của Ban lãnh đạo Tập đoàn, các rủi ro chính có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn là các rủi ro có liên quan trực tiếp đến các lĩnh vực kinh doanh trọng yếu nêu trên, cụ thể:

#### a. Rủi ro thị trường

Các lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn về bất động sản, du lịch nghỉ dưỡng và hàng không đều là các ngành nghề xu có xu

hướng phát triển tốt đang gặp nhiều thuận lợi về yếu tố kinh tế vĩ mô như: phù hợp với định hướng phát triển kinh tế của chính phủ Việt Nam, nhu cầu ngày càng gia tăng của thị trường, các chính sách hỗ trợ khuyến khích đầu tư của nhà nước.... Do đó, Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá rủi ro thị trường của Tập đoàn là thấp. Phương châm cốt lõi của Tập đoàn về quản trị rủi ro thị trường của Tập đoàn là luôn coi khách hàng là trọng tâm nhằm cung cấp các sản phẩm và chất lượng dịch vụ tốt nhất.

#### b. Rủi ro hoạt động

Hoạt động của Tập đoàn ngày càng mở rộng về mặt phạm vi và quy mô tới nhiều tỉnh/thành phố trong nước và thị trường quốc tế, Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá cơ cấu tổ chức và công tác quản trị điều hành doanh nghiệp là các vấn đề cần quan tâm nhằm giảm thiểu các rủi ro xuất phát từ công tác vận hành của doanh nghiệp. Do đó, công tác quản trị rủi ro của Tập đoàn được tập trung vào các hành động cụ thể sau:

Kiện toàn bộ máy tổ chức của doanh nghiệp theo hướng tinh gọn, phù hợp với quản trị điều hành của Ban lãnh đạo.

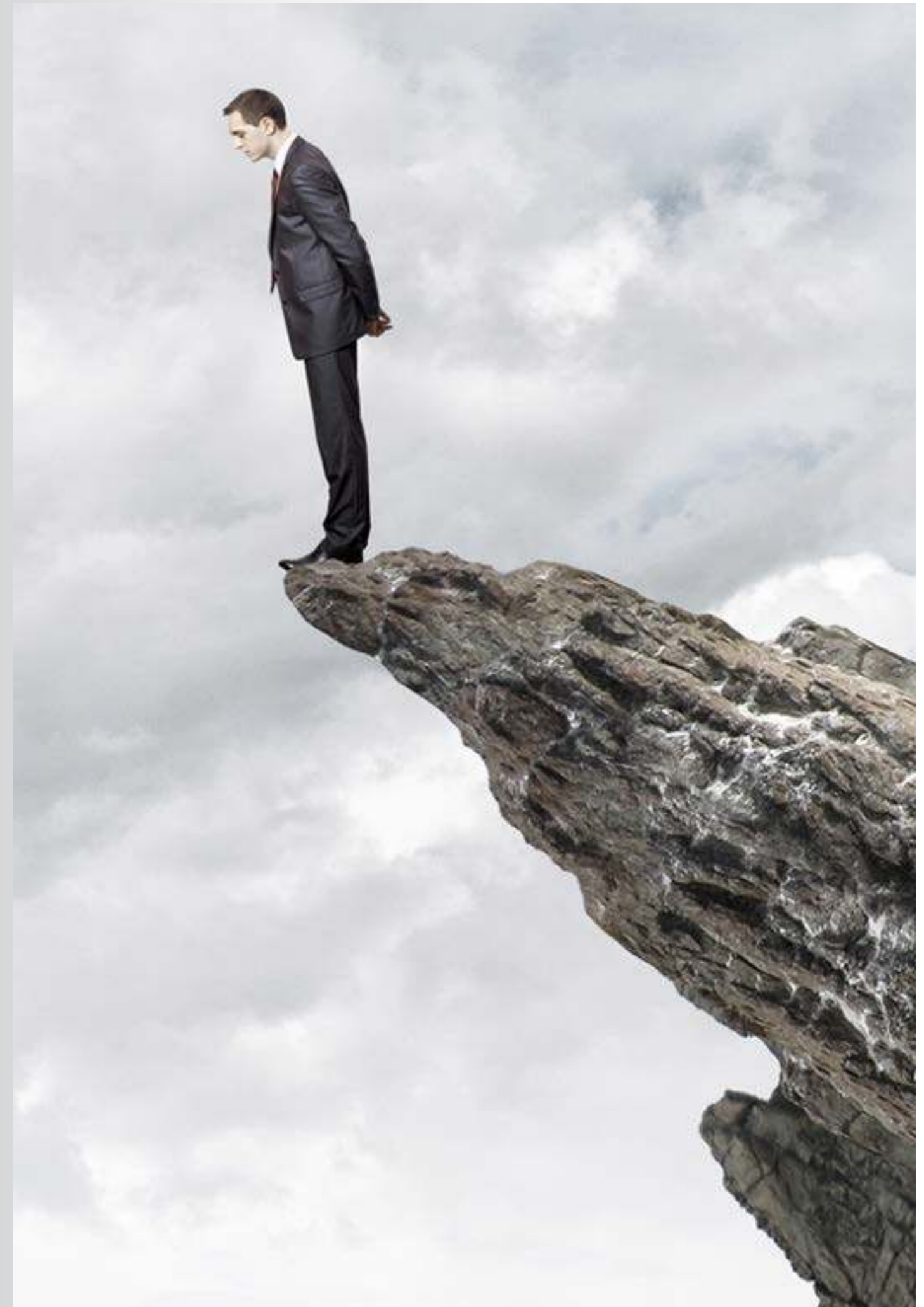
Hoàn thiện hệ thống quy trình/văn bản quản trị ở tất cả các cấp tại Tập đoàn và đơn vị thành viên, trong đó đặc biệt chú trọng tới các quy trình kiểm soát và phối hợp giữa các đơn vị/cá nhân có liên quan.

Tăng cường công tác giám sát và hệ thống báo cáo kết quả công việc của cấp quản lý và nhân viên

Tập trung phát triển nguồn nhân lực theo hướng toàn diện từ công tác tuyển dụng, đào tạo, phân công công việc, phát triển năng lực chuyên môn cho cán bộ nhân viên toàn hệ thống

#### c. Rủi ro môi trường

Theo nhận định của Ban lãnh đạo Tập đoàn, khả năng xảy ra rủi ro môi trường liên quan đến các lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là không cao. Tuy nhiên, do rủi ro môi trường có ảnh hưởng về mặt pháp lý đối với doanh nghiệp nên Tập đoàn luôn chú trọng việc tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành đối với các hoạt động có liên quan đến yếu tố môi trường.



# CHƯƠNG V. PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 1. TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ VÀ TẠO VIỆC LÀM BỀN VỮNG

Năm 2018, trong lĩnh vực bất động sản, Tập đoàn FLC tiếp tục đẩy mạnh triển khai chiến lược mở rộng hiện diện trên nhiều vùng miền đất nước, với mong muốn cải thiện bộ mặt đô thị, du lịch tại các vùng miền này và tạo hiệu ứng lan toả về phát triển kinh tế - xã hội. Các khu đô thị hiện đại, đồng bộ (FLC Lux City Samson, FLC Lux City Quy Nhơn, FLC Tropical City Halong...) được xây dựng tại các khu vực trung tâm đã phần nào giúp giải quyết bài toán đô thị hoá tại các tỉnh thành, còn các quần thể du lịch nghỉ dưỡng đa tiện ích tiếp tục là điểm nhấn quan trọng cho hạ tầng du lịch cao cấp tại địa phương, giúp thu hút du khách, tạo thêm công ăn việc làm và phát triển xã hội.

Chọn cách đầu tư vào những vùng đất bị lãng quên, Tập đoàn FLC đã biến những khu vực này thành những "thiên đường" nghỉ dưỡng mới, kiến tạo một nền du lịch chuyên nghiệp và tạo ra những giá trị bền vững. Các dự án như Quần thể du lịch nghỉ dưỡng FLC Sầm Sơn, FLC Quy Nhơn, FLC Hạ Long hay FLC Quảng Bình đều được xây dựng trên những vùng đất trước đây là đầm lầy, bán hoang mạc hay vùng đồi núi hầu như không có giá trị về du lịch hay nông nghiệp.

Các dự án sau khi được đưa vào vận hành không chỉ thay đổi tư duy du lịch, diện mạo du lịch cho nhiều địa phương mà còn tạo thêm công ăn việc làm, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân địa phương.

Đơn cử như tại Quy Nhơn, lượng du khách tăng trưởng mạnh từ hơn 2,5 triệu lượt khách năm 2015 tăng đến hơn 4 triệu lượt khách năm 2018, đưa doanh thu du lịch của tỉnh Bình Định từ một vài trăm tỷ lên tới con số ngàn tỷ.

Còn tại Sầm Sơn, từ một vùng biển thiếu đồng bộ về mặt hạ tầng du lịch đã trở thành một điểm đến văn minh, hiện đại với những bãi biển khang trang, hệ thống Hubway, phục vụ bar – café, đồ ăn nhanh, massage, y tế... cùng quần thể nghỉ dưỡng 5 sao hiện đại. Lượng khách du lịch đến Thanh Hóa từ hơn 4 triệu khách năm 2014 đã tăng đến hơn 8 triệu khách năm 2018, trở thành một trong những địa phương dẫn đầu về lượng du khách tại Việt Nam.

Hiện mỗi dự án nghỉ dưỡng của FLC tuyển dụng trung bình khoảng 2.000 – 3.000 lao động toàn thời gian, trong đó tỷ lệ lao động địa phương chiếm 95%. Từ đánh bắt hải sản, khai thác tài nguyên biển,



hàng ngàn lao động địa phương đã chuyển sang làm việc tại các dự án của FLC hoặc tự tổ chức những dịch vụ tham quan cho khách du lịch. Hơn ai hết, họ sẽ là những người đầu tiên gìn giữ những giá trị tự nhiên vốn đã tạo nên "cân cân cơm" của chính mình.

Mô hình phát triển dự án bền vững này được Tập đoàn FLC áp dụng tại tất cả các dự án như FLC Sầm Sơn, FLC Quy Nhơn, FLC Quảng Bình, FLC Hạ Long, ... với trọng tâm hướng tới các mục tiêu:

- Cải tạo môi trường và khai thác bền vững tài nguyên thiên nhiên;
- Phát triển toàn diện kinh tế - xã hội vùng;
- Chia sẻ lợi ích giữa doanh nghiệp và cộng đồng.

Bên cạnh bất động sản, nhiều lĩnh vực kinh tế quan trọng cũng được FLC đẩy mạnh đầu tư trong năm 2018 như hàng không, xây dựng, lữ hành – golf, nông nghiệp công nghệ cao, y tế... với mục tiêu hình thành những "hệ sinh thái" hoàn chỉnh, khép kín để phục vụ nhu cầu của cộng đồng và xã hội.

Đối với hàng không, năm 2018 là giai đoạn chuẩn bị quyết liệt để Bamboo Airways có thể chính thức cất cánh trong ngày 16/1/2019. Chiến lược kết nối trực tiếp các điểm du lịch tại Việt Nam của Bamboo Airways được đánh giá là sẽ góp phần cải tiến dịch vụ hàng không, đáp ứng nhu cầu di chuyển đang ngày càng gia tăng tại Việt Nam; đồng thời tăng cường kết nối vùng miền, thúc đẩy và thu hút đầu tư, nâng tầm vị thế Việt Nam trên bản đồ du lịch khu vực và quốc tế.

Đối với nông nghiệp công nghệ cao, hoạt động đầu tư dự án trồng rau quả theo công nghệ cao tại Hà Tĩnh, Bình Định và sắp tới là Phú Yên, Bình Thuận... đang từng bước được triển khai, đồng thời tiếp tục các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm các quỹ đất, dự án mới, tìm kiếm đối tác cho sản phẩm đầu ra, làm tiền đề mở rộng mảng hoạt động này trong các năm tiếp theo.

Các sản phẩm nông sản sạch chủ lực thương hiệu FLC đảm bảo quy chuẩn về mặt chất lượng sẽ được cung ứng phục vụ nhu cầu trong nước và quốc tế, từng bước thực hiện sứ mệnh mở rộng thị trường, đưa nông sản Việt Nam tham gia nhiều hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu.

Đối với lĩnh vực y tế, 2018 và 2019 là hai năm bản lề cho hoạt động trong lĩnh vực y tế của Tập đoàn FLC, khởi động bằng dự án Khu công nghiệp Y Dược Công nghệ cao FLC Vân Đồn tại Quảng Ninh, đã được Bộ Y tế chấp thuận về đề xuất đầu tư trong năm 2018 và khởi công dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế tỉnh Thái Bình quy mô 1.000 giường đầu năm 2019.

Những dự án sau khi hoàn thành và đưa vào hoạt động sẽ giúp hoàn thiện hệ thống y tế của địa phương nói riêng, Việt Nam nói chung theo hướng hiện đại, tiên tiến và chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng và vị thế của ngành y tế - dược phẩm, qua đó góp phần xây dựng hệ thống y dược Việt Nam chất lượng, hiệu quả và hội nhập quốc tế theo chủ trương mà Đảng và Chính phủ đã đề ra.

## 2. BẢO VỆ TÀI NGUYÊN THIÊN NHIÊN VÀ ỨNG PHÓ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

Tập đoàn FLC luôn đặt mục tiêu phát triển bền vững cho môi trường, xã hội và cộng đồng song song với những mục tiêu phát triển kinh tế tại bất cứ dự án nào mà Tập đoàn đầu tư và triển khai xây dựng.

Các dự án của FLC luôn được hoạch định là những công trình thân thiện với hệ sinh thái, được đồng bào nhân dân và chính quyền địa phương ghi nhận trong việc đóng góp, cải tạo và phát triển toàn bộ cảnh quan thiên nhiên và môi trường ven biển của địa phương nơi có dự án.

Có hai vấn đề mà Tập đoàn FLC luôn chú trọng ngay khi bắt đầu triển khai dự án, đó là: thiết kế hạ tầng hạn chế tối đa làm gián đoạn cảnh quan tự nhiên và chủ trương sử dụng các thiết kế, các công nghệ mới thân thiện với môi trường. Những giải pháp này đã biến những vùng đầm lầy, vùng đất cần, hay vùng bán sa mạc... tại Sầm Sơn, Quy Nhơn, Quảng Bình, Hạ Long... thành những không gian lưu trú trong lành, xanh mát, trở thành địa điểm du lịch nghỉ dưỡng được đồng bào du khách trong và ngoài nước yêu thích và lựa chọn.

Một số giải pháp cụ thể mà FLC đã ứng dụng vào các công trình đô thị và quần thể nghỉ dưỡng để đảm bảo các tiêu chí xanh:

### 2.1. GIẢI PHÁP TIẾT KIỆM NGUỒN NƯỚC

- Sử dụng công nghệ tưới tiêu tuần hoàn nhằm tiết kiệm nguồn nước tại các sân golf. Cỏ sân golf là loại cỏ được lai tạo tiên tiến nhất trên thế giới có khả năng chịu mặn và chịu hạn để hạn chế sử dụng nước ngọt. Đây cũng là những giống cỏ có khả năng miễn dịch tốt nhất, giúp hạn chế sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, được lựa chọn kỹ lưỡng từ các thương hiệu thân thiện với môi trường.

- Bên trong tất cả phòng tắm hay pantry của khách sạn đều được trang bị các thiết bị vệ sinh hiện đại, sử dụng công nghệ kháng khuẩn an toàn, chế độ xả nước tự động thông minh tránh lãng phí lượng nước không cần thiết.

### 2.2. GIẢI PHÁP TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG ĐIỆN

- Tại các quần thể của FLC, phương pháp thông gió tự nhiên được áp dụng tối đa. Đây là phương pháp thông gió lợi dụng chênh lệch áp suất và sự chuyển động của luồng không khí bên ngoài công trình để làm mát và đảm bảo thông thoáng cho ngôi nhà một cách thụ động. Nhiều công trình như khách sạn FLC Luxury Hotel Quy Nhơn, FLC Grand Hotel Sầm Sơn hay FLC Grand Hotel Hạ Long, tỷ lệ phòng view biển luôn đạt trên mức 80%, giúp gió và không khí có thể dễ dàng thâm nhập vào công trình, cho phép hiệu quả trong thông gió tự nhiên.



- Bên cạnh đó, các quần thể cũng được lắp đặt mạng lưới điện thông minh với chế độ cảm ứng tự động ngắt điện; Lắp đặt kính cách nhiệt để giảm điện năng điều hòa; Tối ưu sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, cụ thể là năng lượng mặt trời để giảm nguy cơ thiếu hụt nguồn điện. Khách sạn FLC Quy Nhơn từng đạt giải "Thiết kế kiến trúc khách sạn độc đáo nhất" của Property Report 2016 với concept phủ xanh toàn bộ mái công trình và được đánh giá là một giải pháp tiết kiệm năng lượng hữu hiệu.

### 2.3. GIẢI PHÁP VỀ THIẾT KẾ HẠ TẦNG

- FLC Sầm Sơn đầu tư xây dựng bể bơi nước mặn lớn nhất Việt Nam để giảm tải áp lực du khách tắm dưới bãi biển.

- FLC Hạ Long được xây dựng trên đồi cao, giữ nguyên tối đa hiện trạng thảm thực vật đặc trưng của núi đá vôi nhằm mang đến môi trường nghỉ dưỡng tự nhiên nhất.

- FLC Quy Nhơn tận dụng xây sân golf trên những khu vực trước đây là đất hoang hóa để không làm ảnh hưởng cảnh quan thiên nhiên và đất sinh hoạt của con người.

- Khách sạn The Coastal Hill được xây dựng nhằm hướng tới 7 tiêu chí cao nhất của LEED từ khâu thiết kế cho đến thi công và quản lý vận hành nhằm tăng chất lượng công trình, bảo vệ sức khỏe cư dân, bảo vệ môi trường tự nhiên; với mật độ xây dựng thấp chỉ chiếm 12,4%.

Được thiết kế bởi công ty Baumschlager Eberle Architekten (BE) đến từ Áo, nhiều giải pháp đồng bộ về công trình xanh sẽ được áp dụng tại The Coastal Hill, bao gồm: sử dụng tối đa các vật liệu tiên tiến ít ảnh hưởng đến môi trường; sử dụng nguồn năng lượng tái tạo giúp làm giảm nguy cơ thiếu hụt nguồn điện và giảm biến đổi khí hậu; trang bị hệ thống tưới tiêu tuần hoàn giúp tiết kiệm tối đa nguồn nước ngọt trong khuôn viên cây xanh..

+ Ngoài ra, tại khách sạn The Coastal Hill cũng như các công trình khác, FLC cũng áp dụng các biện pháp đồng bộ như: Hệ thống xử lý chất thải khép kín không gây ô nhiễm môi trường; Khuyến khích tái chế, tái sử dụng chất thải trong suốt quá trình xây dựng và khi đi vào giai đoạn vận hành...

## 3. TẠO AN SINH XÃ HỘI, XÓA ĐÓI GIẢM NGHÈO, PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG

Trong giai đoạn 2017 - 2018, Tập đoàn FLC đã ủng hộ hơn 100 tỷ đồng vào các lĩnh vực xóa đói giảm nghèo, đền ơn đáp nghĩa, giáo dục, giảm thiểu thiệt hại thiên tai dịch bệnh...

Tính riêng năm 2018, Tập đoàn FLC đã tổ chức hàng loạt chương trình thiện nguyện, hoạt động cộng đồng trên khắp cả nước, tiêu biểu như: xây dựng 10 căn nhà tình nghĩa cho các đối tượng chính sách nhân kỷ niệm 50 năm Ngày Chiến thắng Khe Sanh trị giá 500 triệu đồng; đóng góp vào Quỹ "Vì người nghèo" và Quỹ An sinh xã hội 6 tỷ đồng; ủng hộ 5 tỷ đồng cho những hộ nghèo tại tỉnh Thanh Hóa; quyên góp 20 tỷ đồng thắng cuộc đấu giá bóng và áo đội tuyển U23 Việt Nam cho 20 huyện nghèo; đóng góp cho quỹ khuyến học khuyến tài tỉnh Tây Ninh 2 tỷ đồng; phát động chiến dịch Go Green trồng 10.000 cây xanh trên toàn hệ thống quần thể FLC với mục đích nâng cao trách nhiệm của mỗi cá nhân trong việc giữ gìn môi trường sinh hoạt nói chung, cảnh quan thiên nhiên nói riêng; đồng thời gia tăng sức hấp dẫn của các quần thể du lịch đối với du khách trong và ngoài nước...

Bên cạnh đó là các thoả thuận hợp tác về cung ứng và đào tạo nguồn nhân lực đã được FLC ký kết với nhiều trường cao đẳng, đại học trên cả nước. Những thoả thuận này sẽ đóng góp quan trọng vào công cuộc phát triển nguồn nhân lực và kinh tế, xã hội của địa phương, nâng cao chất lượng đào tạo lao động, định hướng nghề nghiệp cho sinh viên, phù hợp với chủ trương chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang du lịch, dịch vụ trên các địa phương có dự án của FLC.

Giai đoạn 2019 - 2020, bên cạnh các hoạt động thiện nguyện thường xuyên, các chiến lược an sinh xã hội sẽ tập trung mở rộng trên nhiều lĩnh vực như giáo dục, y tế, và đặc biệt là đồng hành cùng địa phương trong quá trình gìn giữ, bảo tồn và phát huy các di sản văn hóa đặc sắc, với nguồn kinh phí trích lập từ 2-5% doanh thu hàng năm. Các hoạt động tiêu biểu như: đồng hành cùng Lễ hội Văn hóa thổ cẩm Việt Nam tại Đắk Nông; Festival văn hóa công nghệ Tây Nguyên 2018 tại Gia Lai hay Lễ hội cà phê tại Buôn Ma Thuột...

Trên phương diện kinh tế - xã hội, các di sản văn hóa đã trở thành những sản phẩm văn hóa - du lịch hoàn chỉnh, vừa là động lực vừa là mục tiêu cho sự phát triển ngành kinh tế mũi nhọn du lịch, đồng thời, từng bước làm thay đổi cơ cấu kinh tế của địa phương nơi có di sản, mang tới cho cộng đồng và địa phương những lợi ích thiết thực và bền vững.

Với ngành nghề hoạt động cốt lõi có sự liên quan mật thiết đến các di sản văn hoá là BĐS nghỉ dưỡng - hàng không, Tập đoàn FLC sẽ chung tay cùng địa phương trong việc huy động các nguồn lực tài chính cũng như nhân lực, vật lực để bảo tồn, phát huy giá trị di sản văn hóa trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế.



# CHƯƠNG VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## 1. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 13/09/2018.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch chính thức tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 06/08/2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM ngày 30/07/2013 của Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 7.099.978.070.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018: 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH :

- \*Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- \*Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- \*Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- \*Hoạt động kiến trúc, tư vấn 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;
- \*Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp



### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông	Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch Thường trực	
Bà	Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch	
Ông	Lê Bá Nguyên	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 12/06/2018)
Ông	Lưu Đức Quang	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 11/06/2018)
Ông	Trần Quang Huy	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 19/08/2018)
Ông	Nguyễn Thanh Bình	Thành viên	(Từ nhiệm ngày 07/10/2018)

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 18/07/2018)
Ông	Trần Quang Huy	Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm ngày 17/07/2018)
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 Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lê Thành Vinh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03/04/2018)
Ông	Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03/04/2018)
Ông	Đào Nam Phong	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03/04/2018)
Bà	Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm ngày 03/04/2018)
Ông	Nguyễn Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc	(Từ nhiệm ngày 12/08/2018)

### BAN KIỂM SOÁT

Ông	Nguyễn Tiến Dũng	Trưởng ban	
Bà	Phạm Thị Hải Ninh	Thành viên	
Ông	Lê Văn Sắc	Thành viên	

### KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ông	Trịnh Quốc Huy		
-----	----------------	--	--

### ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Bà	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	
----	----------------------	---------------	--

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## 2. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;  
Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.

Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2018, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC phê duyệt Báo cáo tài chính

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2019  
TM. Ban Tổng Giám đốc

  
  
**Hương Trần Kiều Dung**  
Tổng Giám Đốc

## 3. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019, từ trang 07 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Vấn đề khác:

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính 2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

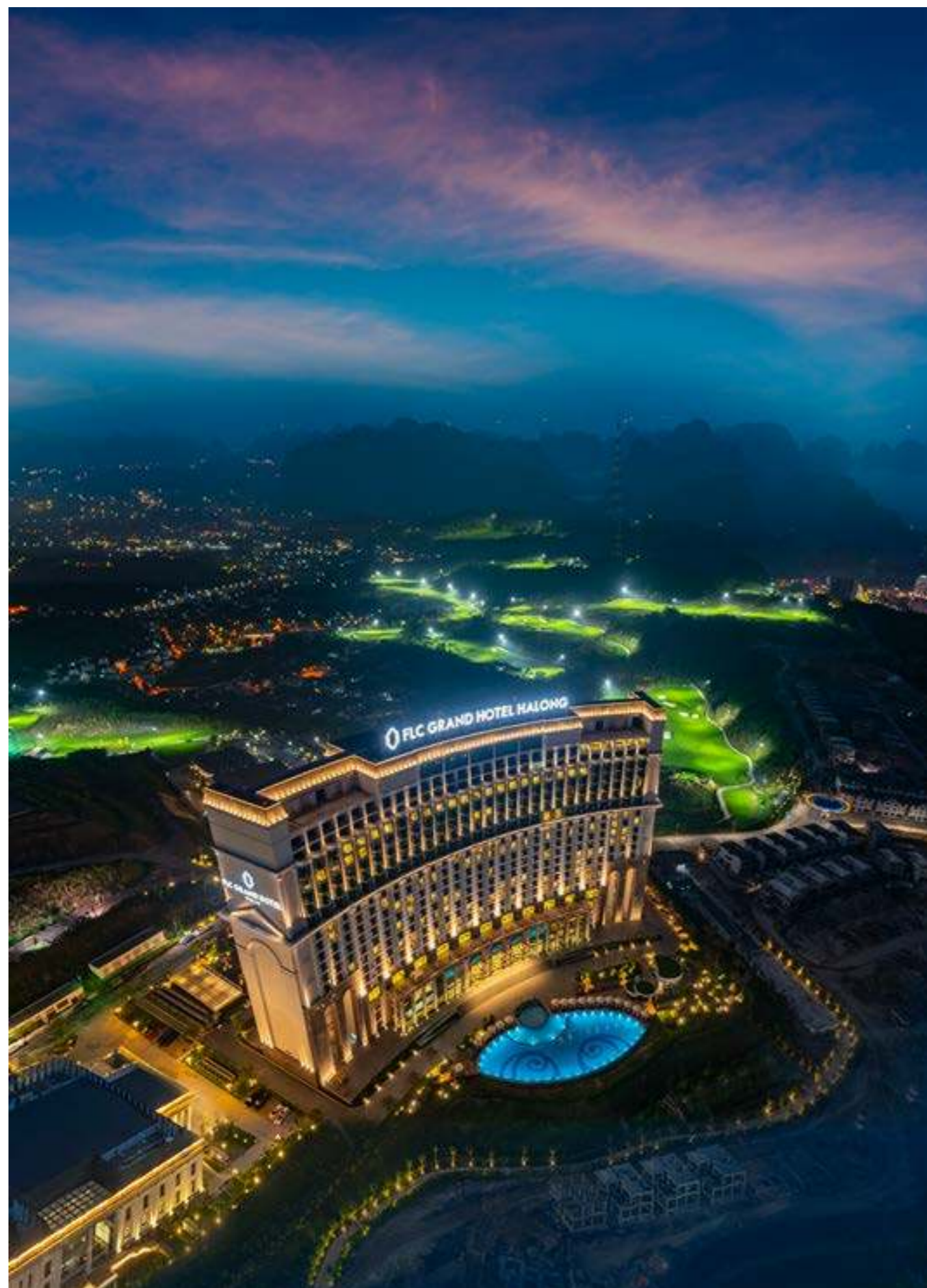
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019  
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)  
Kiểm toán viên

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


Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

  
**PHUNG NGỌC TOÀN**  
Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0335-2018-142-1  
29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City  
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942  
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

#### 4. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT



### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>15.644.004.854.805</b>	<b>12.764.600.168.714</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>334.136.492.896</b>	<b>465.835.197.829</b>
Tiền	111		317.803.965.019	96.573.606.747
Các khoản tương đương tiền	112		16.332.527.877	369.261.591.082
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.3	<b>278.850.000.000</b>	<b>276.200.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		279.954.649.646	276.200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.104.649.646)	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4		
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>12.712.987.550.312</b>	<b>10.538.143.838.532</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.175.797.828.889	2.705.737.419.654
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.486.750.434.620	1.576.571.430.190
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	4.896.726.625.662	5.814.645.301.166
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.159.707.518.607	446.302.028.214
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(6.032.615.880)	(5.112.340.692)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.5	37.758.414	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>1.773.020.251.938</b>	<b>1.252.470.388.732</b>
Hàng tồn kho	141		1.773.020.251.938	1.252.949.987.284
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			(479.598.552)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>545.010.559.659</b>	<b>231.950.743.621</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	494.216.455.238	139.626.995.997
Thuế GTGT được khấu trừ	152		46.995.715.463	92.270.468.940
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	3.798.388.958	53.278.684
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>10.245.284.641.054</b>	<b>10.030.568.219.340</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>830.930.876.857</b>	<b>630.576.950.010</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	188.910.000.000	614.809.840.000
Phải thu dài hạn khác	216		642.020.876.857	15.767.110.010
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.995.858.024.679</b>	<b>2.939.381.147.761</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.935.585.215.301	2.889.678.613.270
- Nguyên giá	222		3.671.228.297.461	3.531.669.308.939
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(735.643.082.160)	(641.990.695.669)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	57.873.012.583	47.851.477.587
- Nguyên giá	225		87.649.186.019	69.915.071.395

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(29.776.173.436)	(22.063.593.808)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	2.399.796.795	1.851.056.904
- Nguyên giá	228		6.031.049.130	4.689.099.130
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.631.252.335)	(2.838.042.226)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>958.752.044.897</b>	<b>629.101.437.358</b>
- Nguyên giá	231		3.759.050.030.564	2.893.226.733.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.800.297.985.667)	(2.264.125.296.530)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>3.759.317.892.369</b>	<b>3.901.015.970.152</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	3.759.317.892.369	3.901.015.970.152
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>965.770.589.026</b>	<b>1.300.260.781.769</b>
Đầu tư vào công ty con	251	V.4		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		340.377.681.907	893.934.381.769
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		833.257.921.798	506.309.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(207.865.014.679)	(99.983.464.679)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>734.655.213.226</b>	<b>630.231.932.290</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	601.317.107.985	475.134.866.887
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		8.232.532.305	8.670.782.689
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
Lợi thế thương mại	269		125.105.572.936	146.426.282.714
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>25.889.289.495.859</b>	<b>22.795.168.388.054</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>16.870.601.303.917</b>	<b>14.272.195.661.245</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>13.307.129.869.079</b>	<b>11.489.659.368.004</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	1.955.915.565.640	1.357.031.854.415
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.374.293.383.559	1.901.589.955.447
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	340.817.078.472	289.389.156.166
Phải trả người lao động	314		73.442.287.506	32.157.587.605
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	1.778.903.049.552	1.507.458.122.433
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317			
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	69.194.565.375	38.790.893.011
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	3.943.719.763.818	4.750.684.830.858
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.734.785.902.195	1.580.247.054.479
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.058.272.962	32.309.913.590
Quỹ bình ổn giá	323			
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.563.471.434.838</b>	<b>2.782.536.293.241</b>
Phải trả người bán dài hạn	331			
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		64.155.622.493	
Chi phí phải trả dài hạn	333			
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
Phải trả nội bộ dài hạn	335			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	115.002.132.209	20.606.060.607
Phải trả dài hạn khác	337		1.500.000.000	8.753.493.405
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		3.377.649.615.683	2.752.413.194.777
Trái phiếu chuyển đổi	339			
Cổ phiếu ưu đãi	340			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.164.064.453	763.544.452
Dự phòng phải trả dài hạn	342			
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>9.018.688.191.942</b>	<b>8.522.972.726.809</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21	<b>9.018.688.191.942</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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412			
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
Vốn khác của chủ sở hữu	414			
Cổ phiếu quỹ	415			
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
Quỹ đầu tư phát triển	418		288.244.783.273	250.512.886.410
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.541.915.113.897	1.796.861.468.716
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		1.071.883.341.388	1.419.542.501.086
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		470.031.772.509	377.318.967.630
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		88.431.601.660	95.092.378.571
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
Nguồn kinh phí	431			
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>25.889.289.495.859</b>	<b>22.795.168.388.054</b>

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

Kế toán trưởng

TRỊNH QUỐC HUY

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

## 5. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC  
Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ,  
Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.015.886.306.603	11.644.894.830.249
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	319.990.517.614	428.299.448.137
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>11.695.895.788.989</b>	<b>11.216.595.382.112</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	10.473.080.121.697	10.151.916.876.712
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.222.815.667.292</b>	<b>1.064.678.505.400</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	893.547.492.849	654.304.851.811
Chi phí tài chính	22	VI.5	487.862.102.175	429.604.652.374
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		287.393.403.473	332.702.675.985
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.195.404.167	19.038.212.292
Chi phí bán hàng	25	VI.8	511.748.159.190	281.871.815.535
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	416.252.954.065	407.442.935.000
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>703.695.348.878</b>	<b>619.102.165.890</b>
Thu nhập khác	31	VI.6	48.742.239.450	15.959.956.280
Chi phí khác	32	VI.7	75.172.446.736	84.011.919.000
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(26.430.207.286)</b>	<b>(68.051.963.050)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>677.265.141.592</b>	<b>551.050.202.836</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	202.394.598.698	168.710.168.598
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		4.838.770.385	(2.935.078.130)
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>470.031.772.509</b>	<b>385.275.112.368</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		459.963.389.014	377.318.967.630
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.068.383.495	7.956.144.738
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	686	2.956
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	686	2.956

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

Kế toán trưởng

TRỊNH QUỐC HUY

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019  
Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

## 6. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ



### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		677.265.141.592	551.050.202.836
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		636.981.232.533	2.383.740.439.664
- Các khoản dự phòng	03		109.426.876.282	91.463.992.613
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(112.838.690)	
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(860.474.186.371)	(671.943.207.921)
- Chi phí lãi vay	06		287.393.403.473	332.702.675.985
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>850.479.628.819</b>	<b>2.687.014.103.177</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(2.388.133.317.376)	(3.265.169.390.639)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(520.070.264.654)	(68.987.109.520)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		5.081.700.710.024	4.856.506.485.528
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(485.296.245.794)	(433.986.489.155)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(3.754.649.646)	6.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(345.347.849.722)	(319.852.036.909)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(168.927.198.168)	(322.931.785.650)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.391.071.552)	(4.564.177.035)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.017.259.741.931</b>	<b>3.134.029.599.797</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.639.036.423.182)	(3.135.712.346.848)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		150.000.000	17.585.477.508
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.496.380.825.500)	(3.762.795.052.271)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.840.199.341.004	1.860.895.961.164
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(200.000.000.000)	(73.409.864.679)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		200.000.000.000	289.155.833.904
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		555.431.011.636	267.952.871.850
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.739.636.896.042)</b>	<b>(4.536.327.119.372)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.200.000.000	494.840.810.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		3.459.273.116.878	2.397.700.863.307
	12			



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.664.705.389.256)	(1.678.011.888.168)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		(14.792.459.000)	(6.639.578.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(191.409.651.000)	(341.732.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>590.565.617.622</b>	<b>1.207.548.475.139</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(131.811.536.489)</b>	<b>(194.749.044.436)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	465.835.197.829	660.584.242.265
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		112.831.556	0
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>334.136.492.896</b>	<b>465.835.197.829</b>

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

Kế toán trưởng

TRỊNH QUỐC HUY

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc



HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG

## 7. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2018

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 31 ngày 13/09/2018

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 7.099.978.070.000 VND  
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- \*Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- \*Dịch vụ 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;
- \*Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

#### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính : không có

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5 Tòa nhà FLC Land Mark Tower, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC Sam Son Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phòng 10, tầng 10, Tòa nhà Văn phòng Gelex, 52 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	27 Dã Tượng, P. Vĩnh Nghiêm, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chúc nỡng Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	93,49%	93,49%	93,49%	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, P. Vạn Hương, Q. Đồ Sơn, TP. Hải Phòng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

#### Công ty liên kết:

Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Công ty Cổ phần Rosland	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%

#### Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

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

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

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

#### 1. Chế độ kế toán

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

#### c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản đầu tư ngân hàng được phân ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn năng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty có phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đi động cho từng loại chứng khoán.

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh:** phần giá trị tồn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

**Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:** các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tồn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tồn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

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

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### a. Nguyên tắc ghi nhận

###### Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị của hàng tồn kho bao gồm:

Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;

Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

###### Hàng hóa khác

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

##### b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

##### c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

##### d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

#### 5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm
- Tài sản vô hình	03 - 50	năm
- Sân golf	49 - 50	năm

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng". Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

**14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phần chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thông.

**15. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

**16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.



Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá**

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dẫn vào doanh thu / chi phí tài chính.

#### **c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm. Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cần nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### **17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

#### **a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### **d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản**

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

#### **e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp; doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

#### **f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác**

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

#### 18. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

#### 19. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

#### 20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

#### 21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

#### 22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

#### 23. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;

- Đối với nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế dịch danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

#### 24. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

#### 25. Báo cáo bộ phận

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

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

#### 26. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

#### 27. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất

##### Bảng cân đối kế toán hợp nhất

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

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

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

- + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
- + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

#### 28. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

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

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:
  - + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  - + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
  - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.



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

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh gồm:
  - + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  - + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
  - + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
  - + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.





## 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## 4.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
Tổng giá trị cổ phiếu	279.954.649.646	1.104.649.646	278.850.000.000	276.200.000.000
+ Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD (Mã CK: AMD)	3.754.649.646	1.104.649.646	2.650.000.000	
+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	276.200.000.000		276.200.000.000	276.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>279.954.649.646</b>	<b>1.104.649.646</b>	<b>278.850.000.000</b>	<b>276.200.000.000</b>

## 4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Cổ tức, lợi nhuận được chia/Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
<i>a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>341.000.000.000</i>	<i>(622.318.093)</i>	<i>340.377.681.907</i>	<i>877.810.641.219</i>
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.934.752.243)	43.065.247.757	47.000.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn				830.810.641.219
Công ty Cổ phần RosLand	294.000.000.000	3.312.434.150	297.312.434.150	
<i>b. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>	<i>833.257.921.798</i>	<i>(207.865.014.679)</i>	<i>625.392.907.119</i>	<i>506.309.864.679</i>
Công ty CP Cavico XD thay điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)		2.200.000.000
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đồ Lèn	11.400.000.000		11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông được HAI	260.909.864.679	(205.665.014.679)	55.244.850.000	260.909.864.679
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	224.800.000.000		224.800.000.000	224.800.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	326.908.057.119		326.908.057.119	
<i>c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	<i>341.000.000.000</i>	<i>(622.318.093)</i>	<i>340.377.681.907</i>	<i>877.810.641.219</i>
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.934.752.243)	43.065.247.757	47.000.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn				830.810.641.219
Công ty Cổ phần RosLand	294.000.000.000	3.312.434.150	297.312.434.150	
<i>b. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>	<i>833.257.921.798</i>	<i>(207.865.014.679)</i>	<i>625.392.907.119</i>	<i>506.309.864.679</i>
Công ty CP Cavico XD thay điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)		2.200.000.000
Công ty cổ phần phát triển bóng đá INTERPRO	7.000.000.000		7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP Gạch tuynel FLC - Đồ Lèn	11.400.000.000		11.400.000.000	11.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông được HAI	260.909.864.679	(205.665.014.679)	55.244.850.000	260.909.864.679
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	224.800.000.000		224.800.000.000	224.800.000.000
Công ty CP Đầu tư du thuyền và sân golf FLC Biscorn	326.908.057.119		326.908.057.119	

28



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Cổ tức, lợi nhuận được chia/Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	20.000.000		20.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trại Cổ	20.000.000		20.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.174.257.921.798</b>	<b>(208.487.332.772)</b>	<b>965.770.589.026</b>	<b>1.384.120.505.898</b>

1.300.260.781.769



29

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VÉ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>5.1. Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	451.386.795.974		892.074.181.478	
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	520.359.840.000			
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	501.580.270.000		1.170.471.000.000	
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	737.777.995.000		875.534.495.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	503.044.000.000		639.884.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	1.061.479.200.000		641.800.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	319.927.000.000		737.653.600.000	
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại & XNK Vietexo	552.106.524.688		646.428.024.688	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Châu Thuận	78.000.000.000			
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Định Tân	60.000.000.000			
Công ty cổ phần công nghệ OTP Việt Nam	111.065.000.000			
Đối tượng khác			210.800.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>4.896.726.625.662</b>		<b>5.814.645.301.166</b>	
<b>5.2. Dài hạn</b>				
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	98.910.000.000		614.809.840.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	90.000.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>188.910.000.000</b>		<b>614.809.840.000</b>	

**Ghi chú:**

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất các khoản cho vay là 9% / năm, mục đích vay là để cho bên đi vay thực hiện việc quản lý và đầu tư vào các lĩnh vực mà bên đi vay được phép đầu tư theo qui định của pháp luật. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1 Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	91.083.659.024		31.694.424.031	
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (***)	148.176.061.680		8.490.627.674	
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	1.900.591.091.409		405.257.534.414	
- Phải trả khác (Dư nợ TS thiếu chờ xử lý)	19.856.706.494		859.442.095	
Đối tượng khác				
<b>Cộng</b>	<b>2.159.707.518.607</b>		<b>446.302.028.214</b>	
<b>6.2. Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn (***)	140.970.705.809		14.548.897.926	
- Phải thu dài hạn khác (**)	501.050.171.048		1.218.212.084	
<b>Cộng</b>	<b>642.020.876.857</b>		<b>15.767.110.010</b>	

**Ghi chú:**

(\*) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	207.669.480.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	238.213.573.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Vạn Tường	203.259.617.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hải Bình	215.893.371.000	
Công ty cổ phần Đầu tư Fujikaen Việt Nam	35.786.312.000	75.923.476.723
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Vietexo	73.022.279.887	82.702.326.520
Công ty cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	14.839.577.315	78.038.335.315
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát		64.028.131.120
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu		29.465.561.000
Đối tượng khác	911.906.881.207	75.099.703.736
(**) Phải thu dài hạn khác bao gồm:		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án New	500.000.000.000	
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công thương Việt Nam	1.050.171.048	1.390.840.488

(\*\*\*) Ký quỹ ký cược bao gồm:

Nội dung	Số tiền
Đặt cọc mua 20 máy bay Boeing + 12 máy bay Airbus	122.612.345.000
Đặt cọc thuê máy bay	128.273.372.000
Ký quỹ, đặt cọc khác	38.261.050.489

7 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu	7.454.187.985	1.421.572.105	5.112.340.692	
<b>Chi tiết:</b>				
+ Phải thu khách hàng	3.192.486.242	1.421.572.105	204.188.949	
+ Phải thu khác	112.433.874		112.433.874	
+ Trả trước cho người bán	4.149.267.869		4.795.717.869	
<b>Cộng</b>	<b>7.454.187.985</b>	<b>1.421.572.105</b>	<b>5.112.340.692</b>	

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường			21.456.277.067	
- Nguyên liệu, vật liệu	55.069.803.653		14.086.400.891	
- Công cụ, dụng cụ	1.712.277.922		44.341.966.352	
- Chi phí SXKD dở dang	3.916.034.602		11.214.804.882	
- Thành phẩm				
- Hàng hóa	369.682.991.430		362.977.490.456	(479.598.552)
- Hàng hóa bất động sản	1.298.576.378.444		798.873.047.636	
- Hàng hóa gửi bán	44.062.765.887			
<b>Cộng</b>	<b>1.773.020.251.938</b>		<b>1.252.949.987.284</b>	<b>(479.598.552)</b>

**Ghi chú:**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kèm, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 đồng
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 0 đồng
- Lý do trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không.

**9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
Mua sắm TSCĐ	1.056.030.000		937.730.000	
Mua sắm TSCĐ	1.056.030.000		937.730.000	
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>3.758.261.862.369</b>		<b>3.900.078.240.152</b>	
Dự án Sầm Sơn Golf Link			146.540.000	
Dự án Tháp đôi 265 Cầu Giấy	112.089.451.762		464.034.728.044	
Dự án Hạ Long	725.488.547.403		1.298.107.262.662	
Dự án sân Golf Quảng Bình	612.458.381.201		138.992.095.497	
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	988.933.721.357		366.458.040.165	
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	324.153.067.098		7.926.234.385	
Dự án khu đô thị Garden City Đại Mỗ	345.138.056.348		660.763.289.623	
Dự án FLC Star Tower	146.129.887.040		440.534.445.916	
Các dự án khác	503.870.750.160		523.115.603.860	
<b>Cộng</b>	<b>3.759.317.892.369</b>		<b>3.901.015.970.152</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	3.269.094.286.661	128.320.239.579	121.171.090.144	5.188.869.545	7.894.823.010	3.531.669.308.939
Số tăng trong năm	6.062.715.682	114.628.462.957	79.380.444.867	5.925.815.214		205.997.438.720
- Mua trong năm		112.504.900.061	79.380.444.867	5.171.022.048		197.056.366.976
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.415.254.010					1.415.254.010
- Tăng khác (hợp nhất, phân loại lại)	4.647.461.672	2.123.562.896		754.793.166		7.525.817.734
Số giảm trong năm	61.718.159.893	167.470.000	4.425.185.217		127.635.088	66.438.450.198
- Chuyển sang BĐS đầu tư, hàng hóa BĐS	61.542.624.136					61.542.624.136
- Thanh lý, nhượng bán		138.300.000	1.850.000.000			1.988.300.000
- Giảm khác (phân loại lại)	175.535.757	29.170.000	2.575.185.217		127.635.088	2.907.526.062
Số dư cuối năm	3.213.438.842.450	242.781.232.536	196.126.349.794	11.114.684.759	7.767.187.922	3.671.228.297.461
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	561.073.541.206	20.840.969.975	49.292.272.895	3.950.862.195	6.833.049.398	641.990.695.669
Số tăng trong năm	60.927.515.163	25.702.032.409	13.138.713.613	1.629.556.824	354.307.403	101.752.125.412
- Khấu hao trong năm	60.927.515.163	21.752.828.163	13.138.713.613	1.629.556.824	317.296.782	97.765.910.545
- Tăng khác (phân loại lại)		3.949.204.246				3.986.214.867
Số giảm trong năm	2.362.097.578	27.583.167	5.258.374.401	451.683.775		8.099.738.921
- Chuyển sang BĐS đầu tư, hàng hóa BĐS	2.221.371.366					2.221.371.366
- Thanh lý, nhượng bán		27.583.167	1.850.000.000			1.877.583.167
- Giảm khác (phân loại lại)	140.726.212		3.408.374.401	451.683.775		4.000.784.388
Số dư cuối năm	619.638.958.791	46.515.419.217	57.172.612.107	5.128.735.244	7.187.356.801	735.643.082.160
<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 năm	2.593.799.883.659	196.265.813.319	138.953.737.687	5.985.949.515	579.831.121	2.935.585.215.301

**Ghi chú:**

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

3.011.679.224.811 VND  
19.642.772.594 VND  
VND



## 11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Giấy phép và Giấy phép nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	212.712.000	2.500.000.000		1.788.012.130		188.375.000	4.689.099.130
Số tăng trong năm				1.341.950.000			1.341.950.000
- Mua trong năm				1.341.950.000			1.341.950.000
- Tạo ra từ nội bộ							
- Tăng do hợp nhất kinh doanh							
- Tăng khác							
Số giảm trong năm							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	212.712.000	2.500.000.000		3.129.962.130		188.375.000	6.031.049.130
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm		2.500.000.000		271.071.170		66.971.056	2.838.042.226
Số tăng trong năm				744.514.270		48.695.839	793.210.109
- Khấu hao trong năm				744.514.270		48.695.839	793.210.109
- Tăng khác							
Số giảm trong năm							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm		2.500.000.000		1.015.585.440		115.666.895	3.631.252.335
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	212.712.000			1.516.940.960		121.403.944	1.851.056.904
Tại ngày cuối năm	212.712.000			2.114.376.690		72.708.105	2.399.796.795

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng.

212.712.000 VND  
2.500.000.000 VND

34



## 12 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC  
Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

## 12 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ thuế tài chính khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm		34.102.346.787	35.812.724.608			69.915.071.395
Số tăng trong năm			17.734.114.624			17.734.114.624
- Thuê tài chính trong năm			17.734.114.624			17.734.114.624
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		34.102.346.787	53.546.839.232			87.649.186.019
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm		13.350.978.839	8.712.614.969			22.063.593.808
Số tăng trong năm		1.954.218.632	5.758.360.996			7.712.579.628
- Khấu hao trong năm		1.954.218.632	5.758.360.996			7.712.579.628
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính						
- Tăng khác						
Số giảm trong năm						
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối năm		15.305.197.471	14.470.975.965			29.776.173.436
<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 năm		18.797.149.316	39.075.863.267			57.873.012.583

**Ghi chú:**

- Tiền thuế phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm;
- Căn cứ để xác định tiền thuế phát sinh thêm;
- Điều khoản gia hạn thuế hoặc quyền được quyền mua tài sản;

Không có.  
Không có.  
Không có.



**13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	2.893.226.733.888	927.365.920.812	61.542.624.136	3.759.050.030.564
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436			25.497.225.436
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.867.729.508.452	927.365.920.812	61.542.624.136	3.733.552.805.128
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	2.264.125.296.530	538.394.060.503	2.221.371.366	2.800.297.985.667
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.264.125.296.530	538.394.060.503	2.221.371.366	2.800.297.985.667
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	629.101.437.358	388.971.860.309	59.321.252.770	958.752.044.897
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436			25.497.225.436
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất	603.604.211.922	388.971.860.309	59.321.252.770	933.254.819.461
- Cơ sở hạ tầng				

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND  
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>14.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa	663.360.823	
- Hỗ trợ lãi suất	44.754.773.575	
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	374.316.942.616	67.589.639.220
- Chi phí khác	74.481.378.224	72.037.356.777
<b>Cộng</b>	<b>494.216.455.238</b>	<b>139.626.995.997</b>
<b>14.2. Dài hạn</b>		
- Lãi vay chờ phân bổ	22.498.125.000	
- Thuê hoạt động	87.875.000.006	
- Tiền thuê đất	10.690.785.000	49.948.463.262
- Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	363.310.436.784	310.586.900.096
- Chi phí trả trước dịch vụ cho thuê căn hộ	27.243.773.805	
- Chi phí khác	89.698.987.390	114.599.503.529
<b>Cộng</b>	<b>601.317.107.985</b>	<b>475.134.866.887</b>

**15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>146.426.282.714</b>	<b>225.261.813.167</b>
Số tăng trong kỳ	184.481.226.833	
Giảm do thoái vốn công ty con	(167.074.530.430)	(52.851.456.835)
Phân bổ trong kỳ	(38.727.406.181)	(25.984.073.618)
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>125.105.572.936</b>	<b>146.426.282.714</b>
Trong đó: Lợi thế thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:		
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	123.596.327.542	144.486.081.492
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.509.045.394	1.940.201.222
<b>Cộng</b>	<b>125.105.572.936</b>	<b>146.426.282.714</b>

## 16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

## 16.1. Ngân hạn

## a. Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<b>Vay ngắn hạn</b>					
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Quảng Ninh (1)	38.266.000.000	38.266.000.000	81.706.470.553	89.077.468.296	45.636.997.743	45.636.997.743
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Thanh Hóa (2)	20.000.000.000	20.000.000.000	39.931.220.473	39.929.960.744	19.998.740.271	19.998.740.271
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định (3)	30.088.612.266	30.088.612.266	48.653.839.641	48.374.207.851	29.808.980.476	29.808.980.476
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc (4)	119.986.858.304	119.986.858.304	119.986.858.304	101.600.119.703	101.600.119.703	101.600.119.703
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	537.080.718.422	537.080.718.422	660.154.891.116	588.387.878.856	465.313.706.162	465.313.706.162
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (6)	5.770.000.003	5.770.000.003	11.210.000.000	9.021.422.974	3.581.422.977	3.581.422.977
Ngân Hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	159.723.298.080	159.723.298.080	287.159.238.966	287.127.014.894	159.691.074.008	159.691.074.008
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (12)	104.906.247	104.906.247	104.906.247	154.189.190	154.189.190	154.189.190
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội				380.000.000	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
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)	164.431.675.540	164.431.675.540	164.431.675.540	124.927.701.736	124.927.701.736	124.927.701.736
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Thanh Hóa (10)	109.569.105.607	109.569.105.607	109.569.105.607	267.237.276.248	267.237.276.248	267.237.276.248



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<b>Vay và nợ thuế tài chính</b>					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	129.680.000.000	129.680.000.000	89.080.880.175	80.200.000.000	120.799.119.825	120.799.119.825
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	3.163.037.844	3.163.037.844	8.175.000.000	5.138.486.458	126.524.302	126.524.302
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	74.416.907.162	74.416.907.162	77.480.543.526	172.575.915.626	169.512.279.262	169.512.279.262
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)	13.304.796.000	13.304.796.000	13.304.796.000	420.000.000	420.000.000	420.000.000
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)	199.199.986.720	199.199.986.720	199.199.986.720			
Trái phiếu phát hành SHB (16)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000			
Trái phiếu phát hành OCB (17)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>1.734.785.902.195</b>	<b>1.734.785.902.195</b>	<b>2.040.149.412.868</b>	<b>1.885.610.565.152</b>	<b>1.580.247.054.479</b>	<b>1.580.247.054.479</b>

## 16.2. Dài hạn

## a. Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<b>Vay và nợ thuế tài chính</b>					
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (9)	394.965.923.743	394.965.923.743	153.600.000.000	240.070.706.484	481.436.630.227	481.436.630.227
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa (10)	401.970.994.216	401.970.994.216	139.364.131.923	278.778.795.424	541.385.657.717	541.385.657.717
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (11)	1.493.207.677.549	1.493.207.677.549	-	77.180.880.175	1.570.388.557.724	1.570.388.557.724
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội (12)	8.179.905.261	8.179.905.261	2.025.448.614	-	6.154.456.647	6.154.456.647
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (7)	810.000.000	810.000.000	-	45.130.825.673	45.940.825.673	45.940.825.673
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định (3)	1.046.250.000	1.046.250.000	-	697.500.000	1.743.750.000	1.743.750.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nam Hà Nội (13)</i>	-	-	53.000.000.000	53.000.000.000	53.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội</i>	-	-	104.906.247	104.906.247	104.906.247
<i>Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (14)</i>	38.818.864.342	38.818.864.342	14.237.708.800	27.677.255.000	52.258.410.542
<i>Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát (6)</i>	30.500.000.000	30.500.000.000	-	-	-
<i>Credit Suisse AG, Singapore Branch (15)</i>	498.000.013.280	498.000.013.280	697.200.000.000	199.199.986.720	199.199.986.720
<i>Trái phiếu phát hành SHB (16)</i>	261.142.737.373	261.142.737.373	400.000.000.000	138.857.262.627	138.857.262.627
<i>Trái phiếu phát hành OCB (17)</i>	249.007.249.919	249.007.249.919	300.000.000.000	50.992.750.081	50.992.750.081
<b>Cộng</b>	<b>3.377.649.615.683</b>	<b>3.377.649.615.683</b>	<b>1.736.927.289.337</b>	<b>1.111.690.868.431</b>	<b>2.752.413.194.777</b>

**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm 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: Tài sản bảo đảm của bên thứ ba là Cổ phiếu FLC, ROS, bất động sản Star 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 0054/2017/HĐTDHM-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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

- + Hợp đồng tín dụng số 8209/17/HĐTDTH-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/HĐTDTH-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 và hợp đồng tín dụng số ICBC.DN.LN.2018.101 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 vào ngày thứ 20 tháng cuối cùng của mỗi kỳ 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 theo các hợp đồng sau:  
+ Hợp đồng tín dụng số 0005/2017/HĐTDHM 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 viết nam số 0052/2016/HĐTDHM 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-BT6, tại B28-BT1A, tại B30-BT6, B33-BT6, B33-BT6 khu đô thị mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của bà Lê Thị Ngọc Diệp và ông Trịnh Văn Quyết với tổng giá trị định giá cho khoản đảm bảo này là 95,136 tỷ đồng.
- + Hợp đồng vay tín dụng ngân hàng đồng Việt Nam số 0020/2015/HĐTD-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 viết nam số 480-11.15/HĐTD/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/HĐTD/TPBANK.BDI-FLC ngày 08/10/2015, mục đích vay: thanh toán tiền mua 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/HĐTC/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/HĐTC-QTS/104-9213-ALASKA ngày 30/03/2017 liên quan đến quyền đòi nợ, quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà.

+ Hợp đồng tín dụng số 010/16/HĐCV/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 ngân hàng 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 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/HĐCV/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 quản 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 quản 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 kỳ 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-HĐCVDAT/NHCT420-CTY TAP DOAN FLC kỳ 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 đó 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

+ Hợp đồng tín dụng số 16870087/2016-HĐTĐA/NHCT420-BOTSAMSON ngày 18/08/2016 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 16870087-SD1/2016-HĐTĐA/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 "Khu nghỉ dưỡng 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 16870087/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 16870085/HĐBĐ ngày 18/08/2016, hợp đồng số 15.03.100/HĐBĐ 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/HĐTD kỳ ngày 11 tháng 11 năm 2015 và văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2016/3239064BSHĐTD với tổng hạn mức khoản tín dụng là 1.840 tỷ đồng, thời hạn vay là 192 tháng, trong đó thời gian ân hạn gốc vay là 24, 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 Nhom 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 Tây Hà Nội theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng số 203-02.03.16/HĐTD/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 khế 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/HĐTD/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 khế 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/HĐTD/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 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 thuê tài chính Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng thuê tài chính số 072/2016/TSC-CTTC, số 02.073/16, 02.007/17, 02.008/17, 02.014/17, 02.022/17, 02.065/18, 02.082/18, 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

(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 Libor. 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. 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.





**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	56.968.313.113	7.724.760.903
- Trích trước Chi phí dự án (*)	1.703.999.930.684	1.499.733.361.530
- Chi phí phải trả khác	17.934.805.755	
<b>Cộng</b>	<b><u>1.778.903.049.552</u></b>	<b><u>1.507.458.122.433</u></b>
<b>Ghi chú: (*)</b>		
Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	497.433.888.848	
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	122.083.220.354	
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sóc Trăng	47.753.923.091	
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	45.944.820.576	
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	118.594.399.613	
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Star Tower	34.922.396.775	
Trích trước chi phí xây dựng Dự án khu đô thị Đại Mỗ	21.250.429.028	
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	816.016.852.399	
<b>Cộng</b>	<b><u>1.703.999.930.684</u></b>	

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>19.1. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	3.454.029.221	2.648.432.679
- BHXH, BHYT, BHTN	6.434.659.346	4.914.895.302
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.970.100	196.695.043.560
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	3.877.389.105.151	486.978.484.010
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	56.440.000.000	4.059.447.975.307
<b>Cộng</b>	<b><u>3.943.719.763.818</u></b>	<b><u>4.750.684.830.858</u></b>
<b>Ghi chú (*):</b>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần đầu tư du thuyền và sân golf FLC	20.450.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	67.488.011.198	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	119.540.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Thuận	67.214.711.296	
Ông Nguyễn Hải Châu	231.215.160.452	
Ông Nguyễn Văn Trường	52.368.283.636	
Số dư có TK 138	6.370.211.426	1.809.477.182
Các khoản khác	3.312.742.727.143	483.169.006.828
<b>19.2. Dài hạn</b>		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.500.000.000	8.753.493.405
<b>Cộng</b>	<b><u>1.500.000.000</u></b>	<b><u>8.753.493.405</u></b>

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>21.1. Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	69.194.565.375	38.790.893.011
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>	<b><u>69.194.565.375</u></b>	<b><u>38.790.893.011</u></b>
<b>21.2. Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	19.220.061.109	20.606.060.607
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền	53.434.148.601	
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	42.347.922.499	
<b>Cộng</b>	<b><u>115.002.132.209</u></b>	<b><u>20.606.060.607</u></b>



## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</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 năm trước					494.840.810.000	494.840.810.000
- Lãi trong năm trước				377.318.967.630	7.956.144.738	385.275.112.368
- Tặng khác		153.252.294.431			(509.738.778.955)	153.252.294.431
- Thanh lý công ty con						
- Lỗ trong năm trước				(378.049.867.923)	(11.090.026.799)	(389.139.894.722)
- Giảm khác						
<b>Số dư đầu năm nay</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 trong năm nay	719.590.700.000					719.590.700.000
- Lãi trong năm nay				459.963.389.014	10.068.383.495	470.031.772.509
- Tặng khác		37.731.896.863		20.557.395.616		58.289.292.479
- Lỗ trong năm nay						
- Điều chỉnh do hợp nhất				29.321.834.526	(522.104.110)	28.799.730.416
- Giảm khác				(764.788.973.975)	(16.207.056.296)	(780.996.030.271)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>288.244.783.273</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.541.915.113.897</b>	<b>88.431.601.660</b>	<b>9.018.688.191.942</b>

48 H.H.N.

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 5 Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ,  
Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>22.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp của Công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
<b>Cộng</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>6.380.387.370.000</b>
<b>22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	6.380.387.370.000	6.380.387.370.000
+ Vốn góp tăng trong năm	719.590.700.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	7.099.978.070.000	6.380.387.370.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	555.431.011.636	267.952.871.850
<b>22.4. Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	638.038.737
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	638.038.737
+ Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.		
<b>22.5. Cổ tức</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		3%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		
<b>22.6. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	288.244.783.273	250.512.886.410
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112
<b>22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>		
<b>Ngoại tệ các loại</b>		
	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	3.577,48	67,45
- EUR		

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

Đơn vị tính: VND

**1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	6.209.332.500.808	5.565.147.082.113
- Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	5.306.539.081.791	5.562.803.756.633
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	500.014.724.004	516.943.991.503
<b>Cộng</b>	<b>12.015.886.306.603</b>	<b>11.644.894.830.249</b>

**Ghi chú: (\*)**

- Trong năm 2018, doanh thu kinh doanh bất động sản bao gồm các khoản doanh thu cho thuê bất động sản ghi nhận một lần như sau:

+ Sân Golf Ngôi Sao Hạ Long, doanh thu ghi nhận 1 lần 1.045.000.000.000 đồng; giá vốn ghi nhận 1 lần 525.483.476.003 đồng.

Doanh thu cho thuê bất động sản trong năm nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 13.987.450.000 đồng; giá vốn là 9.023.565.267 đồng.

+ Sân Golf FLC Quy Nhơn Golf Link, doanh thu ghi nhận 1 lần 707.490.000.000; giá vốn ghi nhận 1 lần 336.739.077.783 đồng.

Doanh thu cho thuê bất động sản trong năm nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 13.987.450.000 đồng; giá vốn là : 9.023.565.267 đồng.

- Doanh thu cho thuê bất động sản tương ứng trong năm 2019 nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 35.952.978.723 đồng, giá vốn tương ứng là 21.929.649.898 đồng.



**2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại	319.990.517.614	428.299.448.137
<b>Cộng</b>	<b>319.990.517.614</b>	<b>428.299.448.137</b>

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	6.150.633.929.413	5.457.940.030.910
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.855.007.205.081	4.190.320.367.435
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	467.438.987.203	503.656.478.367
<b>Cộng</b>	<b>10.473.080.121.697</b>	<b>10.151.916.876.712</b>

**4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	569.087.308.373	475.780.187.230
- Lãi bán các khoản đầu tư (chuyển nhượng vốn góp)	290.289.887.867	84.989.198.399
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	33.223.333.331	
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	253.361.123	60.693.394
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	693.602.155	93.474.772.788
<b>Cộng</b>	<b>893.547.492.849</b>	<b>654.304.851.811</b>

**5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
--	---------	-----------

- Lãi tiền vay	287.393.403.473	332.702.675.985
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	227.682.066	1.913.734.126
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	207.826.881	363.022.026
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.837.161.310	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	115.986.199.646	92.206.398.298
- Chi phí tài chính khác	79.209.828.799	2.418.821.939
<b>Cộng</b>	<b>487.862.102.175</b>	<b>429.604.652.374</b>

**6. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	107.441.619	811.917.450
- Tiền phạt thu được	41.058.832.217	559.824.644
- Hỗ trợ quảng cáo sản phẩm, hỗ trợ khuyến mãi, chiết khấu		
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ		
- Các khoản khác	7.575.965.614	14.588.214.166
<b>Cộng</b>	<b>48.742.239.450</b>	<b>15.959.956.260</b>

**7. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ, CCDC		
- Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	25.151.203.109	37.815.860.740
- Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ		
- Thuế GTGT không được hoàn		
- Các khoản khác	50.021.243.627	46.196.058.574
<b>Cộng</b>	<b>75.172.446.736</b>	<b>84.011.919.314</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	3.702.049.615	3.982.207.727
- Chi phí nhân công	100.008.997.778	63.854.707.997
- Chi phí khấu hao	373.852.687	465.852.793
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	282.121.737.742	136.382.412.672
- Chi phí khác bằng tiền	125.541.521.368	77.186.634.346
<b>Cộng</b>	<b>511.748.159.190</b>	<b>281.871.815.535</b>

**8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nguyên, vật liệu		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	8.310.208.779	
- Chi phí nhân công	185.609.708.055	133.307.239.008
- Chi phí khấu hao	12.585.383.998	7.383.134.855
- Thuế, phí, lệ phí	2.607.009.175	6.043.491.358
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.065.059.155	152.843.732.989
- Chi phí khác bằng tiền	66.075.584.903	107.865.337.494

<b>Cộng</b>	<b>416.252.954.065</b>	<b>407.442.935.704</b>
-------------	------------------------	------------------------

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.990.889.299.255	9.648.260.398.345
- Chi phí công cụ, dụng cụ	12.012.258.394	
- Chi phí nhân công	285.618.705.833	197.161.947.005
- Chi phí khấu hao TSCĐ	27.711.071.924	7.848.987.648
- Thuế, phí, lệ phí	2.607.009.175	6.043.491.358
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	423.186.796.897	289.226.145.661
- Chi phí bằng tiền khác	661.663.102.649	694.751.941.565
<b>Cộng</b>	<b>11.403.688.244.127</b>	<b>10.843.292.911.582</b>

**10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	178.040.007.151	109.459.457.056
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		12.397.808.651
<b>Cộng</b>	<b>178.040.007.151</b>	<b>121.857.265.707</b>

**11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	470.031.772.509	385.275.112.368
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	470.031.772.509	385.275.112.368
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	9.108.907.941	7.466.379.372
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	684.977.629	638.038.737
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>673</b>	<b>592</b>

*Ghi chú: (\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay là số dự kiến của Công ty*

**12. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	470.031.772.509	385.275.112.368
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	9.108.907.941	7.466.379.372
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	684.977.629	638.038.737
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>673</b>	<b>592</b>

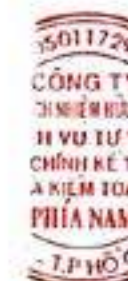
**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai  
Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng  
Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

	Năm nay
3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.459.273.116.878
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	

	Năm nay
4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ	
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.664.705.389.256
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	



**5. Báo cáo bộ phận**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Cho kỳ kết toán kết thúc ngày 31/12/2018	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	4.986.548.564,177	6.209.332.500,808	500.014.724,005	893.547.492,849	48.742.239,450	12.638.185.521,289
Chi phí trực tiếp	(3.855.007.205,081)	(6.150.633.929,413)	(467.438.987,203)	(487.862.102,175)	(75.172.446,736)	(10.473.080.121,697)
Các chi phí phân bổ						(563.034.548,911)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng						(511.748.159,190)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp						(416.252.954,065)
Lãi trong Công ty liên kết						3.195.404,167
Lợi nhuận trước thuế						677.265.141,593
Chi phí thuế TNDN không phân bổ						202.394.598,698
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						4.858.770,385
Lợi nhuận sau thuế						470.031.772,510

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

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



**/III . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

**1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

**Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

	Năm nay	Năm trước
+ Tiền lương, thưởng	15.926.377.633	12.590.573.266
+ Thù lao	403.000.000	408.000.000

**Các giao dịch khác**

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

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Công ty con	100,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	99,40%
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	99,98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Công ty con	98,91%
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con	98,91%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	47,00%
Công ty Cổ phần Rosland	Công ty liên kết	49,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng chủ tịch	

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty TNHH MTV FLC Land	Mua hàng hóa, dịch vụ	18.301.191.751
	Cho thuê tài sản dài hạn	4.750.000.000
	Bán hàng hóa, dịch vụ	4.637.317.824



Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Cho thuê tài sản	24.712.680.259
	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.431.279.774
	Bán hàng hóa, dịch vụ	3.166.498.405
	Góp vốn	300.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và	Mua hàng hóa, dịch vụ	35.454.545
	Góp vốn	500.000.000
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion	Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ	4.000.000.000
	Góp vốn	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Lãi cho vay	8.522.808.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Bán hàng hóa, dịch vụ	4.320.092.666
	Mua hàng hóa, dịch vụ	879.021.113
	Nhận tiền đặt cọc	227.133.290.013
	Cho thuê tài sản	21.175.069.512
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Góp vốn	151.414.895
	Chi phí trả hộ công ty con	681.379.792
	Nhận tiền thanh toán cho nhà thầu	10.072.403.287
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Nhận tiền đặt cọc	337.218.391.740
	Mua hàng hóa, dịch vụ	66.398.595.577
	Góp vốn	66.100.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Góp vốn	358.012.000.000
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	200.056.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi đường FLC	Góp vốn	500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý	Góp vốn	652.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	90.595.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Góp vốn	19.970.000.000
	Nhận tiền đặt cọc	999.091.745.409
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Bán hàng hóa, dịch vụ	251.159.391.763
	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.081.506.491.856

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Nợ phải thu	47.272.486.469
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Nợ phải thu	5.239.134.681
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Nợ phải thu	965.899.825
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Nợ phải thu	75.900.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi đường FLC	Trả trước người bán	836.250.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	Góp vốn	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Góp vốn	500.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Góp vốn	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khánh Hòa FLC	Góp vốn	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Góp vốn	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Góp vốn	1.049.433.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Góp vốn	487.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Góp vốn	200.000.000.000
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Góp vốn	396.000.000.000
Công ty cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	200.056.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Góp vốn	66.670.300.000
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Góp vốn	965.000.000

Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Góp vốn	1.058.012.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi đường FLC	Góp vốn	500.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	90.595.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Góp vốn	652.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Góp vốn	19.970.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Góp vốn	47.000.000.000
Công ty Cổ phần RosLand	Góp vốn	294.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	Cho vay	51.722.450.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải thu khác	68.540.910.346
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Phải thu khác	12.438.945.508
Công ty TNHH đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	Phải thu khác	1.000.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải thu khác	600.000.000
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Phải thu khác	185.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phải thu khác	136.067.800
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải thu khác	100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải trả người bán	62.036.491.327
Công ty TNHH MTV FLC Land	Phải trả người bán	7.366.768.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Phải trả người bán	3.796.107.304
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Phải trả người bán	743.311.497
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Phải trả người bán	365.580.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Phải trả khác	495.691.745.409
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải trả khác	109.442.623.258
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Phải trả khác	12.289.799.420
Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Phải trả khác	869.918.000
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Phải trả khác	753.140.900
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nghi đường FLC	Phải trả khác	296.521.424

**2. Thông tin so sánh (Những thay đổi về thông tin năm trước)**

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu của năm tài chính 2017 đã được điều chỉnh lại, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	1.314.698.436.801	19.177.198.366	1.333.875.635.167
- LNST chưa phân phối kỳ này	752.851.476.327	(19.177.198.366)	733.674.277.961
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
- Chi phí khác	38.232.166.707	6.779.389.715	45.011.556.422
- Lợi nhuận khác	(36.683.411.984)	(6.779.389.715)	(43.462.801.699)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	859.019.811.295	(6.779.389.715)	852.240.421.580
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	109.459.457.056	12.397.808.651	121.857.265.707
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	752.851.476.327	(19.177.198.366)	733.674.277.961

Số liệu so sánh (còn lại) là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam) kiểm toán.

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ MINH THƯƠNG

Kế toán trưởng

TRỊNH QUỐC HUY

Lập, ngày 30 tháng 03 năm 2019



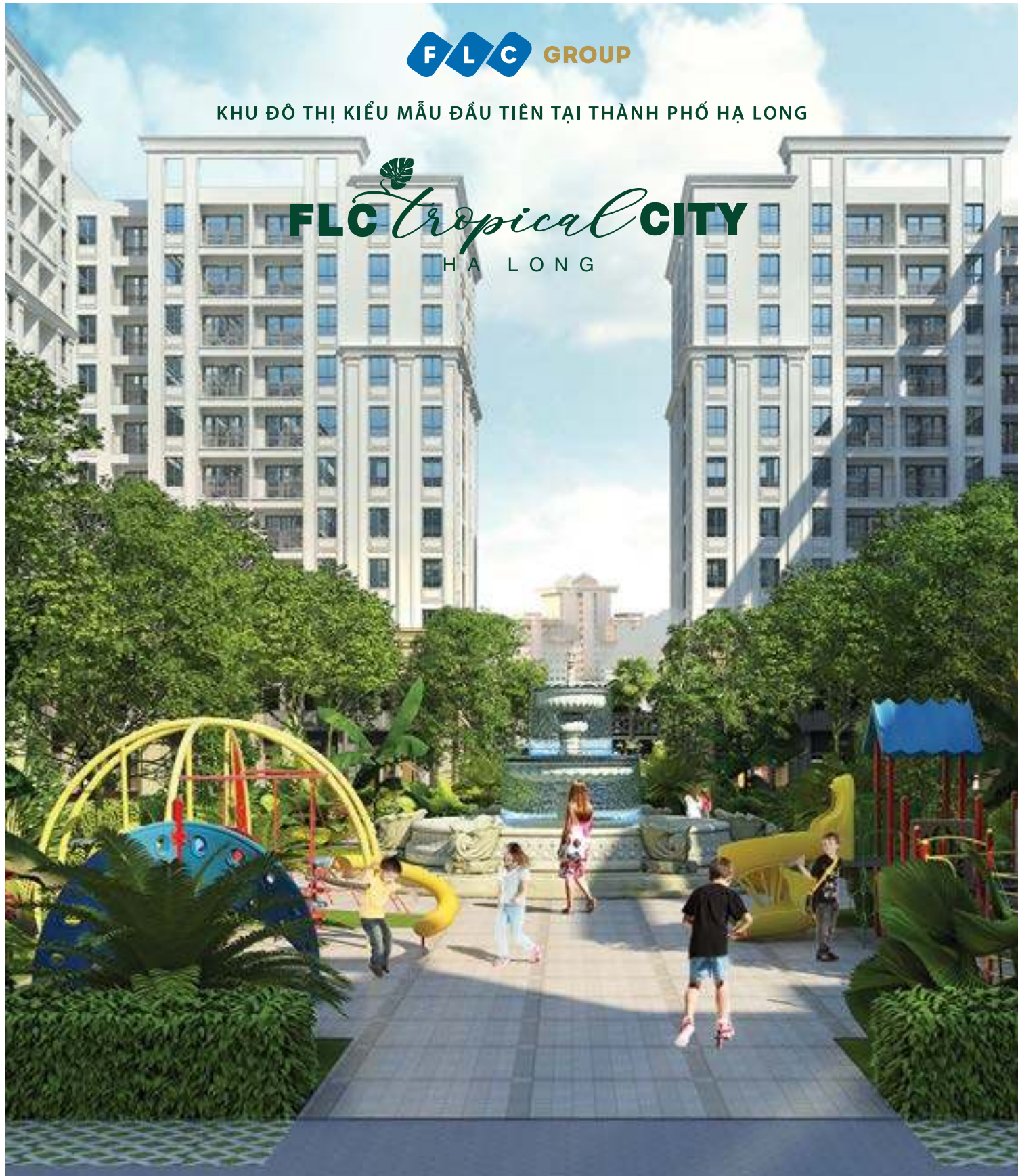
Tổng Giám đốc

HƯƠNG TRẦN KIỀU DUNG



KHU ĐÔ THỊ KIỂU MẪU ĐẦU TIÊN TẠI THÀNH PHỐ HẠ LONG

**FLC** *tropical* **CITY**  
H A L O N G



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 5, FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (+84) 024 3771 1111 \* Email: info@flc.vn

**T.P.HỒ CHÍ MINH**

Tầng 18, tòa nhà Saigon Centre, 65 Lê Lợi, phường Bến Nghé, quận 1, Tp.HCM  
Tel: (+84) 028 3821 0732 \* Email: info@flc.vn

**NHẬT BẢN**

Tầng 14, Marunouchi Kitaguchi Bldg 1-6-5 Marunouchi, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan 100-0005  
Tel: (+81) 3-6551-2681 \* info@flc.vn