

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG FLC FAROS**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 59/2019/FAROS-CV

V/v: Giải trình KQKD Công ty mẹ
Năm 2018

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2019

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Công ty Cổ phần xây dựng FLC Faros xin gửi lời chào trân trọng tới Quý Ủy ban Chứng khoán và Quý Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty chúng tôi xin giải trình biến động kết quả sản xuất kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng năm 2018 so với năm 2017 với nội dung cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)	Tỷ lệ thay đổi
Tổng doanh thu	3.289.856.360.899	4.522.365.375.641	-27,25%
Lợi nhuận sau thuế	207.366.986.126	914.893.182.953	-77,33%

Nguyên nhân tổng doanh thu giảm là do Công ty đã triển khai thực hiện các dự án do Công ty làm chủ đầu tư nhưng chưa đến thời điểm ghi nhận doanh thu theo quy định của chuẩn mực và luật kế toán nên tổng doanh thu năm 2018 giảm so với năm 2017.

Tổng doanh thu giảm dẫn tới lợi nhuận sau thuế giảm.

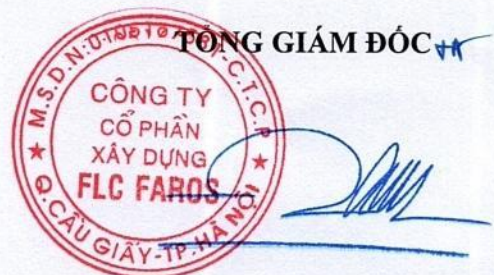
Trên đây là giải trình của Công ty chúng tôi về biến động kết quả sản xuất kinh doanh trong Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty mẹ.

Rất mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận :

- UB CKNN
- Sở GDCK TP.HCM
- Lưu VT



Đỗ Quang Lâm

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội - Tháng 3 năm 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 58

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Địa chỉ: Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (sau đây gọi là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (gọi tắt "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 0105167581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 05 năm 2018. Theo đó:

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: FLC FAROS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: FLC FAROS., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty là: 5.675.981.210.000 đồng (Năm nghìn sáu trăm bảy mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi một triệu hai trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/08/2016 với mã cổ phiếu là ROS.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Xây dựng và lắp đặt:

- Các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp;
- Các công trình giao thông; thủy lợi.

Tư vấn thiết kế:

- Thiết kế tổng thể mặt bằng xây dựng công trình;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế phần cơ điện công trình.

Thiết kế phần cơ điện công trình.

- Các công trình dân dụng công nghiệp;
- Các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp;
- Các công trình giao thông, thủy lợi.

Kinh doanh Bất động sản:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Hoạt động kinh doanh khác theo đăng ký.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Địa chỉ: Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 06 công ty con và 01 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Ngày năm quyền kiểm soát	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	11/03/2016	100%	100%
Công ty Cổ phần ĐT và PT Vườn thú Faros	07/11/2015	90%	90%
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Faros Vân Đồn	14/03/2017	100%	100%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	05/09/2018	100%	100%
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eden Garden	31/08/2018	100%	100%
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Golden Choice	20/09/2018	100%	100%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Rosland	29/11/2016	49%	49%

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

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 05/05/2017
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 05/05/2017
Ông Doãn Văn Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/04/2016
Bà Nguyễn Bình Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/04/2016
Ông Lê Thành Vinh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/04/2016
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22/05/2018

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Quang Lâm	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/05/2017
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30/06/2015
Bà Nguyễn Bình Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/04/2016
Ông Nguyễn Xuân Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/10/2015
Ông Lê Tuấn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27/09/2016
Ông Phan Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/08/2018
Bà Trần Thị Tố Dung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/02/2018

Ban kiểm soát:

Ông Nguyễn Văn Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 16/04/2016
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 05/05/2017
Ông Đinh Thái Hiệp	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 16/04/2016

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện Công ty cổ phần Rosland không còn là công ty liên kết của công ty kể từ ngày 27/3/2019 vì tỷ lệ sở hữu giảm xuống chỉ còn 19,6% do công ty không góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Rosland, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tính hình tài chính và hoạt động của công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm nhằm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và áp dụng hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả trong việc lập Báo cáo tài chính riêng phù hợp nhằm giảm thiểu các sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Quang Lâm
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Số. 390/2019/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:**QUÝ CỔ ĐÔNG****HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2019 từ trang 07 đến trang 58, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá 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 riêng 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 riêng.

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 kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này.



Phan Thanh Nam
Phó Tổng Giám đốc
(Giấy ủy quyền số 02/2019/UQ-CPAVIETNAM
Ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐQT)
Giấy chứng nhận Đăng ký
Hành nghề Kiểm toán số 1009-2018-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019

A blue ink handwritten signature, likely belonging to Nguyễn Thị Ngọc Châm.

Nguyễn Thị Ngọc Châm
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận Đăng ký
Hành nghề Kiểm toán số 2980-2019-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.879.738.539.596	3.423.205.006.272
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.01	133.033.861.404	146.415.761.561
1. Tiền	111		131.883.861.404	91.311.594.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.150.000.000	55.104.166.667
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.992.490.997.895	1.955.815.269.359
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	5.02	732.464.533.969	443.904.940.182
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.03	742.987.783.834	356.425.607.048
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.04	380.928.871.179	919.369.188.194
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.05	136.109.808.913	236.115.533.935
III. Hàng tồn kho	140		1.678.519.981.042	1.206.901.204.033
1. Hàng tồn kho	141	5.06	1.678.519.981.042	1.206.901.204.033
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		75.693.699.255	114.072.771.319
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.07	66.606.896.825	56.812.571.209
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.08	9.086.802.430	57.260.200.110
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.488.023.307.245	5.882.585.446.433
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.931.350.287	2.345.795.396
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.09	2.931.350.287	2.345.795.396
II. Tài sản cố định	220		84.378.648.528	80.737.571.416
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	53.559.902.743	55.946.361.844
- Nguyên giá	222		82.649.636.494	72.921.316.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.089.733.751)	(16.974.954.800)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.11	30.818.745.785	24.791.209.572
- Nguyên giá	225		39.407.883.497	26.037.883.496
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(8.589.137.712)	(1.246.673.924)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	615.976.626.927	667.153.126.927
1. Nguyên giá	231		617.569.048.829	668.745.548.829
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.592.421.902)	(1.592.421.902)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		681.908.626.853	478.153.405.341
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	681.908.626.853	478.153.405.341
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.14	4.245.421.065.888	3.659.421.065.888
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.035.000.000.000	1.045.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		196.000.000.000	196.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	253		1.014.421.065.888	2.418.421.065.888
VI. Tài sản dài hạn khác	260		857.406.988.762	994.774.481.465
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.07	857.406.988.762	994.774.481.465
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.367.761.846.841	9.305.790.452.705

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.484.316.758.887	3.629.712.350.877
I. Nợ ngắn hạn	310		4.455.685.826.847	3.603.817.048.222
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	849.752.437.857	1.252.072.859.509
2. Người mua trả tiền trước	312	5.16	804.779.730.455	294.243.195.595
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	71.699.074.437	239.539.093.536
4. Phải trả người lao động	314		39.844.928.957	50.986.418.185
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	952.890.525.047	629.947.382.384
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	647.218.512.703	461.989.697.825
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	29.799.953.354	38.597.294.163
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.031.271.817.609	603.521.517.697
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		28.428.846.428	32.919.589.328
II. Nợ dài hạn	330		28.630.932.040	25.895.302.655
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	167.416.244	70.910.859
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	28.463.515.796	25.824.391.796
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.883.445.087.954	5.676.078.101.828
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.22	5.883.445.087.954	5.676.078.101.828
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		5.675.981.210.000	4.729.999.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.675.981.210.000	4.729.999.990.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(70.000.000)	(70.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		207.533.877.954	946.148.111.828
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		166.891.828	31.254.928.875
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		207.366.986.126	914.893.182.953
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.367.761.846.841	9.305.790.452.705

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Đỗ Quang Lâm

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.01	3.156.462.789.138	3.628.665.777.122
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3.156.462.789.138	3.628.665.777.122
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	6.02	2.875.340.403.243	3.232.435.963.289
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		281.122.385.895	396.229.813.833
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.03	131.820.621.892	891.870.534.317
7. Chi phí tài chính	22	6.04	70.866.677.823	121.249.316.734
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		70.863.208.030	20.037.667.914
8. Chi phí bán hàng	25	6.05	-	12.431.790.583
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.06	61.179.568.353	44.144.052.335
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		280.896.761.611	1.110.275.188.498
11. Thu nhập khác	31	6.07	1.572.949.869	1.829.064.202
12. Chi phí khác	32	6.08	19.570.836.030	3.041.376.449
13. Lợi nhuận khác	40		(17.997.886.161)	(1.212.312.247)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		262.898.875.450	1.109.062.876.251
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	55.531.889.324	194.169.693.298
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập	60		207.366.986.126	914.893.182.953

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng



Lê Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Lâm

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số TM	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	01	262.898.875.450	1.109.062.876.251
Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ	02	19.457.242.739	12.101.575.765
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(131.820.621.892)	(869.346.706.365)
- Chi phí lãi vay	06	70.863.208.030	20.037.667.914
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	221.398.704.327	271.855.413.565
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(641.964.919.559)	777.598.817.299
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(471.618.777.009)	(400.183.622.155)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	1.333.836.331.782	924.849.036.865
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	127.573.167.087	(1.039.865.235.466)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(68.991.244.518)	(20.037.667.914)
- Thuế TNDN đã nộp	15	(195.265.002.480)	(113.257.035.223)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	15.173.279.348	9.513.999.661
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.251.427.401)	(11.273.364.784)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	302.890.111.577	399.200.341.848
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(981.597.830.738)	(1.016.530.835.767)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	-	52.296.605.968
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(1.089.815.000.000)	(507.671.751.500)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	1.628.255.317.015	1.607.921.580.985
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	25	(2.090.000.000.000)	(2.859.575.745.442)
Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác	26	1.504.000.000.000	889.093.462.100
Tiền thu lãi tiền gửi	27	282.496.078.077	723.703.278.810
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(746.661.435.646)	(1.110.763.404.846)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ				
HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.577.016.181.583	850.247.278.266
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.136.194.073.671)	(219.833.363.789)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		(10.432.684.000)	(8.963.991.484)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		430.389.423.912	621.449.922.993
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(13.381.900.157)	(90.113.140.005)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	5.01	146.415.761.561	236.528.901.566
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	5.01	133.033.861.404	146.415.761.561

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

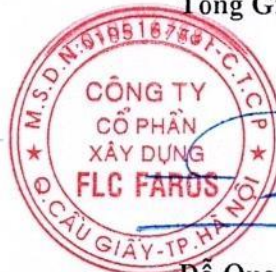
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thảo



Lê Mạnh Hùng



Đỗ Quang Lâm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (gọi tắt "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 0105167581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 05 năm 2018.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: FLC FAROS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: **FLC FAROS., JSC.**

Vốn điều lệ của Công ty là: **5.675.981.210.000 đồng** (Năm nghìn sáu trăm bảy mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi một triệu hai trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 348/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/08/2016 với mã cổ phiếu là **ROS**.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 0105167581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 17 tháng 05 năm 2018. Theo đó, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Xây dựng và lắp đặt:

- Các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp;
- Các công trình giao thông, thủy lợi.

Tư vấn thiết kế:

- Thiết kế tổng thể mặt bằng xây dựng công trình;
- Thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Thiết kế cấp nhiệt, thông hơi, thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế phần cơ điện công trình.

Thiết kế phần cơ điện công trình.

- Các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Các công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp;
- Các công trình giao thông; thủy lợi.

Kinh doanh bất động sản.

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Hoạt động kinh doanh khác:

- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (trừ loại Nhà nước cấm);
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

- Dịch vụ ăn uống khác (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Bán buôn đồ uống; Quảng cáo.
- Vệ sinh văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động chiếu phim;
- Hoạt động thể thao khác;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp (trừ kế toán, bảo vệ, bưu chính);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm các dịch vụ tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán, chứng khoán);
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: phiên dịch;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Tư vấn lập dự án, quản lý đầu tư xây dựng công trình;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Đại lý du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 06 công ty con và 01 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Ngày năm quyền kiểm soát	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	11/03/2016	100%	100%
Công ty Cổ phần ĐT và PT Vườn thú Faros	07/11/2015	90%	90%
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Faros Vân Đồn	14/03/2017	100%	100%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	05/09/2018	100%	100%
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eden Garden	05/09/2018	100%	100%
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Golden Choice	20/09/2018	100%	100%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Rosland	29/11/2016	49%	49%

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán - Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ phản ánh dòng tiền của doanh nghiệp bao gồm các khoản tiền thu và chi của công ty.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kiểm toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Ghi sổ trên máy vi tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

4.1 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:

Nguyên tắc xác định các khoản tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng giao dịch tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Toàn bộ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ của hoạt động sản xuất kinh doanh, kể cả hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản được hạch toán ngay vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.2 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài dưới các hình thức:

- Đầu tư dưới hình thức mua lại phần vốn góp tại đơn vị khác (mua lại phần vốn của chủ sở hữu)
- Đầu tư dưới hình thức mua lại phần vốn góp tại đơn vị khác (mua lại phần vốn của chủ sở hữu).

Giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá trị hợp lý.

Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết là thời điểm chính thức có quyền sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được xác định giá trị tổn thất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng để trích lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con, công ty liên kết khi các công ty này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Tuy nhiên, các công ty con, công ty liên kết của công ty đều không bị lỗ hay đang trong giai đoạn đầu tư nên công ty không phải trích lập dự phòng tổn thất.

Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:

Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.

4.3 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Phải thu của khách hàng: phản ánh các khoản nợ phải thu và tình hình thanh toán các khoản nợ phải thu của doanh nghiệp với khách hàng về tiền bán sản phẩm, hàng hóa, BĐS đầu tư, TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ.

Phải thu khác: phản ánh các khoản nợ phải thu ngoài phạm vi đã phản ánh ở phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ và tình hình thanh toán các khoản nợ phải thu này.

Các khoản phải thu của khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác tại thời điểm lập báo cáo, căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 12 tháng (hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán.

Phải thu về cho vay:

Các khoản phải thu về cho vay mục đích thu lãi trên tiền vay được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi, bao gồm gốc cho vay trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Lập dự phòng phải thu khó đòi :

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

4.4 Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho và phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận 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.

Những chi phí không được tính vào giá gốc hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách.
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

Phương pháp xác định giá trị dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ được đánh giá theo phương pháp chi phí dở dang đầu kỳ + chi phí phát sinh trong kỳ - giá trị hoàn thành trong kỳ

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng 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. Không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị 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 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.

4.5 Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ:*Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình:*

- Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại;
- Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là toàn bộ chi phí mà đơn vị đã bỏ ra để có được tài sản đó tính đến thời điểm đưa tài sản vào vị trí sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ:

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thông Tư 147 hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi TT 45 về trích khấu hao tài sản cố định hiệu lực từ 28/11/2016 và Thông tư 28/2016/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư 147/2016/TT-BTC hướng dẫn chế độ, quản lý, sử dụng, và trích khấu hao TSCĐ Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Số năm khấu hao
Máy móc thiết bị	6 - 12 năm
Phương tiện vận tải	3 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 4 năm

4.6 Tài sản cố định thuê tài chính

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

Loại tài sản	Số năm khấu hao
Phương tiện vận tải	5 năm
Máy móc, thiết bị	5 năm

4.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là tài sản đầu tư với mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán.

Nguyên giá bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua của tài sản và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào sử dụng như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh chi phí. Trong trường hợp có thể chứng minh rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

Giá trị khấu hao

Khấu hao bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng suốt thời gian hữu dụng ước tính.

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

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

4.8 Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các khoản chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này. Thời gian phân bổ từ 1 đến 3 năm.

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của các dự án đang thực hiện, máy móc và thiết bị trong quá trình xây dựng hoặc lắp đặt, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định dở dang hoặc đã hoàn thành chưa bàn giao hoặc chưa đưa vào sử dụng. Khấu hao không được trích trong giai đoạn này mà chỉ được trích khi việc xây dựng lắp đặt đã hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng dự định mà khi đó các chi phí liên quan mới được chuyển thành tài sản cố định hữu hình.

4.10 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào Công ty con

Các khoản đầu tư vào Công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty.

Đầu tư vào Công ty liên kết

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

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn được lập theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 06 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

4.11 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

Phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác:

- Phải trả người bán phản ánh tình hình thanh toán về các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết.
- Nợ phải trả cho người bán, người cung cấp, người nhận thầu xây lắp được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng phải trả.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả tại thời điểm lập báo cáo, căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả, nếu:

- Có thời hạn phải trả hoặc thanh toán không quá 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn.
- Có thời hạn phải trả hoặc thanh toán trên 12 tháng (hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả gồm lãi vay, chi phí công trình, chi phí phải trả khác. Chi phí của các công trình xây dựng và tư vấn thiết kế đã có trong dự toán thực tế phát sinh nhưng chưa tập hợp đủ hồ sơ, tài liệu do các công trình xây dựng ở xa, nằm rải rác trên nhiều địa bàn được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Cơ sở xác định giá trị chi phí phải trả của các công trình xây dựng là giá trị công trình tạm tính hoặc biên bản tạm xác định khối lượng, cơ sở xác định giá trị chi phí phải trả của hoạt động tư vấn thiết kế căn cứ theo hợp đồng và phần công việc hoàn thành.

Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

4.13 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay có thời gian trả nợ trên 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả dưới 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.14 Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 khi đáp ứng được các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay phục vụ cho việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, khoản lãi vay sẽ được vốn hóa vào giá trị của công trình kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

- Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

- Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh.

- Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời, các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay khi phát sinh vốn hóa.
- Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

4.15 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ ở Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng riêng sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ các giao dịch giả rẻ.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các cổ đông trên tỷ lệ cổ phiếu sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

4.16 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

Doanh thu:

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản cũng như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;

- Công ty sẽ thu được hoặc thu được các lợi ích kinh tế từ các giao dịch bán bất động sản;
- Xác định các chi phí liên quan đến giao dịch bất động sản;

Trường hợp bán bất động sản theo hình thức khách hàng hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

- Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh thu liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty sẽ thu được các lợi ích kinh tế từ các giao dịch bán nền đất;

Doanh thu hoạt động xây dựng:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính riêng mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập;

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.

Thu nhập khác: các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh gồm: thu nhập từ nhượng bán thanh lý TSCĐ, chênh lệch đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn, tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản thu nhập khác.

4.17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

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

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán được xác định theo diện tích.

4.18 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

Chi phí tài chính: Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay;

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

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

4.19 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong kỳ hiện tại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.20 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng: Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

Bên liên quan

Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều bên trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công liên kết;

Cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với những Công ty, những nhân sự cao cấp, chủ chốt quản lý của Công ty

Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.01 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	378.185.927	573.414.946
Tiền gửi ngân hàng	131.505.675.477	90.738.179.948
Các khoản tương đương tiền	1.150.000.000	55.104.166.667
Cộng	<u>133.033.861.404</u>	<u>146.415.761.561</u>

5.02 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	54.391.431.999	29.430.738.808
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	19.181.095.266
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscorn tại Tỉnh Bình Định	9.117.734.284	93.233.860
Công ty TNHH BOT Khai thác quản lý Bãi Biển FLC Sầm Sơn	20.367.201.353	27.969.922.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	35.470.815.735	322.948.935.885
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	9.637.230.000	3.107.730.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đông Sơn	-	39.522.546.026
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	300.461.203.232	-
Công ty TNHH Đầu tư & Quản lý toà nhà ION COMPLEX	116.932.701.474	-
Công ty Cổ phần Gami Hội An	85.931.943.850	-
Các đối tượng khác	66.805.332.445	20.460.000
Các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	33.348.939.597	-
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	-	1.630.278.337
Cộng	<u>732.464.533.969</u>	<u>443.904.940.182</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)****5.03 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng ECC	32.666.259.372	19.849.199.825
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hoàng Long	19.429.280.720	19.429.280.720
Công ty TNHH MTV Xây dựng và TTNT Mười Duyệt	25.540.000.000	25.540.000.000
Công ty TNHH Sen Vàng Hoa Lư	26.523.451.623	26.523.451.623
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Thịnh Cường	10.363.644.709	11.896.030.273
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	9.788.053.491	61.327.003.335
Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng Phương Đông	82.465.642.807	6.402.444.633
Công ty Cổ phần Xây dựng và Bất động sản An Việt	-	12.824.860.060
Công ty Cổ phần Cơ điện và Dịch vụ Kỹ thuật Smart	33.963.080.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	25.229.804.624	-
Các đối tượng khác	477.018.566.488	172.633.336.579
Cộng	742.987.783.834	356.425.607.048

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.04 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đối tượng được cho vay	Thời hạn cho vay	Giá trị cho vay	Hợp đồng cho vay		Lãi suất cho vay (%/năm)	Ghi chú
			Số Hợp đồng	Ngày tháng		
Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại SCO	12 tháng	40.369.911.894	1708/2018/VV-FAROS-SCO	8/17/2018	10%	Thanh toán lãi vay cố định vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn
		89.000.000.000	2108/2018/VV-FAROS-SCO	8/21/2018	10%	
		85.100.000.000	2708/2018/VV-FAROS-SCO	8/27/2018	10%	
		330.000.000	2009/2018/VV-FAROS-SCO	9/20/2018	10%	
		6.811.998.759	2508/2018/VV-FAROS-PHUONGDONG	8/25/2018	10%	
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Phương Đông	12 tháng	75.970.000.000	2708/2018/VV-FAROS-PHUONGDONG	8/27/2018	10%	Thanh toán lãi vay cố định vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn
		59.426.960.526	2311-1/2017/VV-FAROS-G&R	11/23/2017	10%	
Công ty cổ phần đầu tư thương mại tổng hợp Việt Nam	12 tháng	23.500.000.000	2008/2018/VV-FAROS-THVN	8/20/2018	10%	Thanh toán lãi vay cố định vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn
		420.000.000	1010/2018/VV-FAROS-THVN	10/10/2018	10%	
Cộng		<u>380.928.871.179</u>				

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.05 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tạm ứng	3.860.428.948	2.909.463.458
<i>Phải thu ngắn hạn</i>	<i>122.518.081.932</i>	<i>77.089.838.389</i>
Công ty TNHH đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	-	186.860.033
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại tổng hợp Việt Nam	18.117.245.285	22.287.616.897
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	8.935.491.075	31.539.272.597
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	4.729.555.183	19.332.845.735
Sở Tài chính Quảng Bình	67.966.366.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quảng Ninh	15.331.723.000	-
Phải thu lãi hợp đồng tiền gửi ngân hàng HD Bank	-	101.388.889
Các đối tượng khác	7.437.701.389	3.641.854.238
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>300.000.000</i>	<i>139.119.858.964</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú FLC Faros	300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	-	1.213.800.223
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định	-	1.657.015.268
Công ty Cổ phần xây dựng Rosland	-	658.144.985
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	-	135.590.898.488
<i>Phải thu khác</i>	<i>9.431.298.033</i>	<i>16.996.373.124</i>
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	190.850.234	2.364.299.223
Lương ứng trước cho người lao động	9.240.447.799	14.632.073.901
Cộng	136.109.808.913	236.115.533.935

5.06 Hàng tồn kho

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.327.037.457	-	18.200.931.486	-
Chi phí SX, KD dở dang	1.598.913.091.504	-	1.072.520.438.822	-
Hàng hóa (bất động sản)	72.279.852.081	-	116.179.833.725	-
Tổng	1.678.519.981.042	-	1.206.901.204.033	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Bảo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**5.07 Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	66.606.896.825	56.812.571.209
Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí phân bổ ngắn hạn khác	66.606.896.825	56.812.571.209
Dài hạn	857.406.988.762	994.774.481.465
Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí phân bổ dài hạn khác	447.344.183.625	464.774.481.465
Chi phí thuê hoạt động (khách sạn 7 tầng alacarte tại Sầm Sơn)	410.062.805.137	530.000.000.000
Cộng	924.013.885.587	1.051.587.052.674

5.08 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	9.086.802.430	57.260.200.110
Cộng	9.086.802.430	57.260.200.110

5.09 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP công thương Việt Nam	2.931.350.287	1.813.795.396
Phải thu dài hạn khác	-	532.000.000
Cộng	2.931.350.287	2.345.795.396

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.10 Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dung cụ quản lý	Đơn vị: VND Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2018	59.739.527.981	12.229.409.663	952.379.000	72.921.316.644
Tăng trong năm	9.728.319.850	-	-	9.728.319.850
Mua trong năm	9.728.319.850	-	-	9.728.319.850
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2018	69.467.847.831	12.229.409.663	952.379.000	82.649.636.494
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2018	14.418.699.625	2.203.615.454	352.639.721	16.974.954.800
Tăng trong năm	10.129.739.942	1.728.638.501	256.400.508	12.114.778.951
Khấu hao trong năm	10.129.739.942	1.728.638.501	256.400.508	12.114.778.951
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2018	24.548.439.567	3.932.253.955	609.040.229	29.089.733.751
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2018	45.320.828.356	10.025.794.209	599.739.279	55.946.361.844
Tại ngày 31/12/2018	44.919.408.264	8.297.155.708	343.338.771	53.559.902.743

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.11 Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Đơn vị: VND Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2018	9.209.999.999	16.827.883.497	26.037.883.496
Tăng trong năm	13.370.000.001	-	13.370.000.001
Mua trong năm	13.370.000.001	-	13.370.000.001
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2018	22.580.000.000	16.827.883.497	39.407.883.497
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2018	652.346.042	594.327.882	1.246.673.924
Tăng trong năm	6.064.784.368	1.277.679.420	7.342.463.788
Khấu hao trong năm	6.064.784.368	1.277.679.420	7.342.463.788
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2018	6.717.130.410	1.872.007.302	8.589.137.712
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2018	8.557.653.957	16.233.555.615	24.791.209.572
Tại ngày 31/12/2018	15.862.869.590	14.955.876.195	30.818.745.785

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.12 Bất động sản đầu tư

		Đơn vị tính: VND	
Khoản mục	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm
Nguyên giá	668.745.548.829	-	51.176.500.000
- Nhà và quyền sử dụng đất	668.745.548.829	-	51.176.500.000
Gía trị hao mòn lũy kế	1.592.421.902	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.592.421.902	-	-
Gía trị còn lại	667.153.126.927	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	667.153.126.927	-	-

(*) Không trích khấu hao trong năm do BĐSĐT chờ tăng giá bán

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT không dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự án Sea Tower tại thành phố Qui Nhơn, tỉnh Bình Định	681.908.626.853	478.153.405.341
Cộng	681.908.626.853	478.153.405.341

Dự án được tài trợ từ nguồn vốn vay có đảm bảo bằng tài sản hình thành từ dự án theo thuyết minh số 5.21

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	3.035.000.000.000	1.045.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	800.000.000.000	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros (1)	135.000.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn (2)	630.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định (3)	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future (4)	380.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển EDEN GARDEN (5)	290.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice (6)	800.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	196.000.000.000	196.000.000.000
Công ty Cổ phần Rosland	196.000.000.000	196.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.014.421.065.888	2.418.421.065.888
Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân Golf FLC BISCOR (7)	977.817.780.000	2.381.817.780.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	36.603.285.888	36.603.285.888
Cộng	4.245.421.065.888	3.659.421.065.888

Ghi chú:

(1) Tăng 9.000.000 cổ phiếu theo Nghị quyết về việc mua cổ phần phát hành thêm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros số 43/2018/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Ghi chú (tiếp theo):

- (2) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn, tỷ lệ nắm giữ là 100% được thực hiện theo Nghị quyết số 09/2017/NQ-HĐQT-FLCFAROS ngày 13 tháng 03 năm 2017, Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 13 tháng 03 năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros về việc thành lập Công ty con (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn) tại tỉnh Quảng Ninh. Khoản đầu tư trên được tăng thêm 53.000.000 cổ phiếu theo Nghị quyết thông qua việc tăng vốn của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn số 41/2018/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC FAROS.
- (3) Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros đã thực hiện thoái 100% vốn đầu tư tại Công ty này theo Nghị quyết số 38/2017/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 05 tháng 10 năm 2018 về việc thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định.
- (4) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future, tỷ lệ nắm giữ là 100% được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 08 năm 2018 của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros về việc thành lập Công ty con (Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bright Future)
- (5) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden, tỷ lệ nắm giữ là 100% được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2018/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 08 năm 2018 của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros về việc thành lập Công ty con (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden).
- (6) Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice, tỷ lệ nắm giữ là 100% được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2018/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 09 năm 2018 của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros về việc thành lập Công ty con (Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice).
- (7) Khoản đầu tư trên giảm theo Nghị quyết số 25/2018/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 08 năm 2018 của Hội đồng quản trị công ty về việc hoàn trả lại cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC FAROS tại Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân Golf FLC Biscom với tổng số cổ phần hoàn trả là 20.000.000 cổ phần tương ứng với 200.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)****5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

Tên tổ chức/ Cá nhân	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	Số 18A đường Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh BĐS, buôn bán máy móc thiết bị, vật tư, hàng hóa.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	Khu số 4 - Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến - xã Nhơn Lý - Tp. Quy Nhơn.	90%	90%	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi, hoạt động các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	Số nhà 32, ngõ 18 đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, Tp. Hạ Long	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	Thôn Phước Thiện, xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển EDEN GARDEN	Thôn 1, xã Hòa Bình, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice	Số 02 Hùng Vương, Phường 6, TP Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Rosland	BT7_3, khu đô thị Xuân Phương, Viglacera, P. Xuân Phương, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	49%	49%	Xây dựng chuyên dụng
Đầu tư khác				
Công ty Cổ Phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom	Tầng 2, tòa nhà FLC Land Mark Tower Lê Đức Thọ, Nam Từ Liêm	13,89%	13,89%	Hoạt động kinh doanh giải trí, dịch vụ lưu trú ngắn hạn.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	Tầng 4, tòa nhà Suced, số 108 Phố Nguyễn Hoàng, Nam Từ Liêm, Hà Nội	1,33%	1,33%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Kinh doanh bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	68.152.955.031	68.152.955.031	-	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	65.163.276.956	65.163.276.956	4.507.958.000	4.507.958.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Dịch vụ Quảng Ninh	30.874.348.393	30.874.348.393	27.676.088.432	27.676.088.432
Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	20.786.123.891	20.786.123.891	8.189.097.244	8.189.097.244
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Quyết Thắng	16.655.301.585	16.655.301.585	18.375.833.017	18.375.833.017
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Xuân	23.443.487.161	23.443.487.161	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà-Việt Đức	12.541.200.000	12.541.200.000	23.563.915.000	23.563.915.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại 989	12.058.044.728	12.058.044.728	20.108.044.728	20.108.044.728
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC	11.966.817.112	11.966.817.112	9.423.857.800	9.423.857.800
Công ty Cổ phần Giàn giáo Thăng Long	11.587.743.175	11.587.743.175	7.149.400.186	7.149.400.186
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thịnh Anh	10.212.565.215	10.212.565.215	5.841.297.918	5.841.297.918
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	10.154.085.588	10.154.085.588	11.154.085.588	11.154.085.588
Tổng Công ty Cổ phần Công trình VIETTEL	9.448.222.211	9.448.222.211	7.810.526.141	7.810.526.141
Công ty TNHH Thương mại Thu Hương	8.641.171.683	8.641.171.683	11.000.540.539	11.000.540.539
Công ty TNHH Đầu tư sản xuất và Kinh doanh VLXD Hà Nội	8.626.296.000	8.626.296.000	4.323.370.000	4.323.370.000
Bên liên quan	184.302.644.289	184.302.644.289	676.189.267.896	676.189.267.896
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	184.302.644.289	184.302.644.289	676.189.267.896	676.189.267.896
Đối tượng khác	295.435.605.000	295.435.605.000	386.101.137.256	386.101.137.256
Tổng	849.752.437.857	849.752.437.857	1.252.072.859.509	1.252.072.859.509

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)****5.16 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư & Quản lý toà nhà ION COMPLEX	-	682.608.893
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	-	47.198.311.182
Công ty Cổ phần Gami Hội An	-	8.719.093.426
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	133.812.195.971	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển IMR	7.543.372.393	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Công trình Việt Hàn	-	8.005.423.969
Bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý tài sản RTS	47.289.247.095	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	616.134.914.996	229.637.758.125
Cộng	804.779.730.455	294.243.195.595

5.17 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2018 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018 (VND)
Thuế GTGT	4.460.223.533	15.924.133.320	16.431.858.858	3.952.497.995
Thuế thu nhập doanh nghiệp	192.690.256.757	63.274.101.784	195.265.002.480	60.699.356.061
Thuế thu nhập cá nhân	3.792.453.120	5.809.305.115	4.745.778.495	4.855.979.740
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	38.389.723.726	31.141.052.978	69.530.776.704	-
Các loại thuế khác	206.436.400	16.662.580.447	14.677.776.206	2.191.240.641
Tổng	239.539.093.536	132.811.173.644	300.651.192.743	71.699.074.437

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án 18 Phạm Hùng	39.184.857.547	37.130.690.767
Dự án 265 Cầu Giấy	39.323.771.042	60.905.658.070
Dự án 418 Quang Trung	540.348.528	22.111.196.231
Dự án tổ hợp khách sạn 5 sao, TTTM và nhà ở KĐT TMDV Quy Nhơn	33.165.157.366	27.990.187.971
Dự án Bình Định	43.515.214.528	3.866.787.965
Dự án FLC Garden City - Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội	17.184.961.206	17.729.830.282
Dự án Khách sạn The Coastal Hill 1.500 phòng	39.124.733.764	12.329.606.307
Dự án Quảng Ninh	144.350.404.989	98.001.824.189
Dự án Sầm Sơn GD 1	265.584.318.960	146.100.305.395
Dự án Không gian biển Sầm Sơn	15.345.050.010	16.416.890.084
Sầm sơn San lấp và làm hạ tầng khu giai đoạn 2	162.480.091.934	118.321.939.016
Dự án Hội An	17.739.349.340	30.055.850.439
Dự án cao xanh Hà Khánh	7.703.679.008	-
Dự án Quảng Bình 01- TT Hội nghị, Khách sạn, Biệt thự nghỉ dưỡng	13.567.334.305	-
Dự án Khu đô thị Thủy Tú (Giai đoạn 1)	9.815.918.486	-
Dự án Lux City _Quy Nhơn	61.550.063.592	-
Công viên Hoàng Dã Safari (Zoo)	5.300.239.780	-
Chi phí trích trước khác	37.415.030.662	38.986.615.668
Cộng	952.890.525.047	629.947.382.384

5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Doanh thu nhận trước bán căn hộ Sea Tower	626.277.591.820	456.098.788.735
Doanh thu nhận trước cho hoạt động kinh doanh dịch vụ	20.940.920.883	5.890.909.090
Cộng	647.218.512.703	461.989.697.825

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.20 Phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	29.799.953.354	38.597.294.163
Kinh phí công đoàn	403.691.365	-
Bảo hiểm xã hội	2.106.876.519	2.290.723.385
Bảo hiểm y tế	2.631.636.287	633.799.077
Bảo hiểm thất nghiệp	1.182.487.662	275.599.382
Bảo hiểm tai nạn	279.015.695	74.897.466
Phải trả phải nộp khác	22.863.516.212	35.147.818.184
+ Phải trả tại dự án Sea Tower	12.644.864.900	20.024.427.021
+ Phải trả khác	10.218.651.312	15.123.391.163
Nhận ký quỹ ngắn hạn	332.729.614	-
Dư Có các tài khoản phải thu	-	174.456.669
Dài hạn	167.416.244	70.910.859
Phải trả dài hạn khác	-	70.910.859
+ Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	-	70.910.859
Nhận ký quỹ dài hạn	167.416.244	-
+ Phạm Thị Sao Mai	49.461.715	-
+ Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Vương Minh	84.662.793	-
+ Công ty TNHH sản xuất thương mại và dịch vụ Như Ý	33.291.736	-
Cộng	29.967.369.598	38.668.205.022

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	603.521.517.697	1.562.309.181.583	1.134.558.881.671	1.031.271.817.609
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (VLEĐ) (1)	93.327.270.568	168.265.653.285	166.006.479.140	95.586.444.713
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (DA Sea Tower) (2)	207.231.904.812	230.265.016.166	193.169.037.493	244.327.883.485
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (3)	302.962.342.317	917.589.760.408	667.120.835.264	553.431.267.461
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn (4)	-	146.384.723.289	46.506.075.273	99.878.648.016
Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Tây Hồ (5)	-	99.804.028.435	61.756.454.501	38.047.573.934
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	6.260.808.000	-	1.635.192.000	4.625.616.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội (6)	3.420.808.000	-	855.192.000	2.565.616.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (7)	540.000.000	-	180.000.000	360.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (8)	2.300.000.000	-	600.000.000	1.700.000.000
Nợ thuê tài chính	19.563.583.796	14.707.000.000	10.432.684.000	23.837.899.796
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)	19.563.583.796	14.707.000.000	10.432.684.000	23.837.899.796
Tổng	629.345.909.493	1.577.016.181.583	1.146.626.757.671	1.059.735.333.405

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(1) Khoản vay vốn lưu động còn phải trả của Ngân hàng HDBank, số tiền 95.586.444.713 đồng theo:

Hợp đồng tín dụng số 02221/18MN/HĐTD ngày 02/02/2018 và Phụ lục HĐTD ngày 13/07/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh, Chi nhánh Bình Định với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros. Theo đó, hạn mức tín dụng cho vay là 100 tỷ đồng (đã bao gồm dư nợ tín dụng HĐ 0275/2016/HĐTDHM-DN/228 ngày 30/12/2016), thời hạn 12 tháng, lãi suất trong hạn được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ trên cơ sở lãi suất cho vay được Ngân hàng HDBank ban hành từng thời điểm trong suốt thời gian vay thực tế. Lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích của khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh trong nước phục vụ hoạt động thi công xây dựng. Tài sản đảm bảo theo chi tiết sau:

Hợp đồng cầm cố chứng khoán số 0011/2017/HĐBĐ/228 ngày 12/01/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh, Chi nhánh Bình Định với Công ty TNHH MTV FLC Land với 3.500.000 cổ phiếu năm giữ của ROS và HĐCCCK số 03106/18MN/HĐBĐ ngày 01/03/2018 với 500.000 Cổ phiếu năm giữ của ROS.

HĐTCMMTB số 0012/2017/HĐBĐ/228 ngày 13/01/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh, Chi nhánh Bình Định với Công ty CP XD FLC Faros với TS thế chấp là MMTB theo danh sách chi tiết trong HĐ.

Hợp đồng cầm cố chứng khoán số 12070/18MN/HĐBĐ ngày 09/07/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh với Bà Lê Thị Ngọc Diệp và Ông Trịnh Văn Quyết với số lượng 7.000.000 cổ phiếu của ROS.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 12107/18MN/HĐBĐ ngày 27/07/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh với Bà Lê Thị Ngọc Diệp và Ông Trịnh Văn Quyết với toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ HĐMB biệt thự số MB5-2/2016/HDDMB-FLCQN-BĐ ngày 02/08/2016.

(2) Khoản vay theo dự án Sea Tower còn phải trả của Ngân hàng HDBank:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12833/17MN/HĐTD ngày 30/08/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Bình Định với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros. Theo đó, hạn mức tín dụng cho vay là 500 tỷ đồng, thời hạn 18 tháng, lãi suất trong hạn được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ trên cơ sở lãi suất cho vay được Ngân hàng HDBank ban hành từng thời điểm trong suốt thời gian vay thực tế. Lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thanh toán cho nhà thầu/nhà cung cấp thực hiện thi công công trình “Khởi nhà ở căn hộ khách sạn (condotel) - FLC Sea Tower Quy Nhơn: tại đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, Bình Định. Tài sản đảm bảo gồm:

- HĐ thế chấp dự án số 12413/17MN/HĐBĐ ngày 30/08/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Bình Định với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros với dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn.

- HĐ cầm cố giấy tờ có giá số 11348/17MN/HĐBĐ ngày 30/08/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh- Chi nhánh Bình Định với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros với tài sản cầm cố là Tiền người mua căn hộ tại dự án “FLC Sea Tower Quy Nhơn”.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MÁU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.21 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

(3) Khoản vay còn phải trả của Ngân hàng NCB- Chi nhánh Hà Nội, số tiền 553.431.267.461 đồng theo:

Hợp đồng tín dụng số 001/18/HĐHMM-9213- FLCFAROS ngày 28/05/2018 giữa Ngân hàng TMCP Quốc dân với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros. Theo đó, hạn mức tín dụng cho vay là 650 tỷ đồng (đã bao gồm cả dư nợ cấp tín dụng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 001/17/HĐHMM-9213- FLCFAROS ngày 21/06/2017, thời hạn sử dụng tối đa cho mỗi khoản vay theo từng lần giải ngân trong hạn mức, lãi suất theo thỏa thuận của hai bên theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng khoản vay để thanh toán chi phí lương CBCNV công ty theo hình thức Payroll, tài trợ các chi phí thực hiện 08 dự án của Tập đoàn FLC. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này được quy định tại:

Hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết số 001/17/HĐCCCK-9213- FLCFAROS ngày 21/06/2017 giữa ngân hàng TMCP Quốc dân, chi nhánh Hà Nội với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông và HĐ sửa đổi bổ sung ngày 28/05/2018.

Hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết số 002/17/HĐCCCK-9213- FLCFAROS ngày 23/08/2017 giữa ngân hàng TMCP Quốc dân, chi nhánh Hà Nội với Công ty TNHH Đầu tư và phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC và HĐ sửa đổi bổ sung ngày 11/10/2017, HĐ sửa đổi ngày 28/05/2018.

Hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết số 003/18/HĐCCCK-9213- FLCFAROS ngày 19/01/2018 giữa ngân hàng TMCP Quốc dân, chi nhánh Hà Nội với Ông Trịnh Văn Quyết và Bà Lê Thị Ngọc Diệp và HĐ sửa đổi bổ sung ngày 03/07/2018.

Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 001/17/HĐTC-QĐN/104-9213-FLCFAROS ngày 21/06/17 giữa ngân hàng TMCP Quốc dân, chi nhánh Hà Nội với Công ty CP XD FLC Faros và Phụ lục thế chấp quyền đòi nợ số 003/001/17/PLHĐTC-QĐN/104-9213-FLCFAROS ngày 06/09/2017 và Phụ lục số 02/003/001/17/PLHĐTC-QĐN/104-9213-FLCFAROS ngày 03/04/2018.

(4) Khoản vay vốn lưu động còn phải trả của Ngân hàng BIDV - CN Quy Nhơn, số tiền 99.878.648.016 đồng theo:

Hợp đồng tín dụng số 01/2018/6241578/HĐTD ngày 06/06/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros. Theo đó, hạn mức tín dụng cho vay là 100 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng nhưng không quá 31/05/2019, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích của khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2018/6241578/HĐTC ngày 20/06/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn và Công ty CP Đầu tư Du thuyền và Sân Golf FLC Biscorn. Tài sản đảm bảo là xe Roll royce loại Ghost biển số 30F-187.88.
Hợp đồng thế chấp BDS số 02/2018/6241578/HĐTC ngày 02/07/2018 giữa Công ty CP đầu tư và phát triển vườn thú Faros và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn. Danh mục tài sản thế chấp kèm theo Hợp đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.21 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

(5) Khoản vay còn phải trả của Ngân hàng HDBank - PGD Tây Hồ số tiền 38.047.573.934 đồng theo:

Hợp đồng tín dụng số 0079/18MB/HDTD ngày 12/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros. Theo đó, hạn mức tín dụng cho vay là 100 tỷ đồng, thời hạn 9 tháng, lãi suất trong hạn được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ trên cơ sở lãi suất cho vay được Ngân hàng HDBank ban hành từng khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn được tính bằng 150% lãi suất trong hạn.

Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn thực hiện hợp đồng thi công 729/2016/HĐTC/GREEN/RTS-Faros ngày 13/08/2016 và các phụ lục kèm theo (nếu có).

Tài sản đảm bảo: 3.400.000 cổ phiếu Công ty CP xây dựng FLC Faros, trong đó: 1.300.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC, 2.100.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư Fujikaen Việt Nam và 6.000.000 cổ phiếu ROS thuộc sở hữu của Ông Trịnh Văn Quyết.

(6) Thông báo cấp tín dụng số 25/2016/TB-NCB ngày 17/10/2016 của ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội

- Số tiền vay 4.276.000.000 VND

- Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua 6 xe ô tô trộn bê tông Howo 10m3 - CIMC model CLY5257GJB5 theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 407/2016/HĐMB/FAROS - LONGBIEN này 09/08/2016 giữa bên vay và công ty CP XNK ô tô Long Biên

- Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

- Lãi suất cho vay: theo quy định NCB

- Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay

(7) Hợp đồng tín dụng số 01/2015 - HĐTD/NHCT146 - FAROS ngày 08/07/2015 vay của ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Tây Hà Nội

- Số tiền vay 900.000.000 VND

- Mục đích sử dụng: Thanh toán tiền mua 2 xe ô tô Ford ranger 4x4 XLT theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 283/2015/HĐMB này 16/06/2015 giữa bên vay và công ty TNHH

- MTV kinh doanh và dịch vụ ô tô Hà Nội

- Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

- Lãi suất cho vay: 10,5%/năm

- Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MÁU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.21 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

(8) Hợp đồng cho vay số 119/2016 - HĐTD/PVB CNQN ngày 11/10/2016 vay của ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Quảng Ninh

- Số tiền vay 3.000.000.000 VND
- Mục đích sử dụng: Bổ đắp mua xe ô tô Lexus LX 570
- Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Lãi suất cho vay: theo thông báo của ngân hàng theo từng thời kỳ
- Trả nợ gốc: trả đều trong 60 kỳ, mỗi kỳ 1 tháng, với số tiền 50.000.000 VND
- Đảm bảo tài sản hình thành từ khoản vay

(9) Khoản thuê tài chính của Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP công thương Việt Nam:

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.021/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.031/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.050/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.051/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.052/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.053/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.054/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.055/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.056/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.057/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.003/2018/TSC-CTTC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.004/2018/TSC-CTTC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.011/2018/TSC-CTTC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

5.22 Vốn chủ sở hữu

a, Biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị: VND Cộng
Số dư 01/01/2017	4.300.000.000.000	(70.000.000)	512.379.846.929	4.812.309.846.929
Tăng trong năm	429.999.990.000	-	914.893.182.953	1.344.893.172.953
Tăng trong năm (*)	429.999.990.000	-	-	429.999.990.000
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	914.893.182.953	914.893.182.953
Giảm trong năm	-	-	481.124.918.054	481.124.918.054
Trả cổ tức	-	-	429.999.990.000	429.999.990.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	34.769.318.484	34.769.318.484
Giảm khác	-	-	16.355.609.570	16.355.609.570
Số dư tại 31/12/2017	4.729.999.990.000	(70.000.000)	946.148.111.828	5.676.078.101.828
Số dư 01/01/2018	4.729.999.990.000	(70.000.000)	946.148.111.828	5.676.078.101.828
Tăng trong năm	945.981.220.000	-	207.366.986.126	1.153.348.206.126
Tăng trong năm (**)	945.981.220.000	-	-	945.981.220.000
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	207.366.986.126	207.366.986.126
Giảm trong năm	-	-	945.981.220.000	945.981.220.000
Trả cổ tức	-	-	945.981.220.000	945.981.220.000
Số dư tại 31/12/2018	5.675.981.210.000	(70.000.000)	207.533.877.954	5.883.445.087.954

(*) Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT ngày 05/06/2017 của Hội đồng quản trị

(**) Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết số 10/2018/NQ-HĐQT ngày 05/04/2018 của Hội đồng quản trị và theo thông báo số 53/2018/TB-ROS ngày 18/04/2018 về việc ngày đăng ký Danh sách cổ đông cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**b, Chi tiết vốn cơ cấu tỷ lệ sở hữu**

	12/31/2018		1/1/2018	
	VND	%	VND	%
Ông Trịnh Văn Quyết	3.822.175.560.000	67,34%	3.185.146.300.000	67,34%
Công ty TNHH MTV FLC Land	296.736.000.000	5,23%	247.280.000.000	5,23%
Cổ đông khác	1.557.069.650.000	27,43%	1.297.573.690.000	27,43%
Tổng	5.675.981.210.000	100%	4.729.999.990.000	100%

c, Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận được chia:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn góp đầu năm	4.729.999.990.000	4.300.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	945.981.220.000	429.999.990.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	5.675.981.210.000	4.729.999.990.000

d, Cổ phiếu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	567.598.121	472.999.999
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng:	567.598.121	472.999.999
Cổ phiếu phổ thông	567.598.121	472.999.999
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:	567.598.121	472.999.999
Cổ phiếu phổ thông	567.598.121	472.999.999
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/1 cổ phiếu		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.01 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.240.940.057.139	1.363.229.779.509
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.865.921.534.412	2.205.556.767.435
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.601.197.587	59.879.230.178
Cộng	3.156.462.789.138	3.628.665.777.122

6.02 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn hàng bán	1.236.410.171.242	1.336.272.725.872
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.611.193.139.593	1.863.622.067.801
Giá vốn dịch vụ	27.737.092.408	32.541.169.616
Cộng	2.875.340.403.243	3.232.435.963.289

6.03 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi	840.649.077	522.139.786
Lãi từ hoạt động đầu tư	124.789.912.572	752.872.698.799
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.135.791.704	138.253.411.979
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	54.268.539	222.283.753
Cộng	131.820.621.892	891.870.534.317

6.04 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	70.863.208.030	20.037.667.914
Lỗ do bán các loại chứng khoán	-	100.961.997.454
Chi phí tài chính khác	3.469.793	249.651.366
Cộng	70.866.677.823	121.249.316.734

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (tiếp theo)**6.05 Chi phí bán hàng**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	5.030.851.944
Chi phí bằng tiền khác	-	7.400.938.639
Cộng	-	12.431.790.583

6.06 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí vật liệu quản lý	108.050.583	-
Chi phí cho nhân viên	36.681.673.197	24.133.177.543
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.771.069.001	1.517.945.827
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.446.230.508	1.150.099.806
Thuế phí và lệ phí	2.251.320.096	5.852.160.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.293.612.216	9.070.937.942
Chi phí bằng tiền khác	2.627.612.752	2.419.730.438
Cộng	61.179.568.353	44.144.052.335

6.07 Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	1.309.584.702
Thu nhập khác	1.572.949.869	519.479.500
Cộng	1.572.949.869	1.829.064.202

6.08 Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tiền phạt, truy thu thuế	19.544.699.203	-
Chi phí khác	26.136.827	3.041.376.449
Cộng	19.570.836.030	3.041.376.449

6.09 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	752.880.655.074	1.267.140.989.257
Chi phí cho nhân công	597.068.440.826	724.409.067.858
Chi phí CCDC	23.181.575.924	18.421.823.168
Chi phí khấu hao TSCĐ	19.457.242.739	12.101.575.765
Thuế phí và lệ phí	2.251.320.096	5.852.160.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	325.275.725.609	938.094.953.750
Chi phí bằng tiền khác	58.986.023.785	153.372.846.355
Cộng	1.779.100.984.053	3.119.393.416.932

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (tiếp theo)

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	262.898.875.450	1.109.062.876.251
Các khoản điều chỉnh tăng	20.963.963.277	4.662.192.216
+ Chi phí không được trừ	20.963.963.277	4.662.192.216
Các khoản điều chỉnh giảm	11.679.938.017	142.876.601.979
+ Doanh thu không tính thuế do đã truy thu theo QĐ thanh tra Thuế	5.544.146.313	4.623.190.000
+ Cổ tức nhận được	6.135.791.704	138.253.411.979
Thu nhập tính thuế	272.182.900.710	970.848.466.488
Chi phí thuế TNDN tính theo mức thuế suất phổ thông (20%)	54.436.580.142	194.169.693.298
Chi phí thuế TNDN năm 2017 bị truy thu	1.095.309.182	-
Tổng chi phí thuế TNDN năm hiện hành	55.531.889.324	194.169.693.298

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.01 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

	Tỷ lệ góp vốn (%)	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	100%	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	90%	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư & phát triển FLC Faros Vân Đồn	100%	Công ty con
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Bright Future	100%	Công ty con
Công ty TNHH đầu tư và phát triển EDEN GARDEN	100%	Công ty con
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Golden Choice	100%	Công ty con
Công ty Cổ phần Rosland	49%	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV FLC Land	5,23%	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Ảnh hưởng đáng kể: Công ty là nhà thầu thi công toàn bộ các dự án của FLC	
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch HĐQT của FLC đồng thời là Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	
Ông Đỗ Quang Lâm	Tổng Giám đốc	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.01 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)****Nghiệp vụ với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan khác trong kỳ bao gồm:*

	Nội dung	Năm 2018 VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.073.659.893.672
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	112.680.854.179
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	54.645.474.888
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Mua hàng hóa và dịch vụ	590.518.679
Công ty TNHH MTV FLC Land	Mua hàng hóa và dịch vụ	923.726.056.618
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	Mua hàng hóa và dịch vụ	67.306.129.289
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	Góp vốn	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	Góp vốn	530.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	Góp vốn	380.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển EDEN GARDEN	Góp vốn	290.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice	Góp vốn	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định	Rút vốn	100.000.000.000
Giao dịch khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscorn	Thu hồi khoản đầu tư	1.404.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.01 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

Nghịệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan:

		31/12/2018
		VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	Phải thu ngắn hạn	33.348.939.597
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Phải trả người bán	184.302.644.289
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	Phải thu khác	300.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Người mua trả tiền trước	616.134.914.996
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	Người mua trả tiền trước	47.289.247.095

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập	3.536.166.667	4.280.086.969
	<u>3.536.166.667</u>	<u>4.280.086.969</u>

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

7.02 Thông tin về các bên liên quan khác

Danh sách các bên liên quan khác

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định	Thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom
Công ty Cổ phần FLC Travel	Bà Hương Trần Kiều Dung - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần tập đoàn FLC, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần FLC Travel
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Đầu tư & Quản lý toà nhà ION COMPLEX	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Ông Lê Thành Vinh - thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần xây dựng FLC Faros đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty cổ phần đầu tư Địa ốc Alaska
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	Trước đây là công ty con - đã thoái hết vốn năm 2018
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Quảng Ninh	Thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC	Ông Đặng Tất Thắng là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC trong 06 tháng đầu năm đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.02 Bên liên quan khác (tiếp theo)**

Nghịệp vụ với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác trong kỳ bao gồm:

	Nội dung	Năm 2018 VND
Bán hàng		
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại tỉnh Bình Định	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	7.854.545.455
Công ty Cổ phần FLC Travel	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	9.574.083.636
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	12.583.636.364
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.270.253.957
Công ty TNHH Đầu tư & Quản lý toà nhà ION COMPLEX	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	106.695.736.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	128.981.207.273
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	59.759.963.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	201.812.176.799
Mua hàng		
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại tỉnh Quảng Ninh	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.451.055.464
Công ty Cổ phần FLC Travel	Mua hàng hóa và dịch vụ	61.432.727
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Mua hàng hóa và dịch vụ	792.450.909
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Mua hàng hóa và dịch vụ	61.957.231.846
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	Mua hàng hóa và dịch vụ	57.244.404.684
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC	Mua hàng hóa và dịch vụ	21.449.263.011

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**7.02 Bên liên quan khác (tiếp theo)**

Nghệp vụ với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan khác:

		31/12/2018
		VND
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định	Phải thu ngắn hạn	9.117.734.284
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định	Phải trả ngắn hạn khác	5.890.909.091
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Quảng Ninh	Phải trả ngắn hạn	2.061.331.010
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Phải thu ngắn hạn	9.637.230.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Phải trả ngắn hạn	766.106.196
Công ty TNHH BOT Khai Thác Quản lý Bãi Biển FLC Sầm Sơn	Phải thu ngắn hạn	20.367.201.353
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Phải trả ngắn hạn	1.151.852.750
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC	Phải trả ngắn hạn	11.966.817.112

7.03 Công cụ tài chính:**Quản lý rủi ro vốn:**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty vừa có thể hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm các khoản nợ, tiền và các khoản tương đương tiền và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.



7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo):

Các loại công cụ tài chính:

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	133.033.861.404	146.415.761.561
Phải thu ngắn hạn của khách hàng và phải thu ngắn hạn khác	868.574.342.882	680.020.474.117
Các khoản đầu tư tài chính	4.245.421.065.888	3.659.421.065.888
Công nợ tài chính		
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn	1.059.735.333.405	629.345.909.493
Phải trả người bán ngắn hạn và phải trả ngắn hạn khác	879.552.391.211	1.290.670.153.672
Chi phí phải trả	952.890.525.047	629.947.382.384

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính riêng Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với chuẩn mực Báo cáo tài chính riêng quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính:

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền.

Rủi ro thị trường

Quản lý rủi ro tỷ giá: rủi ro tỷ giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro tỷ giá do các nghĩa vụ nợ ngoại tệ (nếu có) đều được thanh toán bằng ngoại tệ.

Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro về lãi suất là rủi ro về giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro về lãi suất là của công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay. Công ty không có bất kỳ rủi ro lãi suất trọng yếu nào vì Công ty chỉ quan hệ giao dịch với các ngân hàng uy tín.

Công ty chịu rủi ro lãi suất khi công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo):****Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của Công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh vì các khoản phải thu khách hàng chủ yếu bằng tiền mặt.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền và các khoản vay nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phát sinh và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận. Công nợ tài chính được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu và ngày đáo hạn hợp đồng theo ngày sớm nhất mà công ty phải trả:

Quản lý rủi ro thanh khoản

01/01/2018	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng (VND)
Phải trả người bán và phải trả khác	1.290.670.153.672	70.910.859	1.290.741.064.531
Chi phí phải trả	629.947.382.384	-	629.947.382.384
Các khoản vay	603.521.517.697	25.824.391.796	629.345.909.493
31/12/2018	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng (VND)
Phải trả người bán và phải trả khác	879.552.391.211	167.416.244	879.719.807.455
Chi phí phải trả	952.890.525.047	-	952.890.525.047
Các khoản vay	1.031.271.817.609	28.463.515.796	1.059.735.333.405

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**MẪU B09-DN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo):**

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

01/01/2018	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng (VND)
Tiền và các khoản tương đương tiền	146.415.761.561	-	146.415.761.561
Phải thu khách hàng và phải thu khác	680.020.474.117	2.345.795.396	682.366.269.513
Các khoản Đầu tư tài chính	-	3.659.421.065.888	3.659.421.065.888
31/12/2018	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng (VND)
Tiền và các khoản tương đương tiền	133.033.861.404	-	133.033.861.404
Phải thu khách hàng và phải thu khác	868.574.342.882	2.931.350.287	871.505.693.169
Các khoản Đầu tư tài chính	-	4.245.421.065.888	4.245.421.065.888

7.04 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.

7.05 Thông tin về hoạt động liên tục

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, Công ty sẽ tiếp tục hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

7.06 Báo cáo bộ phận

Báo cáo các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty

	Kinh doanh thương mại, dịch vụ (bao gồm bất động sản)	Kinh doanh xây lắp	Tổng cộng
Tổng doanh thu thuần	1.290.541.254.726	1.865.921.534.412	3.156.462.789.138
Chi phí bộ phận	1.264.147.263.650	1.611.193.139.593	2.875.340.403.243
Kết quả kinh doanh bộ phận	26.393.991.076	254.728.394.819	281.122.385.895
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			132.046.246.176
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			149.076.139.719
Doanh thu hoạt động tài chính			131.820.621.892
Chi phí tài chính			70.866.677.823
Chi phí bán hàng			-
Chi phí quản lý doanh nghiệp			61.179.568.353
Lợi nhuận khác			(17.997.886.161)
Chi phí thuế TNDN hiện hành			55.531.889.324
Lợi nhuận sau thuế			207.366.986.126

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Mẫu B09-DN

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**7.07 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2017
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu vốn			
1.1. Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	37,42%	36,79%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	62,58%	63,21%
1.2. Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	43,25%	39,00%
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	56,75%	61,00%
2. Khả năng thanh toán			
2.1. Khả năng thanh toán tổng quát	lần	2,31	2,56
2.2. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	1,46	0,95
2.3. Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,49	0,61
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	%	8,33%	30,56%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	6,57%	25,21%
3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	2,54%	11,92%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	2,00%	9,83%
3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn CSH	%	3,52%	16,12%

7.08 Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Công bố số 51/2019/CBTT-ROS ngày 28/3/2019 của công ty thì kể từ ngày 27/3/2019, Công ty cổ phần Rosland không còn là công ty liên kết của công ty vì tỷ lệ sở hữu giảm xuống chỉ còn 19,6% do công ty không góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Rosland.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thảo



Lê Mạnh Hùng



Đỗ Quang Lâm