

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Hà Nội, tháng 02 năm 2020

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (“Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 22/01/2020)
Ông Doãn Văn Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Bình Phương	Thành viên
Ông Lê Thành Vinh	Thành viên
Ông Nguyễn Thiện Phú	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/06/2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thiện Phú	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/06/2019)
	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/6/2019)
Ông Đỗ Quang Lâm	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 21/06/2019)
	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/06/2019 và miễn nhiệm ngày 31/12/2019)
Bà Nguyễn Bình Phương	Phó Tổng Giám đốc
	(Miễn nhiệm ngày 17/06/2019 và tái bổ nhiệm ngày 5/11/2019)
Ông Nguyễn Xuân Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Tuấn Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Hải	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/03/2019)
Bà Nguyễn Như Anh	Phó Tổng Giám đốc
	(Bổ nhiệm ngày 17/06/2019 và miễn nhiệm ngày 5/11/2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét 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 hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thiện Phú
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2020

Số: 26/2020/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros và các công ty con, được lập ngày 24 tháng 02 năm 2020, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros và các công ty con tại ngày 31/12/2019 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Trên Báo cáo kiểm toán số 391/2019/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM ngày 05/04/2019, kiểm toán viên đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Vũ Bình Minh

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 0034-2018-055-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2020

Đoàn Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1396-2018-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B01- DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.838.751.967.754	6.669.091.354.541
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	38.889.816.459	140.947.379.177
1. Tiền	111		18.889.816.459	139.797.379.177
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	1.150.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.147.284.645.620	4.743.187.722.083
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.016.404.511.286	968.321.206.291
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.102.729.124.466	964.890.451.427
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.867.114.553.133	2.633.267.818.583
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	14	161.036.456.735	176.708.245.782
III. Hàng tồn kho	140		2.564.941.013.551	1.678.811.594.325
1. Hàng tồn kho	141	9	2.564.941.013.551	1.678.811.594.325
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		87.636.492.124	106.144.658.956
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	79.421.185.935	66.713.434.716
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.215.306.189	39.431.224.240
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.810.703.123.303	3.920.770.942.504
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		172.832.000.000	3.031.350.287
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	172.832.000.000	3.031.350.287
II. Tài sản cố định	220		155.544.200.987	199.679.362.202
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	132.607.031.898	168.860.616.417
- Nguyên giá	222		205.055.219.876	220.165.402.622
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(72.448.187.978)	(51.304.786.205)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	22.937.169.089	30.818.745.785
- Nguyên giá	225		39.407.883.497	39.407.883.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(16.470.714.408)	(8.589.137.712)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	734.938.709.588	615.976.626.927
- Nguyên giá	231		770.903.317.590	617.569.048.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.964.608.002)	(1.592.421.902)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.146.935.004.807	945.133.628.838
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	1.146.935.004.807	945.133.628.838
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		556.416.208.455	1.217.045.934.188
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	202.624.868.300
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	16	556.416.208.455	1.014.421.065.888
V. Tài sản dài hạn khác	260		44.036.999.466	939.904.040.062
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	35.723.937.491	924.939.173.524
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		8.313.061.975	14.964.866.538
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.649.455.091.057	10.589.862.297.045

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		4.607.537.552.756	4.712.836.087.050
I. Nợ ngắn hạn	310		4.415.750.296.564	4.684.205.155.010
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	865.669.095.691	926.654.854.262
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	1.210.476.127.658	938.536.250.811
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	118.740.016.100	85.694.225.984
4. Phải trả người lao động	314		29.340.903.122	40.517.510.534
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	668.079.837.580	953.409.362.837
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.890.909.093	647.218.512.703
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	21.335.477.188	32.473.773.842
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	1.468.364.983.704	1.031.271.817.609
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.852.946.428	28.428.846.428
II. Nợ dài hạn	330		191.787.256.192	28.630.932.040
1. Phải trả dài hạn khác	337	22	502.435.108	167.416.244
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	191.284.821.084	28.463.515.796
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.041.917.538.301	5.877.026.209.995
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	6.041.917.538.301	5.877.026.209.995
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(70.000.000)	(70.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		366.006.328.301	187.728.739.194
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		187.728.739.194	1.373.462.641
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		178.277.589.107	186.355.276.553
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	13.386.260.801
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.649.455.091.057	10.589.862.297.045

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Nguyễn Thiện Phú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B02 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	4.840.447.510.779	3.462.564.791.857
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.840.447.510.779	3.462.564.791.857
4. Giá vốn hàng bán	11	25	4.533.455.928.927	3.233.796.963.539
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		306.991.581.852	228.767.828.318
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	185.606.650.956	217.701.612.572
7. Chi phí tài chính	22	27	123.489.916.848	101.959.528.587
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		123.324.997.373	101.956.058.794
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.740.321.350
9. Chi phí bán hàng	25	28	47.443.053.548	1.984.992.722
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	94.498.206.323	76.466.126.294
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		227.167.056.089	268.799.114.637
12. Thu nhập khác	31	30	3.293.653.110	2.203.455.417
13. Chi phí khác	32	31	5.896.057.002	26.546.186.366
14. Lợi nhuận khác	40		(2.602.403.892)	(24.342.730.949)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		224.564.652.197	244.456.383.688
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	40.398.861.733	69.919.459.408
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		6.651.804.563	(10.440.742.169)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		177.513.985.901	184.977.666.449
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		178.277.589.107	186.355.276.553
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(763.603.206)	(1.377.610.104)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	314	328

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Nguyễn Thiện Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	224.564.652.197	244.456.383.688
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	45.973.191.705	29.155.790.424
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(183.705.633.847)	(217.701.612.572)
- Chi phí lãi vay	06	123.324.997.373	101.956.058.794
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	210.157.207.428	157.866.620.334
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(102.528.513.733)	(553.491.271.062)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(282.819.268.544)	(471.773.054.558)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	177.771.078.694	1.188.869.546.320
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	92.174.733.862	87.020.503.758
- Tiền lãi vay đã trả	14	(119.971.361.028)	(75.597.762.984)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(63.290.217.464)	(222.328.699.501)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	994.905.594	16.774.749.348
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.119.732.884)	(18.448.603.401)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(88.631.168.075)	108.892.028.254
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.130.853.047.579)	(1.256.210.547.478)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	7.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.210.482.846.770)	(2.903.862.263.004)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	910.826.263.179	2.370.681.276.088
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(171.940.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	879.207.239.114	1.404.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	113.314.683.171	182.065.015.183
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(609.920.436.158)	(203.326.519.211)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.386.159.949.140	1.777.016.181.583
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.783.421.518.625)	(1.686.194.073.671)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(6.244.389.000)	(10.432.684.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	596.494.041.515	80.389.423.912
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(102.057.562.718)	(14.045.067.045)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	140.947.379.177	154.992.446.222
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	38.889.816.459	140.947.379.177

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2020

Người lập

Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng

Lê Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Phú

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (gọi tắt "Công ty") được thành lập và 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 19 ngày 21 tháng 06 năm 2019.

Tên giao dịch quốc tế của Công ty là FLC FAROS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY; tên viết tắt là FLC FAROS., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty là 5.675.981.210.000 đồng tương ứng với 567.598.121 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh 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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**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
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (Quán rượu, bia, quầy bar, quán cà phê, giải khát,...)
- Vệ sinh văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Một số hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản của Công ty có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có 5 công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính bao gồm:

STT	Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty TNHH 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
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	Số 32, ngõ 18 đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	Thôn Phước Thiện, xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden	Thôn 1, xã Hòa Bình, Huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice	Số 01 Hùng Vương, Phường 6, TP Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản

Ngày 30/10/2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của mình tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros. Theo đó, kể từ ngày này Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros không còn là công ty con của Công ty.

Các Công ty con của Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thực hiện chức năng chủ đầu tư, quản lý các dự án được hình thành tại các địa phương. Kết thúc năm 2019, một số dự án bất động sản tại các địa phương đang trong giai đoạn triển khai, đền bù, giải phóng mặt bằng, chưa phát sinh doanh thu kinh doanh bất động sản.

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính; Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Việc kiểm

soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty và các công ty con tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Phải thu về cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc 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 tồn kho bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế khác, Chi phí xây dựng 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc thiết bị	03 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	10 - 14

4.8. Tài sản cố định thuê tài chính và khấu hao

Thuê tài sản được xác định là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Công ty ghi nhận nguyên giá tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (nếu giá trị này thấp hơn giá trị hợp lý) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Trường hợp Công ty không chắc chắn sẽ có quyền sở hữu tài sản thuê khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian đi thuê nếu thời hạn thuê ngắn hơn thời hạn sử dụng hữu ích của tài sản thuê. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Máy móc thiết bị	05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05

4.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các nhóm bất động sản đầu tư như sau:

	Năm
Nhà cửa và quyền sử dụng đất	46 - 49

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**Đầu tư vào công ty liên kết**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Công ty áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu để hạch toán các khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty hưởng lợi nhuận hoặc chịu phần lỗ trong các công ty liên kết sau ngày hợp nhất và ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khi phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó. Nếu sau đó công ty liên doanh, liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Đầu tư dài hạn khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền thuê văn phòng, tiền thuê đất trả trước, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền thuê văn phòng trả trước tại địa điểm tòa nhà FLC 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 41 năm kể từ ngày đưa vào sử dụng đến ngày cuối cùng của thời hạn thuê;
- Tiền thuê đất trả trước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros (Công ty con của Công ty trong giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/10/2019) được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ thời điểm phát sinh chi phí đến hết thời hạn quyền sử dụng đất.
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.13. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- 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, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ nhưng chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí phải trả thầu phụ..., trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả thầu phụ của các hạng mục công trình đã được khách hàng nghiệm thu xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành, được trích trước vào giá vốn để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.16. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu của dịch vụ trong từng kỳ thường được thực hiện theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành. Theo phương pháp này, doanh thu được ghi nhận trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ phần công việc đã hoàn thành. Phần công việc đã hoàn thành được xác định theo một trong ba phương pháp sau, tùy thuộc vào bản chất của dịch vụ:

- (a) Đánh giá phần công việc đã hoàn thành;
- (b) So sánh tỷ lệ (%) giữa khối lượng công việc đã hoàn thành với tổng khối lượng công việc phải hoàn thành;
- (c) Tỷ lệ (%) chi phí đã phát sinh so với tổng chi phí ước tính để hoàn thành toàn bộ giao dịch cung cấp dịch vụ.

Phần công việc đã hoàn thành không phụ thuộc vào các khoản thanh toán định kỳ hay các khoản ứng trước của khách hàng.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện bằng nhiều hoạt động khác nhau mà không tách biệt được và được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán nhất định thì doanh thu từng kỳ được ghi nhận theo phương pháp bình quân. Khi có một hoạt động cơ bản so với các hoạt động khác thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo hoạt động cơ bản đó.

Doanh thu hợp đồng 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 và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào thời điểm báo cáo mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng

xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.18. Thuế

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

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động

kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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 nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4.20. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chỉ phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	457.895.221	1.495.320.453
Tiền gửi ngân hàng	18.431.921.238	138.302.058.724
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	1.150.000.000
Cộng	38.889.816.459	140.947.379.177

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Alaska	-	54.391.431.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	219.534.313.542	35.470.815.735
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Tâm An	103.407.612.076	300.461.203.232
Công ty TNHH Đầu tư & Quản lý tòa nhà ION COMPLEX	-	116.932.701.474
Công ty Cổ phần Gami Hội An	114.790.399.615	85.931.943.850
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	27.117.010.011	187.635.100.719
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	246.956.080.872	-
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	177.711.897.457	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	64.448.855.713	-
Các đối tượng khác	62.438.342.000	187.498.009.282
Cộng	1.016.404.511.286	968.321.206.291

Số dư phải thu khách hàng là các bên liên quan:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	9.637.230.000
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	1.039.892.471	2.049.660.803
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	54.391.431.999
Công ty TNHH BOT Khai Thác Quản lý Bãi Biển FLC Sầm Sơn	-	20.367.201.353
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toàn nhà ION COMPLEX	-	116.932.701.474
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	75.517.200	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.937.558.429	1.181.166.814

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Tư vấn và đầu tư xây dựng ECC	-	32.666.259.372
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Đại Dương Xanh	221.909.388.433	213.350.836.896
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Tổng hợp Mai Vàng	145.369.505.850	7.446.761.144
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương	119.657.385.531	100.727.175.819
Công ty Cổ phần Cơ điện và dịch vụ Kỹ thuật Smart	29.171.276.818	33.963.080.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Tâm An	31.485.761.682	-
Các đối tượng khác	555.135.806.152	576.736.338.196
Cộng	<u>1.102.729.124.466</u>	<u>964.890.451.427</u>

Số dư trả trước cho người bán là các bên liên quan:

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	23.443.368.636	2.160.550.000
Công ty TNHH đầu tư & quản lý toà nhà ION COMPLEX	-	64.195.994
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	40.937.232.039	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư TM Tổng hợp Mai Vàng	717.066.320.000	561.276.960.526
Công ty Cổ phần Đầu tư và TM Hoa Hướng Dương	411.964.997.729	582.099.911.894
Công ty TNHH Đầu tư XD và TM Đại Dương Xanh	860.911.288.000	429.648.998.759
Công ty TNHH Đầu tư TM và XNK Tâm An	545.356.756.004	650.356.756.004
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	331.815.191.400	409.885.191.400
Cộng	<u>2.867.114.553.133</u>	<u>2.633.267.818.583</u>

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời gian cho vay là 12 tháng, lãi suất từ 5% đến 10%/năm. Lãi vay được trả vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn. Tài sản đảm bảo của các khoản vay là các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đứng ra bảo lãnh hoặc bên đi vay.

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2019</u>		<u>01/01/2019</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nguyên liệu, vật liệu	2.995.722.490	-	7.436.959.441	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	268.400	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.911.712.809.906	-	1.598.913.091.504	-
Hàng hoá bất động sản	650.232.481.155	-	72.461.274.980	-
Cộng	<u>2.564.941.013.551</u>	<u>-</u>	<u>1.678.811.594.325</u>	<u>-</u>

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Số dư chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình/dự án:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Quảng Bình 01- Trung tâm Hội nghị, Khách sạn, Biệt thự nghỉ dưỡng	212.783.106.786	95.002.237.667
Hạng mục chung cư - Dự án Hà Khánh Quảng Ninh	133.188.921.300	31.206.736.852
Dự án 265 Cầu Giấy	129.159.904.747	71.467.510.818
Dự án FLC Garden City, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	85.494.846.674	129.353.933.264
Hạng mục khách sạn The Coatl Hill 1.500 phòng	98.316.324.988	21.509.054.318
Dự án Quảng Ninh	884.346.567.617	712.264.446.334
Dự án Sầm Sơn Giai đoạn 1	5.523.652.501	138.838.388.255
Dự án Sầm Sơn Giai đoạn 2	54.526.286.298	133.756.722.737
Các dự án khác, chi phí SXKD dở dang khác	308.373.198.995	265.514.061.259
Cộng	1.911.712.809.906	1.598.913.091.504

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	79.421.185.935	66.713.434.716
Chi phí CCDC xuất dùng	1.295.135.881	2.438.782.648
Chi phí bán hàng Dự án Sea Tower	77.339.604.052	63.797.495.315
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	786.446.002	477.156.753
Dài hạn	35.723.937.491	924.939.173.524
Chi phí CCDC xuất dùng	1.001.839.949	11.281.412.791
Chi phí thuê văn phòng tại 265 Cầu Giấy	32.966.369.505	100.734.545.455
Chi phí bán hàng Dự án FLC Green Apartment	1.755.728.037	22.530.411.898
Chi phí thuê đất tại Vườn thú Faros	-	37.460.019.378
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	752.932.784.002
Cộng	115.145.123.426	991.652.608.240

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án Sea Tower tại thành phố Qui Nhơn, tỉnh Bình Định	957.515.455.948	681.908.626.853
Dự án FLC Green Apartment - 18 Phạm Hùng	97.881.755.315	259.536.827.317
Dự án Quảng Bình 03 - Biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng	65.678.626.847	-
Dự án quần thể nghỉ dưỡng Ngọc Vũng	3.188.664.228	2.978.110.978
Công trình khác	22.670.502.469	710.063.690
Cộng	1.146.935.004.807	945.133.628.838

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2019	22.580.000.000	16.827.883.497	39.407.883.497
Tại ngày 31/12/2019	22.580.000.000	16.827.883.497	39.407.883.497
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2019	6.717.130.410	1.872.007.302	8.589.137.712
Khấu hao trong năm	6.603.897.276	1.277.679.420	7.881.576.696
Tăng khác	(4.612.236.051)	4.612.236.051	-
Tại ngày 31/12/2019	8.708.791.635	7.761.922.773	16.470.714.408
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2019	15.862.869.590	14.955.876.195	30.818.745.785
Tại ngày 31/12/2019	13.871.208.365	9.065.960.724	22.937.169.089

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2019	617.569.048.829	617.569.048.829
Phân loại lại Khu khách sạn 7 tầng FLC Sầm Sơn	420.903.317.590	420.903.317.590
Phân loại lại Học viện Golf Bình Định	350.000.000.000	350.000.000.000
Phân loại sang hàng hóa bất động sản	(605.400.412.465)	(605.400.412.465)
Giảm khác	(12.168.636.364)	(12.168.636.364)
Tại ngày 31/12/2019	770.903.317.590	770.903.317.590
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2019	1.592.421.902	1.592.421.902
Khấu hao trong năm	7.995.750.426	7.995.750.426
Phân loại lại Khu khách sạn 7 tầng FLC Sầm Sơn	15.363.263.979	15.363.263.979
Phân loại lại Học viện Golf Bình Định	12.605.593.597	12.605.593.597
Phân loại sang hàng hóa bất động sản	(1.592.421.902)	(1.592.421.902)
Tại ngày 31/12/2019	35.964.608.002	35.964.608.002
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2019	615.976.626.927	615.976.626.927
Tại ngày 31/12/2019	734.938.709.588	734.938.709.588

Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2019 bao gồm:

- Khu khách sạn Alacarte 7 tầng tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn được Công ty thuê của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đến hết vòng đời dự án (ngày 01/07/2065) và hiện đang cho Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort thuê lại đến ngày 31/12/2020.
- Khu vực Thực hành Golf thuộc Dự án Học viện Golf FLC Quy Nhơn được Công ty thuê của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đến hết vòng đời dự án (ngày 07/06/2066) và hiện đang cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Quản lý sân Golf Biscorn tại Bình Định thuê lại đến ngày 30/09/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃ SỐ B09 - DN/HN

14. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	161.036.456.735	-	176.708.245.782	-
- Tạm ứng	720.655.205	-	3.864.428.948	-
- Phải thu người lao động	5.203.151.232	-	9.240.447.799	-
- Ký cược, ký quỹ	430.668.854	-	190.850.234	-
- Phải thu khác	154.681.981.444	-	163.412.518.801	-
+ Công ty TNHH Đầu tư TM và XNK Tâm An	28.901.204.410	-	14.617.862.836	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại tổng hợp Mai Vàng	25.061.664.761	-	25.861.240.066	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương	24.870.099.729	-	19.167.711.089	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đại Dương Xanh	30.519.310.429	-	8.478.352.703	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	17.868.837.585	-	3.205.390.392	-
+ Sở tài chính tỉnh Quảng Bình	2.328.409.000	-	67.966.366.000	-
+ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	962.670.000	-	15.331.723.000	-
+ Bồi thường, hỗ trợ tiền giải phóng mặt bằng dự án	23.505.668.940	-	-	-
+ Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	236.493.150	-	-	-
+ Các đối tượng khác	427.623.440	-	8.783.872.715	-
Dài hạn	172.832.000.000	-	3.031.350.287	-
- Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV NHTMCP Công thương Việt Nam	-	-	2.139.350.287	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Lệ Thủy (*)	171.940.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	892.000.000	-	892.000.000	-
Cộng	333.868.456.735	-	179.739.596.069	-

(*) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lệ Thủy đến thời điểm 31/12/2019 theo hai Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01 và 02 ngày 27/12/2018 để đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án Vạn Tường 13 và Vạn Tường 17 với tổng mức đầu tư lần lượt là 875.771.000.000 đồng và 843.635.000.000 đồng, địa chỉ tại Khu đô thị mới Vạn Tường, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi. Công ty Cổ phần Xây dựng Faros được hưởng lợi nhuận cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh dự án/các sản phẩm dự án. Tỷ lệ lợi nhuận cố định do hai bên thỏa thuận bằng văn bản sau khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃ SỐ B09 - DN/HN

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại ngày 01/01/2019

Mua trong năm
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành
Thanh lý, nhượng bán
Giảm khác

Tại ngày 31/12/2019

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2019

Khấu hao trong năm
Thanh lý, nhượng bán
Giảm khác

Tại ngày 31/12/2019

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2019

Tại ngày 31/12/2019

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn đang sử dụng

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác		Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	72.313.897.917	69.835.771.987	66.492.449.663	1.131.236.455	10.392.046.600	220.165.402.622	
	-	556.139.706	68.316.424.454	-	1.276.000.000	70.148.564.160	
	-	-	-	-	226.120.532	226.120.532	
	-	(36.020.778)	-	-	-	(36.020.778)	
	(72.313.897.917)	(367.924.156)	(872.857.455)	-	(11.894.167.132)	(85.448.846.660)	
	-	69.987.966.759	133.936.016.662	1.131.236.455	-	205.055.219.876	
	1.473.244.427	24.612.066.925	21.115.549.955	656.896.873	3.447.028.025	51.304.786.205	
	1.749.985.879	11.520.895.498	14.637.384.944	119.827.818	2.067.770.444	30.095.864.583	
	-	(12.327.105)	-	-	-	(12.327.105)	
	(3.223.230.306)	(64.807.388)	(137.299.542)	-	(5.514.798.469)	(8.940.135.705)	
	-	36.055.827.930	35.615.635.357	776.724.691	-	72.448.187.978	
	70.840.653.490	45.223.705.062	45.376.899.708	474.339.582	6.945.018.575	168.860.616.417	
	-	33.932.138.829	98.320.381.305	354.511.764	-	132.607.031.898	
	-	585.027.272	-	450.469.000	-	1.035.496.272	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN/HN

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	31/12/2019		01/01/2019	
			Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC Biscorn)	4,60%	4,60%	323.812.922.567	-	977.817.780.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	1,33%	1,33%	36.603.285.888	-	36.603.285.888	-
Công ty Cổ phần Rosland (*)	19,6%	19,6%	196.000.000.000	-	-	-
Cộng			556.416.208.455	-	1.014.421.065.888	-

(*): 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.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2019		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2019	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	3.952.497.995		8.836.450.587		6.106.884.934		6.682.063.648	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.944.706.730		33.003.427.312		63.290.217.464		43.657.916.578	
Thuế thu nhập cá nhân	4.916.240.781		36.349.515.197		4.743.581.575		36.522.174.403	
Thuế nhà thầu nước ngoài	-		22.746.750		22.746.750		-	
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	689.539.837		54.613.516.998		24.337.976.204		30.965.080.631	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.191.240.641		3.426.006.144		4.704.465.945		912.780.840	
Cộng	85.694.225.984		136.251.662.988		103.205.872.872		118.740.016.100	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN/HN

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Alaska	-	-	68.152.955.031	68.152.955.031
Công ty TNHH MTV FLC Land	77.373.891.808	77.373.891.808	65.163.276.956	65.163.276.956
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Dịch vụ Quảng Ninh	21.533.849.698	21.533.849.698	30.874.348.393	30.874.348.393
Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	20.786.123.891	20.786.123.891	20.786.123.891	20.786.123.891
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Vạn Xuân	4.543.487.161	4.543.487.161	23.443.487.161	23.443.487.161
Công ty Cổ phần GAB	23.231.149.950	23.231.149.950	11.966.817.112	11.966.817.112
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	116.179.528.619	116.179.528.619	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	-	184.302.644.289	184.302.644.289
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-	10.372.539.112	10.372.539.112
Đối tượng khác	602.021.064.564	602.021.064.564	511.592.662.317	511.592.662.317
Cộng	865.669.095.691	865.669.095.691	926.654.854.262	926.654.854.262

Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	184.302.644.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Alaska	-	68.152.955.031
Công ty TNHH MTV FLC Land	77.373.891.808	65.163.276.956
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	10.372.539.112
Công ty TNHH BOT Khai Thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	921.002.696	1.028.718.890

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN/HN

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
I. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	1.031.271.817.609	1.031.271.817.609	2.215.524.105.345	1.778.430.939.250	1.468.364.983.704	1.468.364.983.704
I. Vay ngắn hạn	1.031.271.817.609	1.031.271.817.609	2.182.729.828.202	1.778.430.939.250	1.435.570.706.561	1.435.570.706.561
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định (Vay vốn lưu động) (1)	95.586.444.713	95.586.444.713	179.205.822.389	192.042.726.092	82.749.541.010	82.749.541.010
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định (Vay dự án Sea Tower) (2)	244.327.883.485	244.327.883.485	35.724.945.538	244.327.883.485	35.724.945.538	35.724.945.538
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (3)	553.431.267.461	553.431.267.461	1.043.715.347.234	1.050.928.479.286	546.218.135.409	546.218.135.409
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Quy Nhơn (4)	99.878.648.016	99.878.648.016	249.241.845.855	182.091.562.328	167.028.931.543	167.028.931.543
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (5)	-	-	545.239.397.225	70.992.714.125	474.246.683.100	474.246.683.100
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Quảng Ninh	-	-	10.762.943.850	-	10.762.943.850	10.762.943.850
Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh - PGD Tây Hồ	38.047.573.934	38.047.573.934	-	38.047.573.934	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô(7)	-	-	107.927.941.287	-	107.927.941.287	107.927.941.287
Ông Doãn Văn Phương	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Bà Nguyễn Mỹ Linh	-	-	5.911.584.824	-	5.911.584.824	5.911.584.824
2. Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	27.013.746.234	-	27.013.746.234	27.013.746.234
Ngân hàng TMCP Quốc Dân-CN Hà Nội (8)	-	-	855.192.000	-	855.192.000	855.192.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam-CN Quảng Ninh (9)	-	-	7.200.000.000	-	7.200.000.000	7.200.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định (10)	-	-	18.621.750.234	-	18.621.750.234	18.621.750.234
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Hà Nội	-	-	180.000.000	-	180.000.000	180.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	156.804.000	-	156.804.000	156.804.000
3. Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	-	-	5.780.530.909	-	5.780.530.909	5.780.530.909
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (11)	-	-	5.780.530.909	-	5.780.530.909	5.780.530.909

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃU SỐ B09 - DN/HN

	Trong năm				31/12/2019	
	01/01/2019					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
II. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
1. Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quốc Dân-CN Hà Nội (8)	28.463.515.796	28.463.515.796	208.430.120.938	45.608.815.650	191.284.821.084	191.284.821.084
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Hà Nội	4.625.616.000	4.625.616.000	208.430.120.938	32.004.325.609	181.051.411.329	181.051.411.329
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam-CN Quảng Ninh (9)	2.565.616.000	2.565.616.000	-	1.710.384.000	855.232.000	855.232.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - CN Bình Định (10)	360.000.000	360.000.000	3.119.375	363.119.375	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	1.700.000.000	1.700.000.000	33.000.000.000	11.100.000.000	23.600.000.000	23.600.000.000
2. Nợ thuế tài chính dài hạn						
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (11)	-	-	174.643.001.563	18.621.750.234	156.021.251.329	156.021.251.329
Cộng	1.059.735.333.405	1.059.735.333.405	2.423.954.226.283	1.824.039.754.900	1.659.649.804.788	1.659.649.804.788

(1): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 02221/18MN/HĐTD ngày 02/02/2018 với hạn mức cho vay tối đa là 100 tỷ đồng. Thời gian cấp hạn mức đến 01/02/2019 và được gia hạn đến ngày 31/12/2019 theo Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 31/10/2019. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh trong nước phục vụ hoạt động thi công xây dựng. Lãi suất trong hạn được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo của khoản vay được quy định trong các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cầm cố chứng khoán số 0011/2017/HĐBĐ/228 ngày 12/01/2017 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Bình Định và Công ty TNHH MTV FLC Land đối với 3.500.000 cổ phiếu ROS nắm giữ và Hợp đồng cầm cố chứng khoán số 03106/18MN/HĐBĐ ngày 01/03/2018 đối với 500.000 Cổ phiếu ROS nắm giữ.
- Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 0012/2017/HĐBĐ/228 ngày 13/01/2017 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 thế chấp là máy móc thiết bị theo danh sách chi tiết trong Hợp đồng.
- Hợp đồng cầm cố chứng khoán số 12070/18MN/HĐBĐ ngày 09/07/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với Bà Lê Thị Ngọc Diệp và Ông Trịnh Văn Quyết với số lượng 7.000.000 cổ phiếu ROS đang nắm giữ.
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 12107/18MN/HĐBĐ ngày 27/07/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với Bà Lê Thị Ngọc Diệp và Ông Trịnh Văn Quyết với toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ HĐMB-BĐ biệt thự số MB5-2/2016/HĐMB-FLCQN-BĐ ngày 02/08/2016.

(2): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12832/17MN/HĐTD ngày 30/08/2017 với hạn mức tín dụng tối đa là 500 tỷ đồng. Thời hạn hiệu lực của giải ngân đến ngày 28/02/2019. Lãi suất trong hạn được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho nhà thầu, nhà cung cấp thực hiện thi công công trình "Khởi nhà ở căn hộ khách sạn (Codotel) - FLC Sea Tower Quy Nhơn: tại đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, Bình Định. Tài sản đảm bảo khoản vay được quy định trong:

- Hợp đồng 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.
- Hợp đồng 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".
- Hợp đồng thế chấp dự án số 12395/18MN/HĐBĐ ngày 12/10/2018 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định với Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros

(3): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 044/19/HĐHM - 9213 - FLCFAROS ngày 01/07/2019 với hạn mức tín dụng tối đa là 650 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn sử dụng tối đa cho mỗi khoản vay theo từng lần giải ngân trong hạn mức, lãi suất theo thỏa thuận của từng khế ước nhận nợ. Mục đích khoản vay để thanh toán chi phí lương cán bộ công nhân viên, tài trợ các chi phí thực hiện 08 dự án của Tập đoàn FLC. Tài sản đảm bảo cho khoản vay được quy định tại:

- 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 Hợp đồng sửa đổi bổ sung ngày 03/07/2018.
- Hợp đồng thế chấp 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 cổ phần Xây dựng 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/104-0213-FLCFAROS ngày 03/04/2018.
- Hợp đồng cầm cố chứng khoán chưa niêm yết số 063/19/HĐCC-9213 ngày 31/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội với Ông Trịnh Văn Quyết và Bà Lê Thị Ngọc Diệp.
- Hợp đồng cầm cố chứng khoán chưa niêm yết số 012/20/HĐCC-9213 ngày 22/01/2020 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

(4): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/6241578/HĐTD ngày 28/03/2019 với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 200 tỷ đồng, bao gồm VND và ngoại tệ quy đổi (bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của khách hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/6241578/HĐTD ngày 06/06/2018). Thời hạn cấp hạn mức đến 31/01/2020. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất trong từng thời kỳ. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C.

(5): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0010/2019/HĐTD-OCB-DN2 ngày 17/06/2019 với hạn mức tín dụng tối đa là 500 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 17/06/2019. Lãi suất trong hạn theo quy định tại từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng. Tài sản đảm bảo của khoản vay là sản phẩm kinh doanh hình thành trong tương lai của 3 tầng hầm, 6 tầng trung tâm thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6) và khu tháp văn phòng (từ tầng 7 đến tầng 17 và từ tầng 21 đến tầng 38) của Dự án 265 Cầu Giấy, Hà Nội. Chủ tài sản là Công ty cổ phần tập đoàn FLC và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản FLCHOMES.

(6): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 49/2019/HĐTD/PVB-CNQ ngày 07/05/2019 với hạn mức tín dụng tối đa 30 tỷ đồng. Thời hạn cấp tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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 PVcombank ban hành từng thời điểm trong suốt thời gian vay thực tế. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn lưu động thực hiện hoạt động kinh doanh thi công xây dựng tại dự án FLC Hạ Long và FLC Hà Khánh. Tài sản, biện

pháp đảm bảo gồm cầm cố 3.000.0000 cổ phiếu do Công ty cổ phần xây dựng FLC Faros phát hành (mã cổ phiếu ROS) thuộc sở hữu của thành viên góp vốn hoặc của bên thứ ba.

(7): Khoản vay theo Hợp đồng số 1462-LAV-2019-01141 ngày 11/10/2019 với hạn mức cấp tín dụng 110.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng vốn vay và thanh toán LC bằng vốn vay nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh năm 2019 - 2020. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 8%, có điều chỉnh lãi suất khi nhận nợ từ 06 tháng trở lên. Tài sản đảm bảo của Hợp đồng cho vay được quy định trong bảy Hợp đồng thế chấp bất động sản từ số 1427 đến số 1433 ký ngày 10/10/2019 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh Tây Đô và Công ty cổ phần Xây dựng FLC Faros.

(8): Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 001/16/HĐCV/104 -9213 ngày 26/12/2016 với số tiền vay ban đầu là 4.276.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng. Mục đích khoản vay để mua 6 xe ô tô trộn bê tông 10m3 nhãn hiệu Howo theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 407/2016/HĐMB/FAROS - LONGBIEN ngày 09/08/2016 giữa bên vay và Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Ô tô Long Biên. Tài sản đảm bảo của khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay theo Hợp đồng thế chấp số 001/16/HĐTC/104-9123 ngày 26/12/2016.

(9): Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh theo 2 hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay số 119/2016/HĐTD/PVB CNQN ngày 11/10/2016, số tiền vay ban đầu 3 tỷ đồng trong thời hạn 60 tháng. Mục đích khoản vay để bổ sung vốn mua xe ô tô Lexus 570. Lãi suất áp dụng theo thông báo của PVCom Bank từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo của khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay.
- Hợp đồng cho vay số 180/2018/HĐCV/PVBQN - FAROS ngày 28/12/2018, số tiền vay ban đầu 35 tỷ đồng trong thời hạn 60 tháng. Mục đích khoản vay để mua xe ô tô phục vụ nhu cầu đi lại của các lãnh đạo Faros theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 0706/2018/HĐMB/FLCFAROS - MINHTRI HN ngày 07/06/2018 và các phụ lục Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) ký giữa Faros và Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Minh Trí Hà Nội. Lãi suất khoản vay áp dụng theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và cầm cố tài sản là 2.000.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của các thành viên góp vốn chính của Công ty CP xây dựng FLC Faros.

(10): Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 31232/18MN/HĐTD ngày 25/12/2018 với số tiền vay và bảo lãnh tối đa 200 tỷ đồng. Thời hạn vay 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Mục đích khoản vay bổ sung vốn thực hiện dự án "Khối Khách sạn (Novotel)" thuộc tổng dự án "FLC Sea Tower Quy Nhơn" tại Khu quy hoạch Trung đoàn Vận tải 655, đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tài sản đảm bảo của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khối khách sạn (Novotel)" và "Khối căn hộ khách sạn (Codotel)" thuộc Dự án "FLC Sea Tower Quy Nhơn" tại Khu quy hoạch Trung đoàn vận tải 655, đường An Dương Vương, Phường Nguyễn Văn Cừ, Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Cổ phiếu niêm yết của Công ty cổ phần Xây dựng FLC Faros thuộc sở hữu của cổ đông và/hoặc bên thứ ba được HDBank chấp thuận.

Chi tiết về tài sản đảm bảo được quy định tại Hợp đồng đảm bảo số 12395/18MN/HĐBĐ ngày 12/10/2018, số 12413/17MN/HĐBĐ ngày 30/08/2017 và các Phụ lục/Hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có).

(11): Khoản nợ thuê tài chính theo các Hợp đồng thuê tài chính có thời hạn 5 năm với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV ngân hàng TMCP công thương Việt Nam. Lãi suất áp dụng 10,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09a - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	418.276.407.574	616.134.914.996
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bình Định	54.309.883.243	133.812.195.971
Khách hàng đóng tiền mua căn hộ Dự án FLC Green Apartment - 18 Phạm Hùng	8.529.481.404	180.094.835.379
Các đối tượng khác	729.360.355.437	8.494.304.465
Cộng	1.210.476.127.658	938.536.250.811

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	418.276.407.574	616.134.914.996
Công ty TNHH Hàng Không Tre Việt	149.727.273	-

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Dự án 18 Phạm Hùng	69.067.875.013	39.184.857.547
Dự án 265 Cầu Giấy	10.403.942.674	39.323.771.042
Dự án tổ hợp khách sạn 5 sao, TTTM và nhà ở KĐT TMDV Quy Nhơn	20.524.269.956	33.165.157.366
Dự án Bình Định	34.832.617.358	43.515.214.528
Dự án khách sạn The Coastal Hill 1.500 phòng	25.133.560.839	39.124.733.764
Dự án Quảng Ninh	51.053.457.587	144.350.404.989
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 1	99.222.260.936	265.584.318.960
Sầm Sơn san lấp và làm hạ tầng khu giai đoạn 2	43.891.351.113	162.480.091.934
Dự án Quảng Bình	55.088.262.097	22.388.340.567
Dự án Lux City-Quy Nhơn	158.162.337.244	61.550.063.592
Các khoản trích trước khác	100.699.902.763	102.742.408.548
Cộng	668.079.837.580	953.409.362.837

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	21.335.477.188	32.473.773.842
- Kinh phí công đoàn	1.360.460.838	405.082.365
- BHXH, BHYT, BHTN, BH tai nạn	1.182.076.016	6.512.180.901
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.128.488.887	2.332.729.614
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.664.451.447	23.223.780.962
+ Phải trả tại DA Sea tower, FLC Green Apartment	13.519.259.758	12.644.864.900
+ Các khoản phải trả khác	3.145.191.689	10.578.916.062
Dài hạn	502.435.108	167.416.244
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	502.435.108	167.416.244
Cộng	21.837.912.296	32.641.190.086

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

MÃU SỐ B09 - DN/HN

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	4.729.999.990.000	(70.000.000)	947.354.682.641	4.763.870.905	5.682.048.543.546
Tăng vốn trong năm	945.981.220.000	-	-	10.000.000.000	955.981.220.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	186.355.276.553	(1.377.610.104)	184.977.666.449
Trả cổ tức	-	-	(945.981.220.000)	-	-945.981.220.000
Tại ngày 01/01/2019	5.675.981.210.000	(70.000.000)	187.728.739.194	13.386.260.801	5.877.026.209.995
Lợi nhuận trong năm	-	-	178.277.589.107	(763.603.206)	177.513.985.901
Giảm khác	-	-	-	(12.622.657.595)	(12.622.657.595)
Tại ngày 31/12/2019	5.675.981.210.000	(70.000.000)	366.006.328.301	-	6.041.917.538.301

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	%	VND	%
Ông Trịnh Văn Quyết	3.122.175.560.000	55,01%	3.822.175.560.000	67,34%
Công ty TNHH MTV FLC Land	281.736.000.000	4,96%	296.736.000.000	5,23%
Cổ đông khác	2.272.069.650.000	40,03%	1.557.069.650.000	27,43%
Cộng	5.675.981.210.000	100%	5.675.981.210.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:**

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
- Vốn góp đầu năm	5.675.981.210.000	4.729.999.990.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	945.981.220.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	945.981.220.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	567.598.121	567.598.121
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	567.598.121	567.598.121
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	567.598.121	567.598.121
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	567.598.121	567.598.121
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	567.598.121	567.598.121
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.		

24. DOANH THU

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	3.226.929.956.099	1.784.946.391.139
Doanh thu cung cấp dịch vụ	121.015.318.485	64.568.177.203
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.102.068.871.689	1.613.050.223.515
Doanh thu bất động sản	390.433.364.506	-
Cộng	4.840.447.510.779	3.462.564.791.857

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	3.221.973.695.718	1.775.480.732.329
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	51.393.381.035	45.918.808.170
Giá vốn hợp đồng xây dựng	948.815.304.178	1.412.397.423.040
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm bất động sản	311.273.547.996	-
Cộng	4.533.455.928.927	3.233.796.963.539

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.457.486.253	858.025.850
Lãi tiền cho vay	162.332.249.151	216.787.848.183
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính	21.663.613.749	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	132.672.510	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	20.629.293	55.738.539
Cộng	185.606.650.956	217.701.612.572

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	123.324.997.373	101.956.058.794
Chi phí tài chính khác	164.919.475	3.469.793
Cộng	123.489.916.848	101.959.528.587

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	94.498.206.323	76.466.126.294
Chi phí nhân công	45.018.441.563	41.249.554.500
Chi phí vật liệu quản lý	230.352.861	90.360.535
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	3.507.389.776	5.701.447.911
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.902.624.687	7.038.532.721
Thuế, phí và lệ phí	7.526.721.499	2.329.570.635
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.721.686.747	16.681.321.079
Chi phí khác bằng tiền	21.590.989.190	3.375.338.913
<i>Trong đó: Thù lao của Ban Kiểm soát</i>	<i>183.733.333</i>	<i>108.000.000</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	47.443.053.548	1.984.992.722
Chi phí nhân công	1.487.412.989	1.206.923.242
Chi phí vật liệu, bao bì	5.904.545	17.690.048
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	114.550.073	378.510.424
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.546.013	11.979.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.777.452.894	215.202.092
Chi phí khác bằng tiền	38.187.034	154.687.700

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	500.064.034.429	784.401.958.753
Chi phí nhân công	408.713.483.952	605.169.830.236
Chi phí khấu hao tài sản cố định	45.973.191.705	29.155.790.424
Chi phí dịch vụ mua ngoài	612.876.751.923	328.279.371.685
Chi phí khác bằng tiền	37.789.305.184	62.244.387.571
Cộng	1.605.416.767.193	1.809.251.338.669

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC	963.395.114	-
Các khoản khác	2.330.257.996	2.203.455.417
Cộng	3.293.653.110	2.203.455.417

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
GTCL của TSCĐ, CCDC thanh lý	274.714.035	840.668.333
Các khoản bị phạt	5.395.877.893	25.329.166.380
Các khoản khác	225.465.074	376.351.653
Cộng	5.896.057.002	26.546.186.366

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường tính trên thu nhập chịu thuế	33.341.843.842	66.549.272.309
Thuế TNDN năm trước nộp bổ sung, điều chỉnh	334.127.002	3.370.187.099
Thuế TNDN tạm nộp 1% của hoạt động kinh doanh bất động sản	6.722.890.889	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	40.398.861.733	69.919.459.408

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	178.277.589.107	186.355.276.553
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	178.277.589.107	186.355.276.553
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	567.598.121	567.598.121
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	314	328

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị (ông Trịnh Văn Quyết)
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Địa ốc Alaska	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toàn nhà ION Complex	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Hàng Không Tre Việt	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (AMD)	Cùng thành viên Hội đồng quản trị (ông Nguyễn Thiện Phú)
Công ty Cổ phần Rosland	Cùng thành viên Hội đồng quản trị (ông Nguyễn Thiện Phú)
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	Cùng thành viên Hội đồng quản trị (bà Nguyễn Bình Phương)

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	750.712.882.905	1.073.659.893.672
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	9.992.727.273	12.583.636.364
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	-	1.270.253.957
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý toàn nhà ION Complex	-	106.695.736.697
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	1.644.643.000	54.327.239.756
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	94.064.745.516	128.981.207.273
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	7.750.000	-
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	9.946.840.665	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	8.819.174.746	1.667.833.037
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land	1.218.067.501.758	923.726.056.618
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (AMD)	110.142.071.209	67.306.129.289
Công Ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	180.998.513	663.986.205
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	186.269.544	789.878.221
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	-	61.957.231.846
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	-	32.554.037.615
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	63.737.395.456	201.111.821
Thu nhập từ thanh lý		
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	68.652.000	-
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	3.999.903.889	3.536.166.667

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn		
Công ty Cổ phần tập đoàn FLC	200.000.000	30.973.200

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh Công cụ tài chính.

	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	38.889.816.459	140.947.379.177
Phải thu của khách hàng	1.016.404.511.286	968.321.206.291
Phải thu về cho vay	2.867.114.553.133	2.633.267.818.583
Phải thu khác	327.944.650.298	166.634.719.322
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	556.416.208.455	1.014.421.065.888
Cộng	4.806.769.739.631	4.923.592.189.261
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	865.669.095.691	926.654.854.262
Chi phí phải trả	668.079.837.580	953.409.362.837
Phải trả khác	19.295.375.442	25.723.926.820
Vay và nợ thuê tài chính	1.659.649.804.788	1.059.735.333.405
Cộng	3.212.694.113.501	2.965.523.477.324
Trừ đi các khoản dự phòng	-	-

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý

của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Tổng Giám đốc nhận được.

Rủi ro tín dụng

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	Đến 1 năm	Trên 1 năm
	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019		
Phải trả người bán	865.669.095.691	-
Chi phí phải trả	668.079.837.580	-
Phải trả khác	18.792.940.334	502.435.108
Vay và nợ thuê tài chính	1.468.364.983.704	191.284.821.084
Cộng	3.020.906.857.309	191.787.256.192
Tại ngày 01/01/2019		
Phải trả người bán	926.654.854.262	-
Chi phí phải trả	953.409.362.837	-
Phải trả khác	25.556.510.576	167.416.244
Vay và nợ thuê tài chính	1.031.271.817.609	28.463.515.796
Cộng	2.936.892.545.284	28.630.932.040

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác.

Hà Nội, ngày 24 tháng 02 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Nguyễn Thiện Phú