

Số: 97 /2021/CBTT-ROS

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM**

Công ty: Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros

Mã chứng khoán: ROS

Địa chỉ trụ sở chính: Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84.4) 3224 2600

Fax: (84.4) 3224 2601

Người công bố thông tin: Bà Nguyễn Bình Phương – Tổng Giám đốc

Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): (84.4) 3224 2600

Fax: (84.4) 3224 2601

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2020 (hợp nhất và riêng lẻ) kèm Công văn giải trình lợi nhuận của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros vào ngày 30/03/2021 tại đường dẫn: <http://flcfaros.vn/Pages/8/co-dong.aspx>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT**

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính năm 2020 (hợp nhất và riêng lẻ) của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros.



**NGUYỄN BÌNH PHƯƠNG**

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: **95** /2021/FAROS-CV

Hà Nội, ngày **30**. tháng **03**. năm 2021

V/v: Giải trình lợi nhuận trên BCTC  
riêng sau kiểm toán thay đổi trên 5%  
trước kiểm toán năm 2020 và lợi  
nhuận năm nay thay đổi trên 10% so  
với năm trước

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

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

Công ty chúng tôi xin giải trình biến động kết quả sản xuất kinh doanh trên Báo cáo tài chính năm 2020 so với năm 2019 với nội dung cụ thể như sau:

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 thay đổi 35,4% so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh trước kiểm toán năm 2020, cụ thể:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| STT | Chỉ tiêu                   | Báo cáo sau<br>kiểm toán 2020 | Báo cáo trước<br>kiểm toán 2020 | Chênh lệch |         |
|-----|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------|---------|
|     |                            |                               |                                 | Triệu đồng | %       |
| 1   | Lợi nhuận sau<br>thuế TNDN | 27.155                        | 42.061                          | (14.906)   | (35,4%) |

Do sau khi ra soát và điều chỉnh khoản trích dự phòng đầu tư vào công ty con dẫn tới lợi nhuận sau thuế TNDN giảm so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo trước kiểm toán 2020.

2. Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020 biến động so với năm 2019 (sau điều chỉnh hồi tố), cụ thể:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| STT | Chỉ tiêu                      | Báo cáo sau<br>kiểm toán 2020 | Báo cáo kiểm<br>toán 2019 (sau<br>điều chỉnh hồi tố) | Chênh lệch  |         |
|-----|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|---------|
|     |                               |                               |                                                      | Triệu đồng  | %       |
| 1   | Doanh thu bán<br>hàng và CCDV | 1.794.843                     | 3.625.811                                            | (1.830.968) | (50,5%) |
| 2   | Lợi nhuận gộp                 | 50.079                        | 189.870                                              | (139.791)   | (73,6%) |
| 3   | Doanh thu tài<br>chính        | 216.402                       | 143.392                                              | 73.010      | 50,9%   |
| 4   | CP bán hàng,<br>QLDN          | 48.636                        | 85.632                                               | (36.996)    | (43,2%) |
| 5   | Lợi nhuận sau<br>thuế TNDN    | 27.155                        | 91.086                                               | (63.931)    | (70,2%) |



Lợi nhuận sau thuế năm 2020 giảm 70,2% so với năm 2019 (sau điều chỉnh hồi tố) do từ đầu năm 2020 xuất hiện đại dịch Covid\_19 ảnh hưởng đến tình hình kinh tế chung dẫn đến sản lượng, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 50,5% so với năm 2019; theo đó, lợi nhuận gộp giảm 139.791 triệu đồng tương ứng tỷ lệ giảm 73,6% so với năm 2019. Công ty đã cơ cấu lại các khoản đầu tư để bù đắp nên Doanh thu tài chính tăng 50,9%. Các khoản chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp giảm 43,2% do Công ty cơ cấu hoạt động, tiết giảm chi phí thường xuyên.

Trên đây là giải trình của Công ty chúng tôi về biến động kết quả sản xuất kinh doanh trong Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty mẹ.

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

*Trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- UB CKNN
- Sở GD&ĐT TP.HCM
- Lưu VT

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Hương Trần Kiều Dung**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Hà Nội, tháng 03 năm 2021

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO             | 2 - 3        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 4 - 5        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 6 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 9            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 10 - 39      |

**BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO**

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

|                         |                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------|
| Bà Hương Trần Kiều Dung | Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 05/05/2020)       |
| Ông Trịnh Văn Quyết     | Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 05/05/2020)     |
| Bà Trần Thị Hương       | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 05/05/2020)     |
|                         | Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 12/06/2020)   |
| Ông Đỗ Như Tuấn         | Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 05/05/2020) |
| Bà Nguyễn Bình Phương   | Thành viên                                |
| Ông Doãn Văn Phương     | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 05/05/2020)   |
| Ông Lê Thành Vinh       | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 05/05/2020)   |
| Ông Nguyễn Thiện Phú    | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 05/05/2020)   |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Bà Nguyễn Bình Phương | Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 30/11/2020)                               |
|                       | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/11/2020)                         |
| Ông Lê Thành Vinh     | Tổng Giám đốc (Từ ngày 05/05/2020 đến ngày 29/07/2020)                 |
| Ông Nguyễn Thiện Phú  | Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 05/05/2020)                             |
|                       | Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 05/05/2020 đến ngày 30/09/2020)             |
|                       | Phó Tổng Giám đốc thường trực (Từ ngày 12/06/2020 đến ngày 30/07/2020) |
| Ông Lê Tuấn Hùng      | Phó Tổng Giám đốc                                                      |
|                       | Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bổ nhiệm ngày 30/07/2020)               |
| Ông Nguyễn Xuân Tùng  | Phó Tổng Giám đốc                                                      |
| Ông Phan Thanh Hà     | Phó Tổng Giám đốc                                                      |
| Ông Lê Hoàng Hải      | Phó Tổng Giám đốc                                                      |
| Ông Trịnh Văn Đại     | Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/07/2020)                           |

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO CÔNG TY**

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Lãnh đạo Công ty 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;
- 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 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Lãnh đạo 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày 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. Ban Lãnh đạo 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 Lãnh đạo xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Lãnh đạo,

**Hương Trần Kiều Dung**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo pháp luật của Công ty**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Số: 78/2021/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros, được lập ngày 29/03/2021, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo Công ty**

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính 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. 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 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 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 đơn vị. 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 Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã nêu tại thuyết minh số 8 và số 34 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính: Đại dịch Covid 19 xuất hiện từ đầu năm 2020 đến nay vẫn chưa được khống chế đã ảnh hưởng tiêu cực tới mọi hoạt động của xã hội. Do ảnh hưởng của đại dịch nên các hoạt động của Công ty trong năm 2020 đã bị thu hẹp, một số dự án bị chậm tiến độ. Công ty không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch về kinh doanh và tài chính, cụ thể doanh thu năm 2020 chỉ đạt khoảng 1.795 tỷ đồng tương đương 50% so với năm trước, lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 44,4 tỷ đồng chủ yếu đến từ lãi hoạt động tài chính. Mặc dù hoạt động chính của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề do đại dịch, Ban Lãnh đạo khẳng định Công ty đã bảo toàn được nguồn vốn của chủ sở hữu cũng như các khoản đầu tư; Ban Lãnh đạo Công ty đang tiếp tục theo dõi, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Như đã nêu tại thuyết minh số 36 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính: Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty đã được điều chỉnh hồi tố do Công ty tính lại một số khoản chi phí bao gồm cả các khoản chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019.

Ý kiến Kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi các vấn đề nêu trên.



**Vũ Bình Minh**  
**Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0034-2018-055-1

**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

**Đoàn Thu Hằng**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1396-2018-055-1

TH  
G  
C  
A  
V  
T  
A  
J  
A  
Y  
T

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2020                | 01/01/2020                |
|----------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>4.589.413.831.104</b>  | <b>4.603.066.879.871</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>34.544.972.392</b>     | <b>37.805.961.661</b>     |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 34.544.972.392            | 17.805.961.661            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                         | 20.000.000.000            |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>1.741.340.193.079</b>  | <b>1.913.714.467.063</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6           | 185.892.840.792           | 841.991.212.799           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 7           | 1.401.804.089.827         | 994.426.674.371           |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 8           | 153.643.262.460           | 77.296.579.893            |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>140</b> |             | <b>2.717.233.184.866</b>  | <b>2.564.941.013.551</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 9           | 2.717.233.184.866         | 2.564.941.013.551         |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>96.295.480.767</b>     | <b>86.605.437.596</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 10          | 78.247.680.844            | 79.421.185.935            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 18.047.799.923            | 7.184.251.661             |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>5.793.002.338.052</b>  | <b>5.905.263.382.559</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>172.008.551.508</b>    | <b>172.732.000.000</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 8           | 172.008.551.508           | 172.732.000.000           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>81.951.681.582</b>     | <b>123.890.760.987</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 14          | 66.894.134.346            | 100.953.591.898           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 119.156.457.347           | 150.792.179.876           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (52.262.323.001)          | (49.838.587.978)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính            | 224        | 12          | 15.057.547.236            | 22.937.169.089            |
| - Nguyên giá                                 | 225        |             | 39.407.883.497            | 39.407.883.497            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 226        |             | (24.350.336.261)          | (16.470.714.408)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>13</b>   | <b>718.947.208.736</b>    | <b>734.938.709.588</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 770.903.317.590           | 770.903.317.590           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (51.956.108.854)          | (35.964.608.002)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> |             | <b>1.201.512.833.526</b>  | <b>1.043.097.012.553</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | 11          | 1.201.512.833.526         | 1.043.097.012.553         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>15</b>   | <b>3.577.031.836.797</b>  | <b>3.788.249.178.080</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | 3.588.000.000.000         | 3.588.000.000.000         |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 36.603.285.888            | 232.603.285.888           |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |             | (47.571.449.091)          | (32.354.107.808)          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>41.550.225.903</b>     | <b>42.355.721.351</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 10          | 32.302.406.791            | 33.968.209.454            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 262        |             | 9.247.819.112             | 8.387.511.897             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>10.382.416.169.156</b> | <b>10.508.330.262.430</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số B01 - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2020                | 01/01/2020                |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>4.380.730.174.361</b>  | <b>4.533.799.134.133</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>4.062.041.168.660</b>  | <b>4.342.011.877.941</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | 16          | 531.867.211.129           | 859.414.659.793           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | 18          | 2.031.522.224.053         | 1.274.614.233.500         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 313        | 19          | 45.175.286.491            | 52.894.357.657            |
| 4. Phải trả người lao động                      | 314        |             | 26.172.576.613            | 29.340.903.122            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 315        | 20          | 657.907.194.408           | 611.710.449.576           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 318        |             | 5.890.909.095             | 5.890.909.093             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 319        | 21          | 79.970.707.628            | 11.928.435.068            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 320        | 17          | 655.753.912.815           | 1.468.364.983.704         |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    | 322        |             | 27.781.146.428            | 27.852.946.428            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>318.689.005.701</b>    | <b>191.787.256.192</b>    |
| 1. Phải trả dài hạn khác                        | 337        | 21          | 313.335.435.108           | 502.435.108               |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 338        | 17          | 5.353.570.593             | 191.284.821.084           |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>6.001.685.994.795</b>  | <b>5.974.531.128.297</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>22</b>   | <b>6.001.685.994.795</b>  | <b>5.974.531.128.297</b>  |
| 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        |             | 325.774.784.795           | 298.619.918.297           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 298.619.918.297           | 207.533.877.954           |
| - LNST chưa phân phối năm này                   | 421b       |             | 27.154.866.498            | 91.086.040.343            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>10.382.416.169.156</b> | <b>10.508.330.262.430</b> |

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hương Trần Kiều Dung

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Mẫu số B02 - DN

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | Năm 2020          | Năm 2019          |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 23          | 1.794.843.019.747 | 3.625.810.812.236 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                 | -                 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 1.794.843.019.747 | 3.625.810.812.236 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 24          | 1.744.763.839.719 | 3.435.940.355.372 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 50.079.180.028    | 189.870.456.864   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 25          | 216.402.182.064   | 143.391.728.264   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | 26          | 166.960.531.015   | 155.819.105.181   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 23    |             | 151.620.992.935   | 123.324.997.373   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -                 | -                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | 27          | 48.635.658.574    | 85.632.437.477    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 50.885.172.503    | 91.810.642.470    |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | 28          | 3.670.436.068     | 2.220.776.872     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | 29          | 10.117.265.499    | 1.142.771.290     |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (6.446.829.431)   | 1.078.005.582     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 44.438.343.072    | 92.888.648.052    |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 31          | 18.143.783.789    | 10.190.119.606    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    |             | (860.307.215)     | (8.387.511.897)   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 27.154.866.498    | 91.086.040.343    |

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trần Kiều Dung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                         | Mã số | Năm 2020            | Năm 2019            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                |       |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01    | 44.438.343.072      | 92.888.648.052      |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |       |                     |                     |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    | 45.086.152.650      | 36.638.508.454      |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03    | 15.217.341.283      | 32.354.107.808      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05    | (219.204.372.038)   | (141.915.961.768)   |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06    | 151.620.992.935     | 123.324.997.373     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08    | 37.158.457.902      | 143.290.299.919     |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    | 234.305.232.526     | (266.301.035.883)   |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    | (152.292.171.315)   | (282.613.041.946)   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | 835.500.461.700     | 183.546.990.123     |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12    | 2.839.307.754       | 67.690.030.184      |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14    | (158.299.146.665)   | (119.971.361.028)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    | -                   | (54.936.580.142)    |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16    | 98.381.680          | 994.905.594         |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17    | (340.298.550)       | (1.119.732.884)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20    | 798.970.225.032     | (329.419.526.063)   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                   |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                           | 21    | (159.836.751.124)   | (1.103.664.842.681) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                                        | 22    | 15.649.921.578      | 7.272.727           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    | -                   | (800.000.000)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    | -                   | 381.728.871.179     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25    | -                   | (949.940.000.000)   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | 26    | 233.400.000.000     | 1.203.217.781.540   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27    | 107.097.936.625     | 107.148.502.040     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30    | 196.311.107.079     | (362.302.415.195)   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                               |       |                     |                     |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                                            | 33    | 996.394.829.911     | 2.386.159.949.140   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           | 34    | (1.989.397.926.976) | (1.783.421.518.625) |
| 3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                                | 35    | (5.539.224.315)     | (6.244.389.000)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     | 40    | (998.542.321.380)   | 596.494.041.515     |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                                                  | 50    | (3.260.989.269)     | (95.227.899.743)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                                 | 60    | 37.805.961.661      | 133.033.861.404     |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm                                                                | 70    | 34.544.972.392      | 37.805.961.661      |

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trần Kiều Dung

**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 01/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 06/05/2020. 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 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.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là: 230 người (tại ngày 31/12/2019 là 370 người).

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:***

- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- 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 dự án đầu tư xây dựng có thời gian kéo dài trên 12 tháng.

**Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 5 công ty con với thông tin chi tiết như sau:

| <b>Công ty con</b>                                   | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b>                              | <b>Tỷ lệ quyền kiểm soát</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b> | <b>Hoạt động kinh doanh chính</b>                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 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 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Văn Đồn  | Số 32, ngõ 18 đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long    | 100%                         | 100%                          | Xây dựng, kinh doanh Bất động sản                                    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future      | Thôn Phước Thiện, xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi | 100%                         | 100%                          | Xây dựng, kinh doanh Bất động sản                                    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden        | Thôn 1, xã Hòa Bình, Huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi           | 100%                         | 100%                          | Xây dựng, kinh doanh Bất động sản                                    |
| 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                                    |

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

Niên độ kế toán của Công ty 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 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 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, 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.

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

Báo cáo tài chính 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.

**4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Lãnh đạo 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 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. 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.

**4.5. 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 trả cho nhà thầu và các chi phí liên quan khác bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

**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 quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**4.6. 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.

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     |
|---------------------------------|---------|
| Máy móc thiết bị                | 03 - 10 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 |
| Thiết bị quản lý                | 03 - 05 |

**4.7. 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 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  |

**4.8. 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.

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 |

**4.9. 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.

**4.10. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

**Đầu tư vào công ty con**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị 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 quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.11. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

#### **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, chi phí bảo hiểm, 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;
- 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 tổn 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 do 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 thực hiện đến thời điểm cuối năm nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu, quyết toán.

**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 các điều kiện sau:**

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. 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;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***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:***

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***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 phát sinh trong năm lớn hơn 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 chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

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

|                            | 31/12/2020            | 01/01/2020            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                   | 79.119.905            | 241.814.300           |
| Tiền gửi ngân hàng         | 34.465.852.487        | 17.564.147.361        |
| Các khoản tương đương tiền | -                     | 20.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                | <b>34.544.972.392</b> | <b>37.805.961.661</b> |

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                 | 31/12/2020             | 01/01/2020             |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                 | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội              | -                      | 1.039.892.471          |
| Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC                | 75.517.200             | 75.517.200             |
| Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC              | -                      | 10.941.524.732         |
| <b>Phải thu khách hàng khác</b>                 |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du        | -                      | 75.303.031.923         |
| Công ty TNHH Đầu tư TM và Xuất nhập khẩu Tâm An | 39.056.362.294         | 103.407.612.076        |
| Công ty Cổ phần Gami Hội An                     | 52.413.439.886         | 114.790.399.615        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR           | -                      | 246.956.080.872        |
| Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam          | 7.145.563              | 177.711.897.457        |
| Công ty TNHH TM DV và ĐT Phát triển Thịnh Phát  | 46.380.836.428         | 64.448.855.713         |
| Công ty TNHH Vận tải Trường Phát                | 41.841.235.303         | -                      |
| Các đối tượng khác                              | 6.118.304.118          | 47.316.400.740         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>185.892.840.792</b> | <b>841.991.212.799</b> |

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                      | 31/12/2020               | 01/01/2020             |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                      | VND                      | VND                    |
| <b>Trả trước cho người bán là bên liên quan</b>      |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Dương Dương | 277.638.987.953          | 119.657.385.531        |
| Công ty TNHH Cemaco Việt Nam                         | 2.373.004.351            | -                      |
| Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land                 | 18.168.667.975           | -                      |
| Công ty Cổ phần tập đoàn FLC                         | -                        | 40.937.232.039         |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                  |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone       | 66.255.248.664           | 23.443.368.636         |
| Công ty TNHH ĐTXD và Thương mại Đại Dương Xanh       | 253.753.513.125          | 193.846.043.314        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du             | 64.600.000.000           | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TM Tổng hợp Mai Vàng          | 234.456.596.284          | 145.369.505.850        |
| Tổng Công ty Cổ phần Công trình VIETTEL              | -                        | 10.900.986.062         |
| Công ty TNHH Vận tải Trường Phát                     | 20.456.417.119           | 38.062.817.826         |
| Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam               | 35.419.357.707           | 36.698.532.373         |
| Các đối tượng khác                                   | 428.682.296.649          | 385.510.802.740        |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>1.401.804.089.827</b> | <b>994.426.674.371</b> |

## 8. PHẢI THU KHÁC

|                                                                | 31/12/2020             |          | 01/01/2020             |          |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
|                                                                | VND                    | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                | <b>153.643.262.460</b> | <b>-</b> | <b>77.296.579.893</b>  | <b>-</b> |
| Tạm ứng                                                        | 370.205.250            | -        | 720.655.205            | -        |
| Phải thu người lao động                                        | 5.210.936.799          | -        | 5.203.151.232          | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                                | 4.725.781.325          | -        | 430.668.854            | -        |
| Sở tài chính tỉnh Quảng Bình                                   | -                      | -        | 2.328.409.000          | -        |
| Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình | -                      | -        | 962.670.000            | -        |
| Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng                                  | -                      | -        | 236.493.150            | -        |
| Phải thu về lợi nhuận được chia                                | 13.434.343.604         | -        | 66.986.909.012         | -        |
| Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần (1)                        | 125.690.000.000        | -        | -                      | -        |
| Các khoản phải thu khác                                        | 4.211.995.482          | -        | 427.623.440            | -        |
| <b>Dài hạn</b>                                                 | <b>172.008.551.508</b> | <b>-</b> | <b>172.732.000.000</b> | <b>-</b> |
| Công ty CP Đầu tư và phát triển Lệ Thủy (2)                    | 171.940.000.000        | -        | 171.940.000.000        | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                                | 68.551.508             | -        | 792.000.000            | -        |
| <b>Cộng</b>                                                    | <b>325.651.813.968</b> | <b>-</b> | <b>250.028.579.893</b> | <b>-</b> |

- (1) Là khoản tiền còn phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Rosland cho các đối tác của Công ty như đã trình bày tại Thuyết minh số 25.
- (2) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lệ Thủy 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. Hiện tại, hai bên đang thực hiện điều chỉnh lại các hồ sơ dự án để phù hợp với quy hoạch điều chỉnh của tỉnh Quảng Ngãi.

## 9. HÀNG TỒN KHO

|                       | 31/12/2020               |          | 01/01/2020               |          |
|-----------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
|                       | VND                      | VND      | VND                      | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu | 445.298.438              | -        | 2.995.722.490            | -        |
| Chi phí SXKD dở dang  | 2.066.555.405.273        | -        | 1.911.712.809.906        | -        |
| Hàng hoá bất động sản | 650.232.481.155          | -        | 650.232.481.155          | -        |
| <b>Cộng</b>           | <b>2.717.233.184.866</b> | <b>-</b> | <b>2.564.941.013.551</b> | <b>-</b> |

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

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

|                                                        | 31/12/2020               | 01/01/2020               |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                        | VND                      | VND                      |
| Các dự án Quảng Bình                                   | 255.333.810.468          | 282.951.684.827          |
| Dự án Hà Khánh Quảng Ninh - Giai đoạn 1                | 155.811.034.544          | 138.942.589.878          |
| Dự án 265 Cầu Giấy                                     | 154.641.975.239          | 129.159.904.747          |
| Dự án FLC Garden City, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội | 62.595.624.696           | 85.494.846.674           |
| Hạng mục khách sạn The Coastal Hill 1.500 phòng        | 147.170.422.194          | 98.316.324.988           |
| Dự án Quảng Ninh                                       | 915.569.807.999          | 884.346.567.617          |
| Dự án Sầm Sơn Giai đoạn 2                              | 58.905.342.655           | 54.526.286.298           |
| Các dự án khác                                         | 316.527.387.478          | 237.974.604.877          |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>2.066.555.405.273</b> | <b>1.911.712.809.906</b> |

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                         | 31/12/2020             | 01/01/2020             |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                         | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>78.247.680.844</b>  | <b>79.421.185.935</b>  |
| Chi phí bán hàng chờ phân bổ            | 78.081.241.223         | 77.339.604.052         |
| Chi phí bảo hiểm                        | -                      | 362.084.175            |
| Chi phí CCDC xuất dùng                  | 36.439.621             | 1.295.135.881          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác         | 130.000.000            | 424.361.827            |
| <b>Dài hạn</b>                          | <b>32.302.406.791</b>  | <b>33.968.209.454</b>  |
| Chi phí CCDC xuất dùng                  | 155.017.330            | 1.001.839.949          |
| Chi phí thuê văn phòng tại 265 Cầu Giấy | 32.147.389.461         | 32.966.369.505         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>110.550.087.635</b> | <b>113.389.395.389</b> |

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

|                                                                 | 31/12/2020               | 01/01/2020               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                 | VND                      | VND                      |
| Dự án Sea Tower tại TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định                 | 1.101.200.439.246        | 957.515.455.948          |
| - Tổ hợp Căn hộ Khách sạn Codotel                               | 712.104.440.350          | 601.207.660.292          |
| - Tổ hợp Khách sạn Novotel                                      | 370.008.851.819          | 339.933.963.987          |
| - Các hạng mục khác                                             | 19.087.147.077           | 16.373.831.669           |
| Dự án Quảng Bình 03 : Biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Hải Ninh | 73.659.532.449           | 65.678.626.847           |
| Dự án Quảng Bình 04 - Biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Faros      | 12.740.064.417           | 5.986.988.524            |
| Các dự án khác                                                  | 13.912.797.414           | 13.915.941.234           |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>1.201.512.833.526</b> | <b>1.043.097.012.553</b> |

Công ty dùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ khai thác, kinh doanh, phát triển Dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn tại lô đất DV1 và DV4 thuộc khu đô thị - thương mại - dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định với giá trị định giá tài sản đảm bảo là 1.997.416.000.000 đồng thế chấp tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Quốc dân (NCB) để đảm bảo khoản vay cho bên thứ 3 theo các Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ dự án số 042.02/20/HĐTC-9216, số 044.02/20/HĐTC-9216 và số 045.02/20/HĐTC-9216 ngày 24/06/2020.

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

|                               | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Tổng<br>VND    |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                            |                               |                |
| Tại ngày 01/01/2020           | 22.580.000.000             | 16.827.883.497                | 39.407.883.497 |
| Tại ngày 31/12/2020           | 22.580.000.000             | 16.827.883.497                | 39.407.883.497 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                            |                               |                |
| Tại ngày 01/01/2020           | 8.708.791.635              | 7.761.922.773                 | 16.470.714.408 |
| Khấu hao trong năm            | 6.603.897.276              | 1.275.724.577                 | 7.879.621.853  |
| Tại ngày 31/12/2020           | 15.312.688.911             | 9.037.647.350                 | 24.350.336.261 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                            |                               |                |
| Tại ngày 01/01/2020           | 13.871.208.365             | 9.065.960.724                 | 22.937.169.089 |
| Tại ngày 31/12/2020           | 7.267.311.089              | 7.790.236.147                 | 15.057.547.236 |

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Khách sạn<br>Alacarte 7 tầng<br>VND | Học viện Golf<br>FLC Quy Nhơn<br>VND | Tổng<br>VND     |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                     |                                      |                 |
| Tại ngày 01/01/2020           | 420.903.317.590                     | 350.000.000.000                      | 770.903.317.590 |
| Tại ngày 31/12/2020           | 420.903.317.590                     | 350.000.000.000                      | 770.903.317.590 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                     |                                      |                 |
| Tại ngày 01/01/2020           | 19.763.336.895                      | 16.201.271.107                       | 35.964.608.002  |
| Khấu hao trong năm            | 8.800.145.832                       | 7.191.355.020                        | 15.991.500.852  |
| Tại ngày 31/12/2020           | 28.563.482.727                      | 23.392.626.127                       | 51.956.108.854  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                     |                                      |                 |
| Tại ngày 01/01/2020           | 401.139.980.695                     | 333.798.728.893                      | 734.938.709.588 |
| Tại ngày 31/12/2020           | 392.339.834.863                     | 326.607.373.873                      | 718.947.208.736 |

- 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 với thời hạn thuê đến ngày 30/09/2023.

Công ty dùng toàn bộ Quyền và Lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê Khách sạn Alacarte 7 tầng của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC này với giá trị định giá tài sản đảm bảo là 462.993.649.349 VND thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân (NCB) để đảm bảo khoản vay của bên thứ 3.

- 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 TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định thuê lại với thời hạn thuê đến ngày 30/09/2023.

Tại ngày 31/12/2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

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

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                          | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tổng<br>VND      |
|------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                        |                            |                               |                                    |                  |
| Tại ngày 01/01/2020                      | 69.987.966.759             | 79.851.834.117                | 952.379.000                        | 150.792.179.876  |
| Thanh lý, nhượng bán                     | (31.635.722.529)           | -                             | -                                  | (31.635.722.529) |
| Tại ngày 31/12/2020                      | 38.352.244.230             | 79.851.834.117                | 952.379.000                        | 119.156.457.347  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>            |                            |                               |                                    |                  |
| Tại ngày 01/01/2020                      | 36.055.827.930             | 13.053.892.001                | 728.868.047                        | 49.838.587.978   |
| Khấu hao trong năm                       | 8.142.576.685              | 12.972.071.256                | 100.382.004                        | 21.215.029.945   |
| Thanh lý, nhượng bán                     | (18.791.294.922)           | -                             | -                                  | (18.791.294.922) |
| Tại ngày 31/12/2020                      | 25.407.109.693             | 26.025.963.257                | 829.250.051                        | 52.262.323.001   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                   |                            |                               |                                    |                  |
| Tại ngày 01/01/2020                      | 33.932.138.829             | 66.797.942.116                | 223.510.953                        | 100.953.591.898  |
| Tại ngày 31/12/2020                      | 12.945.134.537             | 53.825.870.860                | 123.128.949                        | 66.894.134.346   |
| Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng | 8.696.834.658              | -                             | 450.469.000                        | 9.147.303.658    |

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

## 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                                          | Tỷ lệ<br>lợi ích | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết | 31/12/2020               |                         | 01/01/2020               |                         |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                          |                  |                        | Giá gốc                  | Dự phòng                | Giá gốc                  | Dự phòng                |
|                                                          |                  |                        | VND                      | VND                     | VND                      | VND                     |
| <b>Đầu tư vào công ty con (1)</b>                        |                  |                        | <b>3.588.000.000.000</b> | <b>(17.168.494.483)</b> | <b>3.588.000.000.000</b> | <b>-</b>                |
| Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS     | 100%             | 100%                   | 800.000.000.000          | (17.168.494.483)        | 800.000.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn      | 100%             | 100%                   | 630.000.000.000          | -                       | 630.000.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future          | 100%             | 100%                   | 380.000.000.000          | -                       | 380.000.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden            | 100%             | 100%                   | 978.000.000.000          | -                       | 978.000.000.000          | -                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice          | 100%             | 100%                   | 800.000.000.000          | -                       | 800.000.000.000          | -                       |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                            |                  |                        | <b>36.603.285.888</b>    | <b>(30.402.954.608)</b> | <b>232.603.285.888</b>   | <b>(32.354.107.808)</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (AMD) (2) | 1,33%            | 1,33%                  | 36.603.285.888           | (30.402.954.608)        | 36.603.285.888           | (32.354.107.808)        |
| Công ty Cổ phần Rosland (3)                              |                  |                        | -                        | -                       | 196.000.000.000          | -                       |
| <b>Cộng</b>                                              |                  |                        | <b>3.624.603.285.888</b> | <b>(47.571.449.091)</b> | <b>3.820.603.285.888</b> | <b>(32.354.107.808)</b> |

- (1) Đến thời điểm 31/12/2020, ngoại trừ Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS có phát sinh hoạt động kinh doanh chính, các công ty con còn lại của Công ty đang trong giai đoạn triển khai các dự án đầu tư bất động sản nên không phát sinh các hoạt động kinh doanh chính. Theo Báo cáo tài chính năm 2020, kết quả kinh doanh của các công ty con nêu trên có lãi nên Công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư tài chính này.
- (2) Số dự phòng tại ngày 31/12/2020 là số chênh lệch giữa giá gốc và giá trị thị trường (giá đóng cửa) của khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (mã chứng khoán: AMD) tại ngày này.
- (3) Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Rosland cho các đối tác của Công ty theo Nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 25/02/2020 và Nghị quyết số 45A/NQ-HĐQT ngày 10/12/2020.

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

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                                     | 31/12/2020             |                        | 01/01/2020             |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                                     | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>                      |                        |                        |                        |                        |
| Công ty TNHH MTV FLC Land                                           | -                      | -                      | 77.373.891.808         | 77.373.891.808         |
| Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort                          | -                      | -                      | 1.234.827.413          | 1.234.827.413          |
| Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort                               | 608.284.992            | 608.284.992            | 921.002.696            | 921.002.696            |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long                       | 69.078.000             | 69.078.000             | 2.280.000              | 2.280.000              |
| Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt                                 | 86.986.000             | 86.986.000             | 609.677.000            | 609.677.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes | 2.511.648.770          | 2.511.648.770          | -                      | -                      |
| Công ty TNHH Cemaco Việt Nam                                        | -                      | -                      | 116.179.528.619        | 116.179.528.619        |
| Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom                 | 74.916.010             | 74.916.010             | 81.986.010             | 81.986.010             |
| <b>Phải trả người bán khác</b>                                      |                        |                        |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Dịch vụ Quảng Ninh                | 5.789.861.819          | 5.789.861.819          | 21.533.849.698         | 21.533.849.698         |
| 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 Đầu tư Khai khoáng & Quản lý tài sản FLC            | 15.443.128.991         | 15.443.128.991         | 23.231.149.950         | 23.231.149.950         |
| Tổng Công ty Cổ phần Công trình VIETTEL                             | 56.854.528.715         | 56.854.528.715         | 27.071.318.209         | 27.071.318.209         |
| Công ty TNHH Diễn Loan                                              | 25.275.759.240         | 25.275.759.240         | 25.275.759.240         | 25.275.759.240         |
| Đối tượng khác                                                      | 404.366.894.701        | 404.366.894.701        | 545.113.265.259        | 545.113.265.259        |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>531.867.211.129</b> | <b>531.867.211.129</b> | <b>859.414.659.793</b> | <b>859.414.659.793</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**
**MẪU SỐ B09 - DN**
*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*
**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                                                               | 01/01/2020               |                          | Trong năm                |                          | 31/12/2020             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                               | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                                               | VND                      | VND                      | VND                      | VND                      | VND                    | VND                    |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                                      |                          |                          |                          |                          |                        |                        |
| - <b>Vay ngắn hạn</b>                                                         | <b>1.435.570.706.561</b> | <b>1.435.570.706.561</b> | <b>996.394.829.911</b>   | <b>1.788.834.195.413</b> | <b>643.131.341.059</b> | <b>643.131.341.059</b> |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định                | 118.474.486.548          | 118.474.486.548          | 37.250.000.000           | 155.724.486.548          | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (1)                                | 546.218.135.409          | 546.218.135.409          | 546.897.789.094          | 766.519.379.506          | 326.596.544.997        | 326.596.544.997        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn (2)         | 167.028.931.543          | 167.028.931.543          | 299.537.040.817          | 267.415.972.360          | 199.150.000.000        | 199.150.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội                                 | 474.246.683.100          | 474.246.683.100          | -                        | 474.246.683.100          | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh                      | 10.762.943.850           | 10.762.943.850           | -                        | 10.762.943.850           | -                      | -                      |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (3) | 107.927.941.287          | 107.927.941.287          | 108.740.000.000          | 107.927.941.287          | 108.740.000.000        | 108.740.000.000        |
| Vay cá nhân                                                                   | 10.911.584.824           | 10.911.584.824           | 3.970.000.000            | 6.236.788.762            | 8.644.796.062          | 8.644.796.062          |
| - <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                              | <b>27.013.746.234</b>    | <b>27.013.746.234</b>    | <b>180.633.287.329</b>   | <b>200.563.731.563</b>   | <b>7.083.302.000</b>   | <b>7.083.302.000</b>   |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội                                    | 855.192.000              | 855.192.000              | 855.232.000              | 783.926.000              | 926.498.000            | 926.498.000            |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh                      | 7.200.000.000            | 7.200.000.000            | 23.600.000.000           | 24.800.000.000           | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định                | 18.621.750.234           | 18.621.750.234           | 156.021.251.329          | 174.643.001.563          | -                      | -                      |
| 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 - Chi nhánh Hà Nội (4)                             | 156.804.000              | 156.804.000              | 156.804.000              | 156.804.000              | 156.804.000            | 156.804.000            |
| - <b>Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả</b>                                | <b>5.780.530.909</b>     | <b>5.780.530.909</b>     | <b>5.297.963.162</b>     | <b>5.539.224.315</b>     | <b>5.539.269.756</b>   | <b>5.539.269.756</b>   |
| Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)   | 5.780.530.909            | 5.780.530.909            | 5.297.963.162            | 5.539.224.315            | 5.539.269.756          | 5.539.269.756          |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>1.468.364.983.704</b> | <b>1.468.364.983.704</b> | <b>1.182.326.080.402</b> | <b>1.994.937.151.291</b> | <b>655.753.912.815</b> | <b>655.753.912.815</b> |

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

|                                                                             | 01/01/2020             |                        | Trong năm |                        | 31/12/2020           |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                             | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng      | Giảm                   | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
|                                                                             | VND                    | VND                    | VND       | VND                    | VND                  | VND                   |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                     |                        |                        |           |                        |                      |                       |
| - <b>Vay dài hạn</b>                                                        | <b>181.051.411.329</b> | <b>181.051.411.329</b> | -         | <b>180.633.287.329</b> | <b>418.124.000</b>   | <b>418.124.000</b>    |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội                                  | 855.232.000            | 855.232.000            | -         | 855.232.000            | -                    | -                     |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh                    | 23.600.000.000         | 23.600.000.000         | -         | 23.600.000.000         | -                    | -                     |
| Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định              | 156.021.251.329        | 156.021.251.329        | -         | 156.021.251.329        | -                    | -                     |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (4)                           | 574.928.000            | 574.928.000            | -         | 156.804.000            | 418.124.000          | 418.124.000           |
| - <b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                          | <b>10.233.409.755</b>  | <b>10.233.409.755</b>  | -         | <b>5.297.963.162</b>   | <b>4.935.446.593</b> | <b>4.935.446.593</b>  |
| Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5) | 10.233.409.755         | 10.233.409.755         | -         | 5.297.963.162          | 4.935.446.593        | 4.935.446.593         |
| <b>Cộng</b>                                                                 | <b>191.284.821.084</b> | <b>191.284.821.084</b> | -         | <b>185.931.250.491</b> | <b>5.353.570.593</b> | <b>5.353.570.593</b>  |

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 033/20/HĐHM-9213-FLCFAROS ngày 29/07/2020 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 kế ước nhận nợ. Mục đích khoản vay để tài trợ các chi phí vận hành doanh nghiệp, chi phí vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp, dịch vụ; Không tài trợ các chi phí thực hiện đầu tư Dự án bất động sản, đầu tư tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi tài sản hợp pháp của các bên liên quan của Công ty.
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/6241578/HĐTD ngày 25/09/2020 với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 200 tỷ đồng lộ trình tới ngày 31/12/2020 dư nợ tín dụng tối đa 180 tỷ đồng, đến ngày 31/03/2021 dư nợ tín dụng tối đa 160 tỷ đồng và đến 30/06/2021 dư nợ tín dụng tối đa 150 tỷ đồng (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 01/2019/6241578/HĐTD ngày 28/09/2019). Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 30/09/2021. 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 thi công xây lắp trên địa bàn tỉnh Bình Định (không cấp tín dụng thi công công trình Sea Tower).

- (3) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô theo Hợp đồng số 1462-LAV-2019 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 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. Khoản vay được đảm bảo bởi tài sản hợp pháp của các bên liên quan của Công ty.
- (4) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0019/2019/HĐTD-OCB-DN2 ngày 03/09/2019 với số tiền vay 784.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng khế ước nhận nợ cụ thể. Mục đích vay để thanh toán tiền mua 01 xe ô tô Toyota Fortuner theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 0733/2019/HĐMB/FAROS-TOYOTAGP ngày 06/08/2019 ký với Công ty Liên doanh Toyota Giải Phóng. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Fortuner hình thành từ khoản vay.
- (5) 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.

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                      | 31/12/2020<br>VND        | 01/01/2020<br>VND        |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b> |                          |                          |
| Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý tài sản RTS | 74.832.380.623           | 72.659.272.556           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                         | 1.110.658.605.810        | 418.276.407.574          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska                 | 46.879.331.987           | 1.846.722.425            |
| Công ty cổ phần Hàng Không Tre Việt                  | 149.727.273              | 149.727.273              |
| <b>Người mua trả tiền trước khác</b>                 |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bình Định       | 6.736.456.127            | 54.309.883.243           |
| Khách hàng nộp tiền theo tiến độ dự án SeaTower      | 790.535.182.908          | 725.926.506.025          |
| Các khách hàng khác                                  | 1.730.539.325            | 1.445.714.404            |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>2.031.522.224.053</b> | <b>1.274.614.233.500</b> |

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                      | 01/01/2020<br>VND     | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã nộp<br>trong năm<br>VND | 31/12/2020<br>VND     |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                | 6.682.063.648         | -                               | 2.342.205.958                 | 4.339.857.690         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp           | 9.690.119.606         | 18.143.783.789                  | -                             | 27.833.903.395        |
| Thuế thu nhập cá nhân                | 36.522.174.403        | 2.459.982.273                   | 30.429.567.896                | 8.552.588.780         |
| Thuế, phí và các khoản phải nộp khác | -                     | 4.490.549.611                   | 41.612.985                    | 4.448.936.626         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>52.894.357.657</b> | <b>25.094.315.673</b>           | <b>32.813.386.839</b>         | <b>45.175.286.491</b> |

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                                               | 31/12/2020             | 01/01/2020             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                               | VND                    | VND                    |
| Trích trước chi phí của các dự án                             | 651.693.277.782        | 597.769.432.977        |
| Dự án tổ hợp khách sạn 5 sao, TTTM và nhà ở KĐT TMDV Quy Nhơn | 28.272.172.986         | 20.524.269.956         |
| Dự án Bình Định                                               | 34.664.627.923         | 34.832.617.358         |
| Dự án khách sạn The Coastal Hill 1.500 phòng                  | 24.382.524.636         | 25.133.560.839         |
| Dự án Quảng Ninh                                              | 44.277.183.378         | 51.053.457.587         |
| Dự án Sầm Sơn giai đoạn 1                                     | 99.966.913.412         | 99.222.260.936         |
| Sầm Sơn san lấp và làm hạ tầng khu giai đoạn 2                | 41.036.338.949         | 43.891.351.113         |
| Dự án Quảng Bình                                              | 54.998.550.786         | 55.088.262.097         |
| Dự án Lux City-Quy Nhơn                                       | 159.506.348.760        | 158.162.337.244        |
| Dự án Sadec Đồng Tháp                                         | 43.245.106.303         | 2.035.849.989          |
| Dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long              | 26.855.970.247         | 33.204.603.798         |
| Các dự án khác                                                | 94.487.540.402         | 74.620.862.060         |
| Chi phí lãi vay phải trả                                      | 2.908.416.645          | 9.586.570.375          |
| Chi phí nhân công tổ đội                                      | 3.305.499.981          | 4.354.446.224          |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>657.907.194.408</b> | <b>611.710.449.576</b> |

## 21. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                    | 31/12/2020             | 01/01/2020            |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                    | VND                    | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                    | <b>79.970.707.628</b>  | <b>11.928.435.068</b> |
| KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN                             | 2.646.495.215          | 2.542.536.854         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                      | 528.488.887            | 528.488.887           |
| Nhận tiền đặt cọc dự án SeaTower                   | 57.079.128.617         | 5.712.217.638         |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                  | 19.716.594.909         | 3.145.191.689         |
| <b>Dài hạn</b>                                     | <b>313.335.435.108</b> | <b>502.435.108</b>    |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                       | 302.435.108            | 502.435.108           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chiềng An (1) | 187.040.000.000        | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình (2)  | 125.993.000.000        | -                     |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>393.306.142.736</b> | <b>12.430.870.176</b> |

- (1) Khoản nhận góp vốn tại ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chiềng An ("Công ty Chiềng An") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/CA-ROS ký ngày 11/05/2020 để cùng khai thác kinh doanh Khỗi dịch vụ, quán bar, nhà hàng và khai thác kinh doanh cho thuê trung tâm thương mại của Dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn tại lô DV4 thuộc Khu đô thị - thương mại - Dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn. Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros sẽ là bên đại diện cho các bên trong việc thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc khai thác kinh doanh Công trình phức hợp và khai thác kinh doanh cho thuê Trung tâm thương mại trong thời hạn của Hợp đồng. Theo Hợp đồng, số tiền góp vốn của Công ty Chiềng An vào Khỗi dịch vụ, quán bar, nhà hàng và trung tâm thương mại thuộc Khu khách sạn 5 sao (Novotel) và Hạng mục Trung tâm thương mại thuộc khối Condotel của Dự án FLC Sea Tower tương ứng là 340 và 375 tỷ đồng; đồng thời được chia tỷ lệ tương ứng là 85% và 90% lợi nhuận trước thuế TNDN và lãi vay từ hoạt động kinh doanh của từng hạng mục. Thời hạn hợp tác trong vòng 8 năm kể từ ngày Công ty Chiềng An thực hiện góp vốn đợt đầu tiên.

- (2) Khoản nhận góp vốn tại ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình ("Công ty Hải Bình") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/HB-ROS ký ngày 08/05/2020 để cùng hợp tác khai thác kinh doanh Khách sạn (225 phòng) thuộc dự án FLC Sea

Tower Quy Nhơn tại lô DV1 thuộc Khu đô thị - thương mại - Dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, TP.Quy Nhơn. Giá trị góp vốn của Công ty Hải Bình theo hợp đồng hợp tác là 560 tỷ đồng, Công ty Hải Bình sẽ được hưởng 82% lợi nhuận trước thuế TNDN và lãi vay từ hoạt động kinh doanh của 225 phòng. Thời hạn hợp tác trong vòng 8 năm kể từ ngày Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình thực hiện góp vốn đợt đầu tiên.

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### ▪ Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

|                     | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | LNST chưa<br>phân phối | Cộng              |
|---------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|                     | VND                       | VND                     | VND                    | VND               |
| Tại ngày 01/01/2019 | 5.675.981.210.000         | (70.000.000)            | 207.533.877.954        | 5.883.445.087.954 |
| Lãi trong năm       | -                         | -                       | 91.086.040.343         | 91.086.040.343    |
| Tại ngày 01/01/2020 | 5.675.981.210.000         | (70.000.000)            | 298.619.918.297        | 5.974.531.128.297 |
| Lãi trong năm       | -                         | -                       | 27.154.866.498         | 27.154.866.498    |
| Tại ngày 31/12/2020 | 5.675.981.210.000         | (70.000.000)            | 325.774.784.795        | 6.001.685.994.795 |

### ▪ Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                           | 31/12/2020        |        | 01/01/2020        |        |
|---------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                           | VND               | Tỉ lệ  | VND               | Tỉ lệ  |
| Ông Trịnh Văn Quyết       | 237.175.560.000   | 4,18%  | 3.122.175.560.000 | 55,01% |
| Công ty TNHH MTV FLC Land | 281.736.000.000   | 4,96%  | 281.736.000.000   | 4,96%  |
| Cổ đông khác              | 5.157.069.650.000 | 90,86% | 2.272.069.650.000 | 40,03% |
| Cộng                      | 5.675.981.210.000 | 100%   | 5.675.981.210.000 | 100%   |

### ▪ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

|                           | Năm 2020          | Năm 2019          |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | VND               | VND               |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm         | 5.675.981.210.000 | 5.675.981.210.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm  | -                 | -                 |
| - 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 | -                 | -                 |

### ▪ Cổ phiếu

|                                               | 31/12/2020  | 01/01/2020  |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| 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 |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 567.598.121 | 567.598.121 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành               | 567.598.121 | 567.598.121 |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 567.598.121 | 567.598.121 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                           | Năm 2020                 | Năm 2019                 |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                           | VND                      | VND                      |
| Doanh thu bán vật liệu xây dựng, thiết bị | 1.300.053.847.784        | 2.374.574.920.067        |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng               | 437.399.184.421          | 1.143.409.115.155        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                | 57.389.987.542           | 107.826.777.014          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1.794.843.019.747</b> | <b>3.625.810.812.236</b> |

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                         | Năm 2020                 | Năm 2019                 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                         | VND                      | VND                      |
| Giá vốn của vật liệu xây dựng, thiết bị | 1.299.995.620.701        | 2.371.463.511.755        |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng               | 407.418.379.840          | 1.035.510.681.989        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp         | 37.349.839.178           | 28.966.161.628           |
| <b>Cộng</b>                             | <b>1.744.763.839.719</b> | <b>3.435.940.355.372</b> |

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                    | Năm 2020               | Năm 2019               |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                             | 851.756.504            | 1.438.716.257          |
| Lãi cho vay                                        | -                      | 3.248.875.636          |
| Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác (*) | 163.090.000.000        | 400.001.540            |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                        | 52.457.121.563         | 138.283.505.538        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                 | 3.303.997              | 20.629.293             |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>216.402.182.064</b> | <b>143.391.728.264</b> |

(\*) Khoản lãi liên quan đến việc chuyển nhượng 2.440.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Rosland cho các đối tác của Công ty. Tại ngày 31/12/2020, số tiền Công ty còn phải thu liên quan đến hoạt động chuyển nhượng cổ phần này là 125,69 tỷ đồng đang được trình bày ở khoản phải thu ngắn hạn khác (xem Thuyết minh số 8). Đến thời điểm hiện tại, các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng này.

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết các giao dịch chuyển nhượng cổ phần nêu trên đã tuân thủ qui định của pháp luật tại Việt Nam, dựa trên sự hiểu biết đầy đủ về thông tin thị trường, trên cơ sở tự nguyện và trao đổi ngang giá. Chi tiết lãi chuyển nhượng cổ phiếu như sau:

| Bên mua                                       | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá bán<br>VND         | Giá gốc<br>VND        | Lãi<br>VND             |
|-----------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Công ty CP Dịch vụ và phát triển Tây Nguyên   | 590.000              | 51.035.000.000         | 11.800.000.000        | 39.235.000.000         |
| Công ty CP Đầu tư và phát triển Azpro Gia Lai | 620.000              | 53.940.000.000         | 12.400.000.000        | 41.540.000.000         |
| Công ty CP Thương mại và dịch vụ GLA          | 700.000              | 61.600.000.000         | 14.000.000.000        | 47.600.000.000         |
| Công ty CP Đầu tư thương mại tổng hợp Braha   | 530.000              | 45.315.000.000         | 10.600.000.000        | 34.715.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>2.440.000</b>     | <b>211.890.000.000</b> | <b>48.800.000.000</b> | <b>163.090.000.000</b> |

## 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                              | Năm 2020               | Năm 2019               |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | VND                    | VND                    |
| Chi phí lãi vay                              | 151.620.992.935        | 123.324.997.373        |
| Trích lập/Hoàn nhập Dự phòng tổn thất đầu tư | 15.217.341.283         | 32.354.107.808         |
| Chi phí tài chính khác                       | 122.196.797            | 140.000.000            |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>166.960.531.015</b> | <b>155.819.105.181</b> |

## 27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Năm 2020              | Năm 2019              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nhân viên                | 16.947.057.287        | 40.663.082.635        |
| Chi phí NVL, CCDC                | 771.596.983           | 1.328.315.018         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.112.876.499         | 8.890.194.334         |
| Thuế, phí và lệ phí              | 12.468.789            | 7.507.621.499         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 7.188.589.397         | 6.453.100.342         |
| Chi phí khác                     | 22.603.069.619        | 20.790.123.649        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>48.635.658.574</b> | <b>85.632.437.477</b> |
| Trong đó:                        |                       |                       |
| Thù lao của Ban kiểm soát:       | 189.000.000           | 183.733.333           |

## 28. THU NHẬP KHÁC

|                                 | Năm 2020             | Năm 2019             |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC | 3.495.166.228        | 963.395.114          |
| Các khoản khác                  | 175.269.840          | 1.257.381.758        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>3.670.436.068</b> | <b>2.220.776.872</b> |

## 29. CHI PHÍ KHÁC

|                             | Năm 2020              | Năm 2019             |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
|                             | VND                   | VND                  |
| Các khoản bị phạt           | 8.731.779.620         | 930.993.228          |
| Khấu hao TSCĐ không sử dụng | 1.363.102.320         | -                    |
| Các khoản khác              | 22.383.559            | 211.778.062          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>10.117.265.499</b> | <b>1.142.771.290</b> |

## 30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                     | Năm 2020               | Năm 2019                 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                     | VND                    | VND                      |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC | 77.761.316.080         | 491.276.028.322          |
| Chi phí nhân công                   | 80.403.885.108         | 399.535.418.099          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐSĐT      | 43.446.004.878         | 36.638.508.454           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 458.126.335.593        | 563.543.240.449          |
| Chi phí khác                        | 22.900.547.952         | 36.627.122.157           |
| <b>Cộng</b>                         | <b>682.638.089.611</b> | <b>1.527.620.317.481</b> |

## 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                                                                                              | Năm 2020              | Năm 2019              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                              | VND                   | VND                   |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                                                                                            | 44.438.343.072        | 92.888.648.052        |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>                                                                                     |                       |                       |
| <i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>                                                                                         | (52.457.121.563)      | (138.283.505.538)     |
| <b>Cộng:</b>                                                                                                                 |                       |                       |
| - Các khoản chi phí không được khấu trừ                                                                                      | 17.689.093.403        | 9.896.457.471         |
| - Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020                                               | 76.747.067.956        | 44.511.438.559        |
| - Chênh lệch khấu hao tạm thời của một số TSCĐ có khung khấu hao nhanh hơn so với khung quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC | 3.191.016.407         | 8.674.432.954         |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>                                                                                                    | <b>89.608.399.275</b> | <b>17.687.471.498</b> |
| Thuế suất                                                                                                                    | 20%                   | 20%                   |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động thông thường</b>                                                                                   | <b>17.921.679.855</b> | <b>3.537.494.300</b>  |
| Thuế TNDN phải tính tạm nộp 1% phát sinh từ dự án Sea Tower                                                                  | 222.103.934           | 6.652.625.306         |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                                                                      | <b>18.143.783.789</b> | <b>10.190.119.606</b> |

## 32. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư trong năm như sau:

| Bên liên quan                                                                  | Mối liên hệ                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS                           | Công ty con                                                 |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Faros Vân Đồn                            | Công ty con                                                 |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Eden Garden                                  | Công ty con                                                 |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Golden Choice                                | Công ty con                                                 |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bright Future                                | Công ty con                                                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                                                   | Cùng thành viên Hội đồng quản trị (bà Hương Trần Kiều Dung) |
| 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 Cổ phần Nước Giải khát FLC                                             | 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 Cổ phần 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 Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương                           | Cùng thành viên Ban Tổng giám đốc (ông Trịnh Văn Đại)       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes (FLCHomes) | Cùng thành viên Hội đồng quản trị (bà Hương Trần Kiều Dung) |
| Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom                            | Công ty con của FLCHomes                                    |
| Công ty TNHH Cemaco Việt Nam                                                   | Công ty con của FLCHomes                                    |

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 này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

## Giao dịch với các bên liên quan:

|                                                                     | Năm 2020<br>VND | Năm 2019<br>VND   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Bán hàng</b>                                                     |                 |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                                        | 356.229.530.639 | 750.112.882.905   |
| Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort                               | 9.992.727.272   | 9.992.727.273     |
| Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội                                  | -               | 1.644.643.000     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska                                | 116.832.307.481 | 94.064.745.516    |
| 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 Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes | 3.985.727       | -                 |
| Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom                 | 9.249.609.341   | 7.993.201.224     |
| Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS                | -               | 43.680.699.829    |
| <b>Mua hàng</b>                                                     |                 |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                                        | -               | 367.171.043       |
| Công ty TNHH MTV FLC Land                                           | 163.643.847.713 | 1.218.067.501.758 |
| Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort                               | 311.500.538     | 186.269.544       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long                       | 60.725.454      | -                 |
| Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC                                  | 14.436.364      | 1.041.543.585     |
| Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom                 | 91.977.272      | 3.922.727         |
| Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort                          | 337.460.191     | 180.998.513       |
| <b>Cổ tức lợi nhuận được chia</b>                                   |                 |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư tài Chính và Quản lý tài sản RTS                | 3.888.323.115   | 21.990.161.000    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bright Future                     | 7.024.188.006   | 23.475.654.700    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Eden Garden                       | 17.716.840.306  | 18.581.733.758    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Faros Vân Đồn                 | 11.729.864.150  | 38.635.960.556    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Golden Choice                     | 12.097.905.986  | 28.975.127.224    |
| <b>Lãi bán cổ phần</b>                                              |                 |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư tài Chính và Quản lý tài sản RTS                | -               | 132.469.433       |
| <b>Thu nhập từ thanh lý</b>                                         |                 |                   |
| Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC (FJC)                              | -               | 68.652.000        |
| <b>Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc</b>            | 4.987.990.745   | 3.999.903.889     |

## Số dư với các bên liên quan:

|                                                                     | 31/12/2020<br>VND | 01/01/2020<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>                                       |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                                        | -                 | 200.000.000       |
| Công ty TNHH Đầu tư tài Chính và Quản lý tài sản RTS                | 462.931.036       | 436.891.933       |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bright Future                     | 1.797.717.797     | 10.773.529.791    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Eden Garden                       | 4.162.116.041     | 12.899.663.502    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Faros Vân Đồn                 | 3.064.101.549     | 17.897.228.870    |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Golden Choice                     | 3.947.477.181     | 24.979.594.916    |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện</b>                                     |                   |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom                 | 5.890.909.095     | 5.890.909.092     |
| <b>Phải trả khác</b>                                                |                   |                   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                                        | 9.211.291.013     | -                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLC Homes | 4.918.780.506     | -                 |

**33. 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<br>31/12/2020<br>VND | Giá trị ghi sổ<br>01/01/2020<br>VND |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                                     |                                     |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 34.544.972.392                      | 37.805.961.661                      |
| Phải thu của khách hàng            | 185.892.840.792                     | 841.991.212.799                     |
| Phải thu khác                      | 320.070.671.919                     | 244.104.773.456                     |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác     | 36.603.285.888                      | 232.603.285.888                     |
| <b>Cộng</b>                        | <b>577.111.770.991</b>              | <b>1.356.505.233.804</b>            |
| <b>Công nợ tài chính</b>           |                                     |                                     |
| Phải trả người bán                 | 531.867.211.129                     | 859.414.659.793                     |
| Chi phí phải trả                   | 657.907.194.408                     | 611.710.449.576                     |
| Phải trả khác                      | 390.659.647.521                     | 9.888.333.322                       |
| Vay và nợ thuê tài chính           | 661.107.483.408                     | 1.659.649.804.788                   |
| <b>Cộng</b>                        | <b>2.241.541.536.466</b>            | <b>3.140.663.247.479</b>            |
| Trừ đi các khoản dự phòng          | (30.402.954.608)                    | (32.354.107.808)                    |

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 Tổng 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 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<br>VND         | Trên 1 năm<br>VND      |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2020</b> |                          |                        |
| Phải trả người bán         | 531.867.211.129          | -                      |
| Chi phí phải trả           | 657.907.194.408          | -                      |
| Phải trả khác              | 77.324.212.413           | 313.335.435.108        |
| Vay và nợ thuê tài chính   | 655.753.912.815          | 5.353.570.593          |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.922.852.530.765</b> | <b>318.689.005.701</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2020</b> |                          |                        |
| Phải trả người bán         | 859.414.659.793          | -                      |
| Chi phí phải trả           | 611.710.449.576          | -                      |
| Phải trả khác              | 9.385.898.214            | 502.435.108            |
| Vay và nợ thuê tài chính   | 1.468.364.983.704        | 191.284.821.084        |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.948.875.991.287</b> | <b>191.787.256.192</b> |

#### 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.

### 34. THÔNG TIN KHÁC

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-DHDCD ngày 05/05/2020 đã thông qua chủ trương sáp nhập Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros vào Công ty Cổ phần Đầu tư khai khoáng và Quản lý tài sản FLC và giao Hội đồng quản trị triển khai việc sáp nhập. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2020/NQ-HĐQT ngày 03/06/2020 đã thông qua tỷ lệ hoán đổi cổ phần dự kiến để thực hiện phương án sáp nhập là 1:15 (15 cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros được hoán đổi lấy 1 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư khai khoáng và Quản lý tài sản FLC).

Đại dịch Covid 19 xuất hiện từ đầu năm 2020 đến nay vẫn chưa được khống chế đã ảnh hưởng tiêu cực tới tất cả mọi hoạt động của xã hội. Do ảnh hưởng của đại dịch nên các hoạt động của Công ty trong năm 2020 đã bị thu hẹp, không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch về kinh doanh và tài chính, cụ thể doanh thu năm 2020 chỉ đạt khoảng 1.795 tỷ đồng tương đương 50% so với năm trước, lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 44,4 tỷ đồng chủ yếu đến từ lãi hoạt động tài chính. Ban Lãnh đạo Công ty đang tiếp tục theo dõi, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Các công ty con của Công ty được giao chịu trách nhiệm thực hiện một số dự án đầu tư bất động sản. Tiến độ thực hiện của các dự án đến ngày 31/12/2020 như sau:

- Dự án Tổ hợp dịch vụ du lịch giải trí cao cấp tại đảo Ngọc Vũng và dự án Khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp FLC Vạn Cảnh do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn thực

hiện. Công ty đang thực hiện điều chỉnh lại các hồ sơ dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt ngày 17/07/2020.

- Dự án Khu đô thị mới Hồ nước ngọt do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là chủ đầu tư và dự kiến chuyển giao cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice thực hiện. Sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty đang làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết trước khi triển khai công tác giải phóng mặt bằng để được cấp phép và xây dựng dự án trong năm 2021 theo kế hoạch đã được đề ra.
- Dự án Khu đô thị Vạn Tường 04 Quảng Ngãi do Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương dự án ngày 26/11/2018. Hiện tại, Công ty cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thực hiện các công việc triển khai dự án.
- Dự án Khu đô thị Vạn Tường 07 Quảng Ngãi do Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden thực hiện đã được cấp phép xây dựng một số hạng mục. Hiện tại dự án đang được triển khai thực hiện theo kế hoạch.

Do các dự án đang bị chậm tiến độ triển khai so với kế hoạch đề ra nên tại các công ty con có liên quan nêu trên trong năm 2020 không phát sinh các hoạt động kinh doanh chính; vốn góp của Công ty mẹ đầu tư tại các công ty này đang được sử dụng để cho vay hoặc góp vốn thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác. Ban Lãnh đạo Công ty cùng với Ban Lãnh đạo các công ty con khẳng định không có sự tổn thất nào trong khoản đầu tư vào công ty con tại ngày 31/12/2020 và cam kết các khoản cho vay/góp vốn hợp tác kinh doanh sẽ được thu hồi kịp thời khi các công ty con triển khai các dự án được giao.

### **35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Trong đầu năm 2021, Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt (bên liên quan) bằng quyền khai thác kinh doanh khách sạn 5 sao thuộc Dự án Sea Tower và được xác định bằng 900.000.000.000 đồng, tương ứng 90.000.000 cổ phiếu chiếm 8,57% vốn điều lệ của công ty này theo Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty số 01A/2021/NQ-HĐQT-FAROS ngày 06/01/2021.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020.

### **36. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2019 được điều chỉnh hồi tố do Công ty tính lại một số khoản chi phí bao gồm cả các khoản chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019 theo Công văn số 7567/UBCK-TT ngày 25/12/2020 và Quyết định số 09/QĐ-XPVPHC ngày 21/01/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Chi tiết như sau:

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

| Bảng cân đối kế toán                            | Mã số      | 31/12/2019                |                           |                         |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                                 |            | Trước điều chỉnh          | Sau điều chỉnh            | Ảnh hưởng               |
|                                                 |            | VND                       | VND                       | VND                     |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>                 | <b>250</b> |                           |                           |                         |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn               | 254        | -                         | (32.354.107.808)          | (32.354.107.808)        |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b> |                           |                           |                         |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                  | 262        | 6.652.625.306             | 8.387.511.897             | 1.734.886.591           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |            | <b>10.538.949.483.647</b> | <b>10.508.330.262.430</b> | <b>(30.619.221.217)</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |                           |                           |                         |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 49.356.863.357            | 52.894.357.657            | 3.537.494.300           |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           |            |                           |                           |                         |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> |                           |                           |                         |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        | 332.776.633.814           | 298.619.918.297           | (34.156.715.517)        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       | 207.533.877.954           | 207.533.877.954           | -                       |
| - LNST chưa phân phối năm này                   | 421b       | 125.242.755.860           | 91.086.040.343            | (34.156.715.517)        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |            | <b>10.538.949.483.647</b> | <b>10.508.330.262.430</b> | <b>(30.619.221.217)</b> |

| Chi tiêu                                | Mã số | Năm 2019         |                 |                  |
|-----------------------------------------|-------|------------------|-----------------|------------------|
|                                         |       | Trước điều chỉnh | Sau điều chỉnh  | Ảnh hưởng        |
|                                         |       | VND              | VND             | VND              |
| <b>Báo cáo kết quả kinh doanh</b>       |       |                  |                 |                  |
| Chi phí tài chính                       | 22    | 123.464.997.373  | 155.819.105.181 | 32.354.107.808   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay             | 23    | 123.324.997.373  | 123.324.997.373 | -                |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30    | 124.164.750.278  | 91.810.642.470  | (32.354.107.808) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế       | 50    | 125.242.755.860  | 92.888.648.052  | (32.354.107.808) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành             | 51    | 6.652.625.306    | 10.190.119.606  | 3.537.494.300    |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại              | 52    | (6.652.625.306)  | (8.387.511.897) | (1.734.886.591)  |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                 | 60    | 125.242.755.860  | 91.086.040.343  | (34.156.715.517) |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b>       |       |                  |                 |                  |
| Lợi nhuận trước thuế                    | 01    | 125.242.755.860  | 92.888.648.052  | (32.354.107.808) |
| Các khoản dự phòng                      | 03    | -                | 32.354.107.808  | 32.354.107.808   |

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trần Kiều Dung