

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

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

Số: 59/2019/FAROS-CV

V/v: Giải trình KQKD Công ty mẹ

Năm 2018

Hà Nội, ngày 05 tháng 04 năm 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

*Trân trọng cảm ơn !*

**Nơi nhận :**

- UB CKNN
- Sở GDCK TP.HCM
- Lưu VT



**Đỗ Quang Lâm**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Hà Nội - Tháng 3 năm 2019



## MỤC LỤC

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



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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **CÔNG TY**

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

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

Tên viết tắt: FLC FAROS., JSC.

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

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

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

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

##### **Xây dựng và lắp đặt:**

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

##### **Tư vấn thiết kế:**

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

##### **Thiết kế phần cơ điện công trình.**

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

##### **Kinh doanh Bất động sản:**

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

Hoạt động kinh doanh khác theo đăng ký.



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

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

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

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

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

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban kiểm soát:**

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Quang Lâm**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019



Số. 390/2019/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến kiểm toán

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

**Vấn đề khác**

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



A blue handwritten signature in cursive script, reading "Nguyễn Thị Ngọc Châm".

---

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

---

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

Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

*Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019*



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng



Lê Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Lâm



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng



Lê Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Lâm



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng



Lê Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Lâm



**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tên viết tắt: **FLC FAROS., JSC.**

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

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

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

**Hoạt động chính**

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

**Xây dựng và lắp đặt:**

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

**Tư vấn thiết kế:**

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

**Thiết kế phần cơ điện công trình.**

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

**Kinh doanh bất động sản.**

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

**Hoạt động kinh doanh khác:**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

**CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

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

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



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

### Năm tài chính

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

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

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

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

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### Hình thức kế toán áp dụng

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

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

#### *Nguyên tắc xác định các khoản tiền:*

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

#### *Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:*

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

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

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

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

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

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

*Phải thu về cho vay:*

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



*Lập dự phòng phải thu khó đòi :*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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



**4.5 Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ:**

*Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình:*

- Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại;

- Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là toàn bộ chi phí mà đơn vị đã bỏ ra để có được tài sản đó tính đến thời điểm đưa tài sản vào vị trí sẵn sàng sử dụng.

*Phương pháp khấu hao TSCĐ:*

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

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

**4.6 Tài sản cố định thuê tài chính**

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

**Công ty là bên đi thuê**

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

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

| <b>Loại tài sản</b> | <b>Số năm khấu hao</b> |
|---------------------|------------------------|
| Phương tiện vận tải | 5 năm                  |
| Máy móc, thiết bị   | 5 năm                  |



#### 4.7 Bất động sản đầu tư

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

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

##### Giá trị khấu hao

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

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

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

#### 4.8 Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

#### 4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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



#### 4.10 Các khoản đầu tư tài chính

##### *Đầu tư vào Công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào Công ty liên kết*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

##### *Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư*

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

#### 4.11 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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



**4.12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

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

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

**4.14 Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

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

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

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

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



**4.15 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

Doanh thu:

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

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

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản:*

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động xây dựng:*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

#### 4.17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.20 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

**Bên liên quan**

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

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.01 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**5.02 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN** (tiếp theo)**5.03 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MÃU B09-DN

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

**5.04 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

**5.05 Phải thu ngắn hạn khác**

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

**5.06 Hàng tồn kho**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

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

**5.08 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ**

|  | 31/12/2018                  | 01/01/2018                   |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | <u>VND</u>                  | <u>VND</u>                   |
| Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ | 9.086.802.430               | 57.260.200.110               |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>9.086.802.430</u></b> | <b><u>57.260.200.110</u></b> |

**5.09 Phải thu dài hạn khác**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

**5.10 Tài sản cố định hữu hình**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

**5.11 Tài sản cố định thuê tài chính**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

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

**5.12 Bất động sản đầu tư**

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

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

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

**5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

**Ghi chú:**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

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

Ghi chú (tiếp theo):

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)****5.14 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

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

**5.15 Phải trả người bán ngắn hạn**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)****5.16 Người mua trả tiền trước**

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

**5.17 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

**5.20 Phải trả khác**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

| 5.21 Vay và nợ thuê tài chính  | 01/01/2018 (VND)       | Giảm trong năm           |                          | 31/12/2018 (VND)         |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |                        | Tăng trong năm (VND)     | (VND)                    |                          |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>   | <b>603.521.517.697</b> | <b>1.562.309.181.583</b> | <b>1.134.558.881.671</b> | <b>1.031.271.817.609</b> |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (VLD) (1)                    | 93.327.270.568         | 168.265.653.285          | 166.006.479.140          | 95.586.444.713           |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (DA Sea Tower) (2)           | 207.231.904.812        | 230.265.016.166          | 193.169.037.493          | 244.327.883.485          |
| Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (3)   | 302.962.342.317        | 917.589.760.408          | 667.120.835.264          | 553.431.267.461          |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn (4)                           | -                      | 146.384.723.289          | 46.506.075.273           | 99.878.648.016           |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Tây Hồ (5) | -                      | 99.804.028.435           | 61.756.454.501           | 38.047.573.934           |
| <b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>  | <b>6.260.808.000</b>   | <b>-</b>                 | <b>1.635.192.000</b>     | <b>4.625.616.000</b>     |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội (6)                               | 3.420.808.000          | -                        | 855.192.000              | 2.565.616.000            |
| Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội (7)                                  | 540.000.000            | -                        | 180.000.000              | 360.000.000              |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (8)                               | 2.300.000.000          | -                        | 600.000.000              | 1.700.000.000            |
| <b>Nợ thuê tài chính</b>   | <b>19.563.583.796</b>  | <b>14.707.000.000</b>    | <b>10.432.684.000</b>    | <b>23.837.899.796</b>    |
| Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (9)                | 19.563.583.796         | 14.707.000.000           | 10.432.684.000           | 23.837.899.796           |
| <b>Tổng</b>  | <b>629.345.909.493</b> | <b>1.577.016.181.583</b> | <b>1.146.626.757.671</b> | <b>1.059.735.333.405</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MÁU B09-DN

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

##### 5.21 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

MÁU B09-DN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng thế chấp BDS số 02/2018/6241578/HĐTC ngày 02/07/2018 giữa Công ty CP đầu tư và phát triển vườn thú Faros và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn. Danh mục tài sản thế chấp kèm theo Hợp đồng.



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

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

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

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

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

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

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

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

- Số tiền vay 4.276.000.000 VND

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

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

- Lãi suất cho vay: theo quy định NCB

- Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay

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

- Số tiền vay 900.000.000 VND

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

- MTV kinh doanh và dịch vụ ô tô Hà Nội

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

- Lãi suất cho vay: 10,5%/năm

- Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MÁU B09-DN

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

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

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

- Số tiền vay 3.000.000.000 VND

- Mục đích sử dụng: Bổ đắp mua xe ô tô Lexus LX 570

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

- Lãi suất cho vay: theo thông báo của ngân hàng theo từng thời kỳ

- Trả nợ gốc: trả đều trong 60 kỳ, mỗi kỳ 1 tháng, với số tiền 50.000.000 VND

- Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay

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

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.021/2017/TSC-CITC ngày 28/04/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.031/2017/TSC-CITC ngày 28/04/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.050/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.051/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.052/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.053/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.054/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.055/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.056/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.057/2017/TSC-CITC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.003/2018/TSC-CITC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.004/2018/TSC-CITC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%

Thuê tài chính theo PLHD số 01- HD cho thuê số 02.011/2018/TSC-CITC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

**MẪU B09-DN**

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

| 5.22 | Vốn chủ sở hữu                 | a, Biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu |                      | Đơn vị: VND              |                   |
|------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|
|      |                                | Vốn góp của Chủ sở hữu                | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận chưa phân phối | Cộng              |
|      | Số dư 01/01/2017               | 4.300.000.000.000                     | (70.000.000)         | 512.379.846.929          | 4.812.309.846.929 |
|      | Tăng trong năm                 | 429.999.990.000                       | -                    | 914.893.182.953          | 1.344.893.172.953 |
|      | Tăng trong năm (*)             | 429.999.990.000                       | -                    | -                        | 429.999.990.000   |
|      | Lợi nhuận tăng trong năm       | -                                     | -                    | 914.893.182.953          | 914.893.182.953   |
|      | Giảm trong năm                 | -                                     | -                    | 481.124.918.054          | 481.124.918.054   |
|      | Trả cổ tức                     | -                                     | -                    | 429.999.990.000          | 429.999.990.000   |
|      | Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                     | -                    | 34.769.318.484           | 34.769.318.484    |
|      | Giảm khác                      | -                                     | -                    | 16.355.609.570           | 16.355.609.570    |
|      | Số dư tại 31/12/2017           | 4.729.999.990.000                     | (70.000.000)         | 946.148.111.828          | 5.676.078.101.828 |
|      | Số dư 01/01/2018               | 4.729.999.990.000                     | (70.000.000)         | 946.148.111.828          | 5.676.078.101.828 |
|      | Tăng trong năm                 | 945.981.220.000                       | -                    | 207.366.986.126          | 1.153.348.206.126 |
|      | Tăng trong năm (**)            | 945.981.220.000                       | -                    | -                        | 945.981.220.000   |
|      | Lợi nhuận tăng trong năm       | -                                     | -                    | 207.366.986.126          | 207.366.986.126   |
|      | Giảm trong năm                 | -                                     | -                    | 945.981.220.000          | 945.981.220.000   |
|      | Trả cổ tức                     | -                                     | -                    | 945.981.220.000          | 945.981.220.000   |
|      | Số dư tại 31/12/2018           | 5.675.981.210.000                     | (70.000.000)         | 207.533.877.954          | 5.883.445.087.954 |

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

**b, Chi tiết vốn cơ cấu tỷ lệ sở hữu**

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

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

|                         | Năm 2018<br>VND          | Năm 2017<br>VND          |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vốn góp đầu năm         | 4.729.999.990.000        | 4.300.000.000.000        |
| Vốn góp tăng trong năm  | 945.981.220.000          | 429.999.990.000          |
| Vốn góp giảm trong năm  | -                        | -                        |
| <b>Vốn góp cuối năm</b> | <b>5.675.981.210.000</b> | <b>4.729.999.990.000</b> |

**d, Cổ phiếu**

|  | 31/12/2018<br>VND | 01/01/2018<br>VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:                       | 567.598.121       | 472.999.999       |
| Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng:                       | 567.598.121       | 472.999.999       |
| Cổ phiếu phổ thông   | 567.598.121       | 472.999.999       |
| Cổ phiếu ưu đãi  | -                 | -                 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ nhiều ưu) :             | -                 | -                 |
| Cổ phiếu phổ thông   | -                 | -                 |
| Cổ phiếu ưu đãi:   | -                 | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:                           | 567.598.121       | 472.999.999       |
| Cổ phiếu phổ thông   | 567.598.121       | 472.999.999       |
| Cổ phiếu ưu đãi  | -                 | -                 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:<br>10.000 đồng/1 cổ phiếu |                   |                   |



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

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

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

|                              | Năm 2018<br>VND          | Năm 2017<br>VND          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa       | 1.240.940.057.139        | 1.363.229.779.509        |
| Doanh thu hoạt động xây dựng | 1.865.921.534.412        | 2.205.556.767.435        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ   | 49.601.197.587           | 59.879.230.178           |
| <b>Cộng</b>                  | <b>3.156.462.789.138</b> | <b>3.628.665.777.122</b> |

**6.02 Giá vốn hàng bán**

|                               | Năm 2018<br>VND          | Năm 2017<br>VND          |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn hàng bán              | 1.236.410.171.242        | 1.336.272.725.872        |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng | 1.611.193.139.593        | 1.863.622.067.801        |
| Giá vốn dịch vụ               | 27.737.092.408           | 32.541.169.616           |
| <b>Cộng</b>                   | <b>2.875.340.403.243</b> | <b>3.232.435.963.289</b> |

**6.03 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**6.04 Chi phí hoạt động tài chính**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

**6.05 Chi phí bán hàng**

|                           | Năm 2018<br>VND | Năm 2017<br>VND       |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | -               | 5.030.851.944         |
| Chi phí bằng tiền khác    | -               | 7.400.938.639         |
| <b>Cộng</b>               | <b>-</b>        | <b>12.431.790.583</b> |

**6.06 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6.07 Thu nhập khác**

|                           | Năm 2018<br>VND      | Năm 2017<br>VND      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu nhập từ thanh lý TSCĐ | -                    | 1.309.584.702        |
| Thu nhập khác             | 1.572.949.869        | 519.479.500          |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.572.949.869</b> | <b>1.829.064.202</b> |

**6.08 Chi phí khác**

|                          | Năm 2018<br>VND       | Năm 2017<br>VND      |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền phạt, truy thu thuế | 19.544.699.203        | -                    |
| Chi phí khác             | 26.136.827            | 3.041.376.449        |
| <b>Cộng</b>              | <b>19.570.836.030</b> | <b>3.041.376.449</b> |

**6.09 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

MẪU B09-DN

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

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.01 Thông tin về các bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.01 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)****Nghiệp vụ với các bên liên quan***Giao dịch với các bên liên quan khác trong kỳ bao gồm:*

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



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

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

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

Nghịệp vụ với các bên liên quan (tiếp theo)

*Số dư với các bên liên quan:*

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

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.02 Thông tin về các bên liên quan khác****Danh sách các bên liên quan khác****Các bên liên quan****Mối quan hệ**

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



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

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

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

Nghịệp vụ với các bên liên quan khác

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

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



7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

7.02 Bên liên quan khác (tiếp theo)

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

Số dư với các bên liên quan khác:

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

7.03 Công cụ tài chính:

Quản lý rủi ro vốn:

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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





7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo):

Các loại công cụ tài chính:

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

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính:**

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

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro về lãi suất**

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

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



7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo):

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo):**

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

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

**7.04 Số liệu so sánh**

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

**7.05 Thông tin về hoạt động liên tục**

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

**7.06 Báo cáo bộ phận**

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

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



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

MẪU B09-DN

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**

**7.07 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp**

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

**7.08 Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Đỗ Quang Lâm