

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

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 60 /2019/FAROS-CV

V/v: Giải trình KQKD hợp nhất

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 hợp nhất năm 2018 so với năm 2017 với nội dung cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)	Tỷ lệ thay đổi
Tổng doanh thu	3.685.210.181.196	5.360.840.887.375	-31,26%
Lợi nhuận sau thuế	184.977.666.449	848.132.034.748	-78,19%

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 hợp nhất năm 2018.

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG  
FLC FAROS  
Đ. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI



**Đỗ Quang Lâm**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Hà Nội - Tháng 4 năm 2019



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	7 - 9
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	10
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11 - 12
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 - 62
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	

## **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 hợp nhất 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.

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: 5.675.981.210.000 đồng (Bằng chữ: Năm nghìn sáu trăm bảy mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi một triệu hai trăm mười nghìn đồng)

Mệnh giá cổ phần: 10.000 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 của Công ty: 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**

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

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

Thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát Công ty 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 Đăng Hải Yên	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

#### **Danh sách các công ty được hợp nhất tại ngày lập Báo cáo:**

##### **Công ty con**

- Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và quản lý tài sản RTS, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 100%
- Công ty Cổ phần Vườn thú Faros, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 90%
- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Faros Vân Đồn, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 100%
- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Bright Future, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 100%
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển Eden Garden, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 100%
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển Golden Choice, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 100%

##### **Công ty liên kết**

- Công ty Cổ phần Rosland, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết 49%

#### **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 quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính Hợp nhất.

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính Hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 nhằm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và áp dụng hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp nhằm giảm thiểu các sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm và đảm bảo rằng sổ sách kế toán đã được ghi chép phù hợp, phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty, luôn 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc



**Đỗ Quang Lâm** *Đỗ Quang Lâm*  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

Số: 391/2019/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018**  
**của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày ngày 05 tháng 4 năm 2019, từ trang 7 đến trang 62, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các 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 hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 này.



---

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

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

---

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.669.091.354.541</b>	<b>5.143.748.826.305</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.01</b>	<b>140.947.379.177</b>	<b>154.992.446.222</b>
1. Tiền	111		139.797.379.177	99.888.279.555
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.150.000.000	55.104.166.667
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>408.873.825.291</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.02	-	408.873.825.291
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.743.187.722.083</b>	<b>3.212.667.468.043</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.03	968.321.206.291	608.241.054.500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.04	964.890.451.427	792.061.190.723
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.05	2.633.267.818.583	1.691.213.006.376
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.06	176.708.245.782	121.152.216.444
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.678.811.594.325</b>	<b>1.207.038.539.767</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.07	1.678.811.594.325	1.207.038.539.767
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>106.144.658.956</b>	<b>160.176.546.982</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.08	66.713.434.716	75.295.956.196
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		39.431.224.240	81.349.860.061
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	3.530.730.725

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.920.770.942.504</b>	<b>5.227.588.283.944</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.031.350.287</b>	<b>2.521.763.596</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.09	3.031.350.287	2.521.763.596
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>5.10</b>	<b>199.679.362.202</b>	<b>135.979.422.534</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		168.860.616.417	111.188.212.962
- Nguyên giá	222		220.165.402.622	141.203.492.198
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.304.786.205)	(30.015.279.236)
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>
- Nguyên giá	231		617.569.048.829	668.745.548.829
- 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>945.133.628.838</b>	<b>789.534.091.601</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	945.133.628.838	789.534.091.601
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.14</b>	<b>1.217.045.934.188</b>	<b>2.624.498.599.115</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		202.624.868.300	206.077.533.227
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.014.421.065.888	2.418.421.065.888
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>939.904.040.062</b>	<b>1.007.901.280.171</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.08	924.939.173.524	1.003.377.155.802
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		14.964.866.538	4.524.124.369
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>10.589.862.297.045</b>	<b>10.371.337.110.249</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.712.836.087.050</b>	<b>4.689.288.566.703</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.684.205.155.010</b>	<b>4.213.393.264.048</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	926.654.854.262	1.272.719.579.013
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	938.536.250.811	296.349.389.668
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	85.694.225.984	364.242.798.192
4. Phải trả người lao động	314		40.517.510.534	51.082.588.632
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	953.409.362.837	630.042.843.048
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	32.473.773.842	150.525.260.645
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	1.031.271.817.609	953.521.517.697
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>475.895.302.655</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		167.416.244	450.070.910.859
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>5.877.026.209.995</b>	<b>5.682.048.543.546</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>5.877.026.209.995</b>	<b>5.682.048.543.546</b>
1. Vốn góp 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		187.728.739.194	947.354.682.641
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.373.462.641	99.222.647.893
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		186.355.276.553	848.132.034.748
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.386.260.801	4.763.870.905
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>10.589.862.297.045</b>	<b>10.371.337.110.249</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Đỗ Quang Lâm

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.01	3.462.564.791.857	4.419.145.788.168
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	6.02	-	57.278.631
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.03	3.462.564.791.857	4.419.088.509.537
4. Giá vốn hàng bán	11	6.04	3.233.796.963.539	4.009.182.932.167
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		228.767.828.318	409.905.577.370
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.05	217.701.612.572	924.157.526.252
7. Chi phí tài chính	22	6.06	101.959.528.587	144.898.601.661
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		101.956.058.794	43.686.952.840
8. Lãi/lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		2.740.321.350	10.077.533.227
9. Chi phí bán hàng	25	6.07	1.984.992.722	19.201.799.101
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.08	76.466.126.294	125.882.283.122
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		268.799.114.637	1.054.157.952.965
12. Thu nhập khác	31	6.09	2.203.455.417	7.517.318.359
13. Chi phí khác	32	6.10	26.546.186.366	4.203.131.740
14. Lợi nhuận khác	40		(24.342.730.949)	3.314.186.619
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		244.456.383.688	1.057.472.139.584
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.12	69.919.459.408	213.864.229.205
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(10.440.742.169)	(4.524.124.369)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		184.977.666.449	848.132.034.748
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		186.355.276.553	848.496.613.573
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.377.610.104)	(364.578.825)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.13	350	1.897

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Đỗ Quang Lâm

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động sản xuất,</b>			
<b>I. kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	244.456.383.688	1.057.472.139.584
2. Điều chỉnh do các khoản		(86.589.763.354)	(753.008.470.794)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	29.155.790.424	20.552.356.592
- Các khoản dự phòng	03		
- Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	05	(217.701.612.572)	(817.247.780.226)
- Chi phí lãi vay	06	101.956.058.794	43.686.952.840
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước những	08	157.866.620.334	304.463.668.790
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(553.491.271.062)	598.025.311.496
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(471.773.054.558)	(372.821.466.876)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể	11	1.188.869.546.320	928.963.011.818
lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- Tăng, giảm chi phí trả trước	13	87.020.503.758	(1.057.205.047.986)
- Tiên lãi vay đã trả	15	(75.597.762.984)	(42.044.216.098)
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(222.328.699.501)	(122.126.858.094)
- Tiên thu khác từ hoạt động kinh doanh	17	16.774.749.348	9.698.867.444
- Tiên chi khác từ hoạt động kinh doanh	18	(18.448.603.401)	(13.380.155.770)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</b>			
<b>sản xuất, kinh doanh</b>	20	108.892.028.254	233.573.114.724
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các	21	(1.256.210.547.478)	(1.333.601.483.589)
TSDH khác			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	-	52.296.605.968
và các TSDH khác			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của	23	(2.903.862.263.004)	(1.236.828.673.261)
đơn vị khác			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ	24	2.370.681.276.088	1.644.866.891.011
nợ của đơn vị khác			
5. Tiên chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.577.475.745.442)
6. Tiên thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị	26	1.404.000.000.000	943.093.462.100
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27	182.065.015.183	813.047.817.624
được chia			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động</b>			
<b>đầu tư</b>	30	(203.326.519.211)	(1.694.601.125.589)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.777.016.181.583	1.771.350.157.119
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.686.194.073.671)	(388.431.970.771)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(10.432.684.000)	(8.963.991.484)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>80.389.423.912</b>	<b>1.373.954.194.864</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(14.045.067.045)	(87.073.816.001)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	154.992.446.222	242.066.262.223
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	140.947.379.177	154.992.446.222

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Đỗ Quang Lâm

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

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 giao dịch quốc tế: FLC FAROS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: (FLC FAROS., JSC)

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

Mệnh giá cổ phần: 10.000 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 của Công ty: Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Quang Lâm, Tổng Giám đốc

**Ngành nghề kinh doanh và 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, 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...);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN**

- 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: biên dịch;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Tư vấn quản lý dự án 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 được hợp nhất và 01 Công ty liên kết. Thông tin chi tiết về Công ty con và 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 đầu tư và phát triển 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	05/9/2018	100%	100%
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Eden Garden	05/9/2018	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 hợp nhất**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các Công ty con áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

**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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**4.1 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát các Công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ chấm dứt quyền kiểm soát đối với các Công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các Công ty con, các khoản thu nhập, chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa được thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

#### 4.2 Trình tự và phương pháp hợp nhất

Hợp cộng các chỉ tiêu trong Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và công ty con;

Loại trừ toàn bộ giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con và ghi nhận lợi thế thương mại (nếu có);

Phân bổ lợi thế thương mại;

Tách và trình bày lợi ích của cổ đông không kiểm soát thành chỉ tiêu riêng biệt;

Loại trừ toàn bộ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ với Công ty con và giữa các Công ty con với nhau;

Lập bảng tổng hợp các bút toán điều chỉnh và bảng tổng hợp các chỉ tiêu hợp nhất;

Lập Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ vào bảng tổng hợp các chỉ tiêu hợp nhất sau khi đã được điều chỉnh và loại trừ.

Đối với các chỉ tiêu về tài sản, nguồn vốn, doanh thu và chi phí được trình bày như đã trình bày ở báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và công ty con có điều chỉnh những yếu tố sau khi hợp nhất:

- Doanh thu, giá vốn, lãi và công nợ nội bộ;
- Vốn đầu tư của công ty mẹ tương ứng phần vốn chủ sở hữu công ty con;
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát;
- Các chỉ tiêu khác theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

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

Các khoản đầu tư vào 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)

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 liên kết là thời điểm chính thức có quyền sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định giá trị tổn thất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính để trích lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính của 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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.

4.5 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:

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

4.6 Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

**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 Kế 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 hợp nhất 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.

#### 4.7 Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ:

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình:

- Tài sản cố định ghi chép ban đầu theo nguyên giá. Trong quá trình hoạt động tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo 03 chỉ tiêu: 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 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư 147/2016/TT-BTC hướng dẫn chế độ, quản lý, sử dụng, và trích khấu hao TSCĐ Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian KH
Máy móc thiết bị	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
Thiết bị quản lý	03 - 08 năm

#### 4.8 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 chuyên 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 có thuê tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	5 năm
Máy móc, thiết bị	5 năm

#### 4.9 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 và hao mòn 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 hợp nhất 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.

**4.10 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.

**4.11 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.

**4.12 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào Công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể mà không phải là Công ty con hay Công ty liên danh.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty mẹ trong giá trị tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty mẹ không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá lại xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty mẹ trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau ngày mua.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định giá trị tồn thất tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để trích lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính 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).

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

*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 trong kỳ.

**4.13 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch ban đầu với giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm.

**4.14 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 người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác 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.

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

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

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

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

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

**4.17 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

"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.

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

Vốn đầu tư của Chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hội tở thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hội tở sai sót trọng yếu của các năm trước.

**4.19 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty.

**Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**4.20 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:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

- 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;
- Xác định được chi phí phát sinh cho các giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

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

***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản:***

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

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

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

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

***Doanh thu hoạt động xây dựng:***

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính 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, chênh lệch tỷ giá thực hiện và các khoản doanh thu 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*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.

**4.21 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:
- Chi 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;
- Chi 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.

**4.22 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 hợp nhất của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

**4.23 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong năm 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 năm 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế

#### **4.24 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:** Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

##### **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.

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

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.495.320.453	1.776.894.555
Tiền gửi ngân hàng	138.302.058.724	98.111.385.000
Các khoản tương đương tiền	1.150.000.000	55.104.166.667
<b>Cộng</b>	<b>140.947.379.177</b>	<b>154.992.446.222</b>

**5.02 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý tài sản RTS (1)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	-	384.614.551.317
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros (2)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	-	24.259.273.974
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>408.873.825.291</b>

(1). Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS, số tiền là 384.614.551.317 đồng là khoản ủy thác đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du được thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1612/2016/HĐHTKD/RTS-ANDU ngày 16 tháng 12 năm 2016;

(2). Khoản đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/2016/HĐHTKD/VTFAROS - PHUONGDONG ngày 26/12/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông, thời hạn hợp tác 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất và lợi tức hợp tác cố định 8%/năm. Lợi tức hợp tác được bên B trả cho bên A vào ngày kết thúc thời hạn hợp tác hoặc vào cuối mỗi tháng tính lợi tức.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.03 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	699.115.594.372	442.274.661.845
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
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 Cổ phần Gami Hội An	85.931.943.850	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	9.637.230.000	3.107.730.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đông Sơn	-	39.522.546.026
Công ty TNHH Đầu tư & Quản lý toà nhà ION COMPLEX	116.932.701.474	-
CN Công ty Cổ phần Tài chính và Phát triển DN tại Miền Trung	25.302.497.486	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	300.461.203.232	-
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
Các đối tượng khác	41.502.834.959	20.460.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS</b>	<b>200.253.520.190</b>	<b>165.849.853.655</b>
Công ty Cổ phần FLC Travel	11.804.387.657	13.038.531.342
Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	187.635.100.719	80.692.067.499
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển địa ốc Hai	-	27.615.100.577
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu Damexco	-	42.607.867.522
Các đối tượng khác	814.031.814	1.896.286.715
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros</b>	<b>376.135.000</b>	<b>116.539.000</b>
Khách lẻ	376.135.000	116.539.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	68.575.956.729	-
Công ty Cổ phần XD TM và XNK Vạn Xuân	68.575.956.729	-
<b>Cộng</b>	<b>968.321.206.291</b>	<b>608.241.054.500</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.04 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	742.987.783.834	356.425.607.048
Công ty TNHH MTV đầu tư Nam Khánh	-	7.941.935.409
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	12.050.549.094	-
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 Mùoi 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
Lê Văn Phiệt	13.589.035.976	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	24.070.677.022	-
Công ty TNHH Tuyệt Lý	11.972.800.994	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Minh Trí Hà Nội	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	25.255.919.624	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	-
Lê Văn Thảo	16.796.360.819	-
Các đối tượng khác	408.476.107.583	164.691.401.170
<b>Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS</b>	<b>219.738.818.514</b>	<b>211.248.983.754</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	88.676.626.725	108.613.158.985
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	-	67.645.087.292
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	130.885.194.089	-
Các đối tượng khác	176.997.700	34.990.737.477
<b>Khách lẻ tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros</b>	<b>1.206.042.147</b>	<b>884.500.000</b>
<b>Khách lẻ tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn</b>	<b>-</b>	<b>22.161.750</b>
<b>Khách lẻ tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định</b>	<b>957.806.932</b>	<b>223.479.938.171</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	-	221.000.000.000
Các đối tượng khác	-	2.479.938.171
<b>Cộng</b>	<b>964.890.451.427</b>	<b>792.061.190.723</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.05 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (1)</b>	<b>380.928.871.179</b>	<b>913.338.006.376</b>
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	-	106.034.160.280
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	214.799.911.894	212.373.679.761
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	82.781.998.759	272.435.498.516
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại tổng hợp Việt Nam	83.346.960.526	277.494.667.819
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị Và xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	45.000.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn (2)</b>	<b>612.638.756.004</b>	<b>97.700.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư và XNK Damexco	373.356.756.004	28.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SCO	207.300.000.000	69.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	31.982.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định</b>	<b>-</b>	<b>680.175.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	-	379.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	-	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	-	151.175.000.000
<b>Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS (3)</b>	<b>169.985.191.400</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	169.985.191.400	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden (4)</b>	<b>289.885.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	114.885.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	105.000.000.000	-

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.05 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future (5)	379.930.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	172.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	207.930.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư và phát triển Golden Choice (6)	799.900.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư và Xây dựng Phương Đông	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại SCO	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng An Du	239.900.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>2.633.267.818.583</u></b>	<b><u>1.691.213.006.376</u></b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

MẪU B 09-DN/HN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.05 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)****(1) Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros**

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		
		40.369.911.894	1708/2018/VV-FAROS-SCO	8/17/2018	10%	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	12 tháng	89.000.000.000	2108/2018/VV-FAROS-SCO	8/21/2018	10%	Thanh toán lãi vay có định vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn
		85.100.000.000	2708/2018/VV-FAROS-SCO	8/27/2018	10%	
		330.000.000	2009/2018/VV-FAROS-SCO	9/20/2018	10%	
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 có định vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn
		75.970.000.000	2708/2018/VV-FAROS-PHUONGDONG	8/27/2018	10%	
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 có 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>				

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

**5.05 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)**

**(2) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn**

Hợp đồng vay vốn số 0771/2018/HĐVV/VANDON-DAMEXCO ngày 07/11/2018 giữa Công ty FLC Vân Đồn và Công ty Damexco với số tiền là 373.356.756.004 đồng. Thời gian vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định là 8%/năm, có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 0771/2018/HĐVV/VANDON-SCO ngày 07/11/2018 giữa Công ty FLC Vân Đồn và Công ty SCO với số tiền là 111.000.000.000 đồng. Thời gian vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định là 10%/năm, có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 2612/2018/HĐVV/VANDON-SCO ngày 26/12/2018 giữa Công ty FLC Vân Đồn và Công ty SCO với số tiền là 28.000.000.000 đồng. Thời gian vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định là 10%/năm, có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 0771/2018/HĐVV/VANDON-PHUONGDONG ngày 07/11/2018 giữa Công ty FLC Vân Đồn và Công ty Phương Đông với số tiền là 34.000.000.000 đồng. Thời gian vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định là 10%/năm, không có tài sản đảm bảo.

**(3) Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS**

Khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du được thực hiện theo hợp số 0111/2018/VV-RTSANDU ngày 01 tháng 11 năm 2018 với tổng số tiền là: 369.614.551.317 VND, thời hạn vay 12 tháng và lãi suất cố định 10%/năm, không có tài sản đảm bảo.

**(4) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden**

Hợp đồng vay vốn số 01/2018/VV-EG-THTMVN ngày 25/09/2018. Số tiền gốc vay 70.000.000.000 đồng. Thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định trong suốt thời gian vay là 10%/năm.

Hợp đồng vay vốn số 02/2018/VV-EG-Damexco ngày 25/09/2018. Số tiền gốc vay 105.000.000.000 đồng. Thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định trong suốt thời gian vay là 10%/năm.

Hợp đồng vay vốn số 03/2018/VV-EG-PĐ ngày 25/09/2018. Số tiền gốc vay 95.000.000.000 đồng và Hợp đồng vay vốn số 04/2018/VV-EG-PĐ ngày 24/12/2018. Số tiền gốc vay 19.885.000.000 đồng. Thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay cố định trong suốt thời gian vay là 10%/năm, có tài sản đảm bảo.

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

**5.05 Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)**

**(5) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future**

Khoản cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam theo hợp đồng vay vốn số 2509/2018/VV-BF-THTMVN ngày 25/09/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future và Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam số tiền: 197.000.000.000 đồng và Phụ lục số 01/2018/VV-BF-THTMVN ngày 26/12/2018 số tiền: 10.930.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền, lãi suất vay có định trong suốt thời gian vay là 10%/năm, lãi vay được bên B trả cho bên A vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn, có tài sản đảm bảo.

Khoản cho vay Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO theo hợp đồng vay vốn số 2509/2018/VV-BF-DAMEXCO ngày 25/09/2018 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future và Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK DAMEXCO số tiền: 172.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền, lãi suất vay có định trong suốt thời gian vay là 10%/năm. Lãi vay được bên B trả cho bên A vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn, không có tài sản đảm bảo.

**(6) Công ty TNHH đầu tư và phát triển Golden Choice**

Hợp đồng vay vốn số 01/2018/HĐVV-GC-PĐ ngày 19/12/2018 số tiền gốc vay 200.000.000.000 đồng giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice và Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Phương Đông. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay có định trong suốt thời gian vay là 10%/năm.

Hợp đồng vay vốn số 01/2018/HĐVV-GC-THVN ngày 19/12/2018 số tiền gốc vay 200.000.000.000 đồng giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice và Công ty cổ phần đầu tư thương mại Việt Nam. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay có định trong suốt thời gian vay là 10%/năm, có tài sản đảm bảo.

Hợp đồng vay vốn số 01/2018/HĐVV-GC-SCO ngày 19/12/2018. Số tiền gốc vay 160.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay có định trong suốt thời gian vay là 10%/năm.

Hợp đồng vay vốn số 01/2018/HĐVV-GC-ANDU ngày 26/12/2018 số tiền gốc vay 42.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 02/2018/HĐVV-GC-ANDU ngày 26/12/2018 số tiền gốc vay 42.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 03/2018/HĐVV-GC-ANDU ngày 26/12/2018 số tiền gốc vay 42.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 04/2018/HĐVV-GC-ANDU ngày 26/12/2018 số tiền gốc vay 56.000.000.000 đồng; Hợp đồng vay vốn số 05/2018/HĐVV-GC-ANDU ngày 26/12/2018 số tiền gốc vay 57.900.000.000 đồng giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice và Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng An Du. Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền. Lãi suất vay có định trong suốt thời gian vay là 10%/năm, có tài sản đảm bảo.

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

**5.06 Các khoản Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tạm ứng	3.864.428.948	2.917.712.822
Phải thu khác	89.354.877.600	115.870.204.399
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu DAMEXCO	14.617.862.836	947.848.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	25.861.240.066	24.369.370.897
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	19.167.711.089	38.292.002.597
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Phương Đông	8.478.352.703	23.317.038.482
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	3.205.390.392	-
Các đối tượng khác	18.024.320.514	28.943.944.390
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	190.850.234	2.364.299.223
Trả trước tiền Tỉnh Quảng Bình Giải phóng Mặt bằng	83.298.089.000	-
<b>Cộng</b>	<b>176.708.245.782</b>	<b>121.152.216.444</b>

**5.07 Hàng tồn kho**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.436.959.441	-	18.200.931.486	-
Công cụ, dụng cụ	268.400	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.598.913.091.504	-	1.072.520.438.822	-
Hàng hóa, bất động sản	72.461.274.980	-	116.317.169.459	-
<b>Cộng</b>	<b>1.678.811.594.325</b>	<b>-</b>	<b>1.207.038.539.767</b>	<b>-</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.08 Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>66.713.434.716</b>	<b>75.295.956.196</b>
Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí phân bổ ngắn hạn khác	66.713.434.716	75.295.956.196
<b>Dài hạn</b>	<b>924.939.173.524</b>	<b>1.003.377.155.802</b>
Chi phí công cụ dụng cụ và chi phí phân bổ dài hạn khác	514.876.368.387	473.377.155.802
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>991.652.608.240</b>	<b>1.078.673.111.998</b>

**5.09 Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	3.031.350.287	2.345.795.396
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.931.350.287	1.813.795.396
Các đối tượng khác	100.000.000	532.000.000
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	-	175.968.200
<b>Cộng</b>	<b>3.031.350.287</b>	<b>2.521.763.596</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

MÁU B 09-DN/HN

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

5.10 Tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND					
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị DCQL	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	2.087.659.343	60.028.912.137	66.492.449.663	1.131.236.455	11.463.234.600	141.203.492.198
Tăng trong năm	70.226.238.574	9.806.859.850	-	-	293.300.000	80.326.398.424
- Mua trong năm	139.220.000	9.806.859.850	-	-	293.300.000	10.239.379.850
- Đầu tư XCDB hoàn thành	69.989.630.507	-	-	-	-	69.989.630.507
- Tăng khác	97.388.067	-	-	-	-	97.388.067
Giảm trong năm	-	-	-	-	1.364.488.000	1.364.488.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	1.364.488.000	1.364.488.000
Tại ngày 31/12/2018	72.313.897.917	69.835.771.987	66.492.449.663	1.131.236.455	10.392.046.600	220.165.402.622
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2018	99.146.212	14.437.925.246	13.960.607.454	371.042.689	1.146.557.635	30.015.279.236
Tăng trong năm	1.374.098.215	10.174.141.679	7.154.942.501	285.854.184	2.824.290.057	21.813.326.636
- Khấu hao trong năm	1.374.098.215	10.174.141.679	7.154.942.501	285.854.184	2.824.290.057	21.813.326.636
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	523.819.667	523.819.667
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	523.819.667	523.819.667
Tại ngày 31/12/2018	1.473.244.427	24.612.066.925	21.115.549.955	656.896.873	3.447.028.025	51.304.786.205
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2018	1.988.513.131	45.590.986.891	52.531.842.209	760.193.766	10.316.676.965	111.188.212.962
Tại ngày 31/12/2018	70.840.653.490	45.223.705.062	45.376.899.708	474.339.582	6.945.018.575	168.860.616.417

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.11 Tài sản cố định thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Cộng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
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
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>22.580.000.000</b>	<b>16.827.883.497</b>	<b>39.407.883.497</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
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
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>6.717.130.410</b>	<b>1.872.007.302</b>	<b>8.589.137.712</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2018	8.557.653.957	16.233.555.615	24.791.209.572
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>	<b>15.862.869.590</b>	<b>14.955.876.195</b>	<b>30.818.745.785</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MÁU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.12 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
<b>Bất động sản cho thuê</b>					
<b>Nguyên giá</b>	<b>668.745.548.829</b>	-	<b>51.176.500.000</b>	<b>617.569.048.829</b>	
- Nhà và quyền sử dụng đất	668.745.548.829	-	51.176.500.000	617.569.048.829	
<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>1.592.421.902</b>	-	-	<b>1.592.421.902</b>	
(*) - Nhà và quyền sử dụng đất	1.592.421.902	-	-	1.592.421.902	
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>667.153.126.927</b>	-	<b>51.176.500.000</b>	<b>615.976.626.927</b>	
- Nhà và quyền sử dụng đất	667.153.126.927	-	51.176.500.000	615.976.626.927	

(\*) 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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 Nhon, tỉnh Bình Định	681.908.626.853	478.153.405.341
Dự án Green home, 18 Phạm Hùng	259.536.827.317	202.337.720.394
Công trình phụ trợ	710.063.690	41.449.924.342
Dự án đảo Ngọc Vũng	2.978.110.978	2.978.110.978
Dự án Luxcity Quy Nhon, tỉnh Bình Định	-	64.614.930.546
<b>Cộng</b>	<b>945.133.628.838</b>	<b>789.534.091.601</b>

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>202.624.868.300</b>	<b>206.077.533.227</b>
Công ty Cổ phần Rosland	196.000.000.000	196.000.000.000
Lãi từ công ty liên kết	6.624.868.300	10.077.533.227
<b>Đầu tư khác</b>	<b>1.014.421.065.888</b>	<b>2.418.421.065.888</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	36.603.285.888	36.603.285.888
Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân Golf BISCOM (*)	977.817.780.000	2.381.817.780.000
<b>Cộng</b>	<b>1.217.045.934.188</b>	<b>2.624.498.599.115</b>

(\*) Khoản đầu tư trên được giảm đi 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 theo mệnh giá.

Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Rosland	BT7_3, khu đô thị Xuân Phương, Viglacera, Q. Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	49,00%	49,00%	Xây dựng chuyên dụng
Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf BISCOM	Tầng 2, toàn nhà FLC Land mark Tower, Lê Đức Thọ, Nam Từ Liêm, Hà Nội	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 Nguyễn Hoàng, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội	1,33%	1,33%	Khai thác đá cát sỏi đất sét. Kinh doanh BĐS

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

**5.15 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</b>	<b>849.752.437.857</b>	<b>1.252.072.859.509</b>
Công ty Cổ phần Công nghiệp Châu Á	3.700.758.476	3.494.318.001
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	184.302.644.289	676.189.267.896
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land	65.163.276.956	4.507.958.000
Công ty Cổ phần Sao vàng Thời đại	1.678.562.595	1.678.562.595
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Cao Nguyên Xanh Vina	4.083.633.235	4.083.633.235
Công ty TNHH Hương Giang	3.547.220.450	3.547.220.450
Công ty Cổ phần LICOGI 13 Nền móng xây dựng	5.355.516.258	6.395.639.698
Công ty Cổ phần Phát triển công nghệ Lam Sơn	1.131.142.668	1.128.608.766
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh	710.657.554	1.110.657.554
Công ty TNHH Vận tải Trường Phát	-	8.854.124.621
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	10.154.085.588	11.154.085.588
Công ty TNHH MTV Linh Anh QN	-	5.004.104.731
Công ty TNHH Xây dựng Hòa Phước	5.733.019.857	21.390.561.650
Công ty TNHH Sản xuất thương mại Vương Minh	482.764.000	45.492.347.090
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Chí Khang	33.600.000	3.123.900.000
Công ty TNHH Thương mại Thu Hương	8.641.171.683	11.000.540.539
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thép Bắc Việt	-	10.789.215.995
Công ty CP Xuất nhập khẩu và Dịch vụ Quảng Ninh	30.874.348.393	27.676.088.432
Công ty TNHH xây dựng Bình Định	20.786.123.891	8.189.097.244
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Quang Thắng	7.447.353.696	4.940.126.567
Công ty TNHH Đá Xây Dựng VIC	2.741.811.199	9.139.506.988
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức	12.541.200.000	23.563.915.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Quyết Thắng	16.655.301.585	18.375.833.017
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại 989	12.058.044.728	20.108.044.728
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Thịnh Anh	10.212.565.215	5.841.297.918

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

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

**5.15 Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	-	17.114.554.293
Công ty Cổ phần giàn giáo Thăng Long	11.587.743.175	7.149.400.186
Tổng Công ty Cổ phần Công trình VIETTEL	9.448.222.211	7.810.526.141
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng FLC	11.966.817.112	9.423.857.800
Công ty TNHH Đầu tư sản xuất và Kinh doanh VLXD Hà Nội	8.626.296.000	4.323.370.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Việt Tiệp	7.622.515.000	8.449.320.000
XN sản xuất vật liệu XD Nhơn Hòa - CN	6.528.182.000	5.368.163.000
Công ty Cổ phần Phú Tài		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Nhật Minh	-	8.721.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	68.152.955.031	-
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại và Xuất nhập khẩu Vạn Xuân	23.443.487.161	-
Các đối tượng khác	294.341.417.851	246.933.511.786
<b>Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS</b>	<b>5.926.868.199</b>	<b>4.772.106.675</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển năng lượng hạ tầng Việt Nam	-	44.595.900
Công ty Cổ phần TEXO Tư vấn và Đầu tư	842.965.875	630.300.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Việt Nam	-	2.456.640.699
Công ty Cổ phần Bất động sản Thê Kỳ	622.495.326	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát Toàn Cầu	654.824.830	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư Bất động sản Cland	1.019.842.629	-
Các đối tượng khác	2.786.739.539	1.640.569.951
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros</b>	<b>13.822.589.206</b>	<b>12.605.022.944</b>
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	1.028.718.890	1.028.718.890
Công ty Cổ phần đầu tư Công viên Vườn Chim Việt	412.246.850	2.944.636.700
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	9.220.686.362	7.220.265.221
Các đối tượng khác	3.160.937.104	1.411.402.133

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.15 Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Khách lẻ tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	57.152.959.000	427.581.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại SCO	56.865.959.000	-
Các đối tượng khác	287.000.000	427.581.000
Khách lẻ tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định	-	2.842.008.885
<b>Cộng</b>	<b>926.654.854.262</b>	<b>1.272.719.579.013</b>

**5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	616.134.914.996	229.637.758.125
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	-
Người mua BĐS trả tiền trước	180.094.835.379	-
Các đối tượng khác	8.494.304.465	10.111.618.042
<b>Cộng</b>	<b>938.536.250.811</b>	<b>296.349.389.668</b>

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

	01/01/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2018
	(VND)	trong năm	trong năm	(VND)
Thuế GTGT phải nộp	4.460.223.533	15.924.133.320	16.431.858.858	3.952.497.995
Thuế thu nhập DN	219.771.819.492	76.501.586.739	222.328.699.501	73.944.706.730
Thuế thu nhập cá nhân	3.812.419.056	6.403.235.181	5.299.413.456	4.916.240.781
Thuế và phí nhà đất	134.219.419.580	32.189.589.403	165.719.469.146	689.539.837
Các loại thuế khác	1.978.916.531	16.832.628.447	16.620.304.337	2.191.240.641
<b>Cộng</b>	<b>364.242.798.192</b>	<b>147.851.173.090</b>	<b>426.399.745.298</b>	<b>85.694.225.984</b>

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

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Trích trước chi phí các dự án</b>		
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</b>	<b>952.890.525.047</b>	<b>629.947.382.384</b>
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 KS 5 sao, TTTM và nhà ở KĐT TMDV Quy Nhơn	33.189.430.260	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 Quảng Ninh	144.350.404.989	98.001.824.189
Dự án Sầm Sơn GD 1	265.584.318.960	146.100.350.395
Dự án Không gian biển Sầm Sơn	15.345.050.010	16.416.890.084
Dự án Sầm Sơn GD 2	162.480.091.934	118.321.939.016
Dự án Hội An	17.739.349.340	30.055.850.439
Dự án Khách sạn The Coastal Hill	39.124.733.764	12.329.606.307
Dự án cao xanh Hà Khánh	7.703.679.008	-
Dự án Quảng Bình 01- TT Hội nghị, Khách sạn, Biệt thự ND	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 Hoang dã Safari (Zoo)	5.300.239.780	-
Chi phí trích trước khác	37.390.757.768	38.986.570.668
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tài sản RTS	493.310.046	51.935.664
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vườn thú Faros	25.527.744	43.525.000
<b>Cộng</b>	<b>953.409.362.837</b>	<b>630.042.843.048</b>

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/01/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</b>		
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>

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

5.20 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	405.082.365	799.400
Bảo hiểm xã hội	2.341.078.157	2.303.513.785
Bảo hiểm y tế	2.679.068.837	633.799.077
Bảo hiểm thất nghiệp	1.213.018.212	275.599.382
Bảo hiểm tai nạn	279.015.695	74.897.466
Phải trả phải nộp khác	23.223.780.962	146.065.018.866
<i>Phải trả phải nộp tại DA Sea tower</i>	<i>12.644.864.900</i>	<i>143.810.607.666</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>10.578.916.062</i>	<i>2.254.411.200</i>
Dư Có các tài khoản phải thu	-	1.171.632.669
Nhận ký quỹ ký cược	2.332.729.614	-
<b>Cộng</b>	<b>32.473.773.842</b>	<b>150.525.260.645</b>

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

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

MÃ B 09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

5.21 Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2018 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>953.521.517.697</b>	<b>1.562.309.181.583</b>	<b>1.484.558.881.671</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 thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - 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
Công ty TNHH Chế biến và Phân phối nông sản ITH	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Máy nông nghiệp và Bao bì tự phân hủy SIP	250.000.000.000	-	250.000.000.000	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>25.824.391.796</b>	<b>14.707.000.000</b>	<b>12.067.876.000</b>	<b>28.463.515.796</b>
<b>Vay dài hạn</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>				
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>979.345.909.493</b>	<b>1.577.016.181.583</b>	<b>1.496.626.757.671</b>	<b>1.059.735.333.405</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**MÃU B 09-DN/HN**

**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:
  - HĐ cầm cố chứng khoán số 0011/2017/HĐBB/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 HDCCCK số 03106/18MN/HĐBB ngày 01/03/2018 với 500.000 Cổ phiếu năm giữ của ROS.
  - HĐTCMMTB số 0012/2017/HĐBB/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.
  - HĐ cầm cố chứng khoán số 12070/18MN/HĐBB 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.
  - HĐ thế chấp quyền tài sản số 12107/18MN/HĐBB 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 dự án Sea Tower còn phải trả của Ngân hàng HDBank theo:**

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 12832/17MN/HĐTD ngày 30/08/2017 giữ 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 bao gồm:
  - HĐ thế chấp dự án số 12413/17MN/HĐBB 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/HĐBB 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**MÁU B 09-DN/HN**

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

- 5.21 Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)**
- (3) Khoản vay còn phải trả của Ngân hàng NCB - Chi nhánh Hà Nội, số tiền 553.431.267.461 đồng, căn cứ:**
- 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 21/6/17, 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 HD 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 HD sửa đổi bổ sung ngày 11/10/2017, HD sửa đổi ngày 28/5/2018.
  - 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 HD sửa đổi bổ sung ngày 03/07/2018.
  - Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 001/17/HĐTC-QĐN/104-9213-FLCFAROS ngày 21/06/2017 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 02/2018/6241578HĐTC 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

MÁU B 09-DN/HN

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

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

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 đợt ước nhận nợ trên cơ sở lãi suất cho vay được Ngân hàng HDBank ban hành từng đợt 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) 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/HDMB 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

(7) 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/HDMB/FAROS - LONGBIEN này 09/08/2016 giữa bên vay và công ty CP XNK ô tô Long Biên
- Thời hạn: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
- Lãi suất cho vay: theo quy định NCB
- Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ khoản vay

VỎ  
T  
A  
T  
Y  
/

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

MÁU B 09-DN/HN

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính (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:**

- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.021/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.031/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.050/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.051/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.052/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.053/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.054/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.055/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.056/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.057/2017/TSC-CTTC ngày 25/09/2017 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.003/2018/TSC-CTTC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.004/2018/TSC-CTTC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%
- Thuế tài chính theo PLHĐ số 01- HĐ cho thuê số 02.011/2018/TSC-CTTC ngày 14/03/2018 Lãi suất 10,5%

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

MẪU B 09-DN/HN

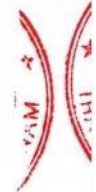
**5.22 Vốn Chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn Chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>4.300.000.000.000</b>	<b>(70.000.000)</b>	<b>47.776.519.118</b>	<b>580.961.648.104</b>	<b>4.928.668.167.222</b>
- Tăng vốn trong năm (*)	429.999.990.000	-	-	-	429.999.990.000
- Lãi trong năm	-	-	(364.578.825)	848.496.613.573	848.132.034.748
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	464.769.308.484	464.769.308.484
- Giảm khác	-	-	42.648.069.388	17.334.270.552	59.982.339.940
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>4.729.999.990.000</b>	<b>(70.000.000)</b>	<b>4.763.870.905</b>	<b>947.354.682.641</b>	<b>5.682.048.543.546</b>
<b>Số dư 01/01/2018</b>	<b>4.729.999.990.000</b>	<b>(70.000.000)</b>	<b>4.763.870.905</b>	<b>947.354.682.641</b>	<b>5.682.048.543.546</b>
- Tăng vốn trong năm (**)	945.981.220.000	-	10.000.000.000	-	955.981.220.000
- Lãi trong năm	-	-	(1.377.610.104)	186.355.276.553	184.977.666.449
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	945.981.220.000	945.981.220.000
+ <i>Trả cổ tức</i>	-	-	-	945.981.220.000	945.981.220.000
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>5.675.981.210.000</b>	<b>(70.000.000)</b>	<b>13.386.260.801</b>	<b>187.728.739.194</b>	<b>5.877.026.209.995</b>

(\*) 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****5.22 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)****b, Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2018		01/01/2018	
	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>Cộng</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 chủ sở hữu**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	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	01/01/2018
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	567.598.121	472.999.999
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng:	567.598.121	472.999.999
Cổ phiếu phổ thông	567.598.121	472.999.999
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi:	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
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	-	-
<b>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/1 cổ phiếu</b>		

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.01 Doanh thu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.784.946.391.139	2.312.992.747.637
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.613.050.223.515	2.017.769.618.947
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.568.177.203	88.383.421.584
<b>Cộng</b>	<b>3.462.564.791.857</b>	<b>4.419.145.788.168</b>

**6.02 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	57.278.631
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>57.278.631</b>

**6.03 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.784.946.391.139	2.313.072.854.162
Doanh thu hoạt động xây dựng	1.613.050.223.515	2.017.769.618.947
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.568.177.203	88.246.036.428
<b>Cộng</b>	<b>3.462.564.791.857</b>	<b>4.419.088.509.537</b>

**6.04 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ	1.775.480.732.329	2.296.139.703.282
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.412.397.423.040	1.677.677.339.318
Giá vốn dịch vụ	45.918.808.170	35.365.889.567
<b>Cộng</b>	<b>3.233.796.963.539</b>	<b>4.009.182.932.167</b>

**6.05 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	858.025.850	91.721.896.649
Lãi từ hoạt động đầu tư	216.787.848.183	832.258.538.270
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	55.738.539	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	177.091.333
<b>Cộng</b>	<b>217.701.612.572</b>	<b>924.157.526.252</b>

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

**6.06 Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	101.956.058.794	43.686.952.840
Lỗ từ hoạt động đầu tư	-	100.961.997.454
Chi phí tài chính khác	3.469.793	249.651.367
<b>Cộng</b>	<b>101.959.528.587</b>	<b>144.898.601.661</b>

**6.07 Chi phí bán hàng**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí vật liệu quản lý	17.690.048	314.738.044
Chi phí cho nhân viên	1.206.923.242	1.659.508.407
Chi phí đồ dùng văn phòng	378.510.424	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.979.216	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.202.092	9.465.453.106
Chi phí bằng tiền khác	154.687.700	7.762.099.544
<b>Cộng</b>	<b>1.984.992.722</b>	<b>19.201.799.101</b>

**6.08 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí vật liệu quản lý	90.360.535	35.837.082.697
Chi phí cho nhân viên	41.249.554.500	607.953.627
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.701.447.911	2.203.415.409
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.038.532.721	6.899.986.044
Thuế phí và lệ phí	2.329.570.635	5.927.646.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.681.321.079	12.335.881.294
Chi phí bằng tiền khác	3.375.338.913	4.695.385.145
Chi phí lợi thế thương mại	-	57.374.931.918
<b>Cộng</b>	<b>76.466.126.294</b>	<b>125.882.283.122</b>

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

6.09 Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	1.371.060.526
Thu nhập khác	2.203.455.417	6.146.257.833
<b>Cộng</b>	<b>2.203.455.417</b>	<b>7.517.318.359</b>

6.10 Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí khác	26.546.186.366	4.203.131.740
<b>Cộng</b>	<b>26.546.186.366</b>	<b>4.203.131.740</b>

6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	754.050.771.867	1.447.889.966.444
Chi phí cho nhân công	605.169.830.236	715.576.141.191
Chi phí CCDC	30.351.186.886	31.438.305.277
Chi phí khấu hao TSCĐ	29.155.790.424	20.552.356.592
Thuế phí và lệ phí	2.329.570.635	5.927.646.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	328.279.371.685	1.160.356.539.997
Chi phí bằng tiền khác	59.914.816.936	157.231.494.713
Chi phí lợi thế thương mại	-	57.374.931.918
<b>Cộng</b>	<b>1.809.251.338.669</b>	<b>3.596.347.383.120</b>

6.12 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	300.214.574.113
Các khoản điều chỉnh tăng	32.151.969.389
+ Chi phí không được trừ	32.151.969.389
Các khoản điều chỉnh giảm	11.679.938.017
+ Doanh thu không tính thuế do đã truy thu theo QĐ thanh tra Thuế	5.544.146.313
+ Cổ tức nhận được	6.135.791.704
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>320.686.605.485</b>
Chi phí thuế TNDN tính theo mức thuế suất phổ thông (20%)	66.549.272.309
Chi phí thuế TNDN năm 2017 bị truy thu	1.095.309.182
Điều chỉnh tăng thuế do thoái vốn	4.146.761.412
Điều chỉnh giảm thuế do thoái vốn	(1.871.883.495)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>69.919.459.408</b>



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

6.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	186.355.276.553	848.496.613.573
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân	531.761.507	447.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>350</u>	<u>1.897</u>
Mệnh giá cổ phiếu (đồng/CP)	10.000 đồng/CP	10.000 đồng/CP

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.01 Bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Các bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

Mối quan hệ

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 TNHH Một Thành Viên FLC Land

Cổ đông lớn

Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD

Bên liên quan

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

	Nội dung	Năm 2018 VND
<b>Bán hàng</b>		<b>1.073.659.893.672</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Bán hàng hóa dịch vụ	1.073.659.893.672
<b>Mua hàng</b>		<b>590.518.679</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Mua hàng hóa dịch vụ	590.518.679
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land	Mua hàng hóa dịch vụ	923.726.056.618
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD	Mua hàng hóa dịch vụ	67.306.129.289

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.01 Bên liên quan (tiếp theo)**

Số dư với các bên liên quan:

		31/12/2018
		VND
Công ty Cổ phần tập đoàn FLC	Phải trả người bán	184.302.644.289
Công ty Cổ phần tập đoàn FLC	Người mua trả tiền trước	616.134.914.996

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập	3.536.166.667	4.280.086.969
<b>Cộng</b>	<b>3.536.166.667</b>	<b>4.280.086.969</b>

**7.02 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  
Công ty Cổ phần FLC Travel

Thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom

Công ty TNHH FLC Samson Golf &amp; Resort

Bà Hương Trần Kiều Dung - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần tập đoàn FLC, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần FLC Travel  
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 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

Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

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  
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC

Thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư du thuyền và Sân Golf FLC Biscom

Ông Đặng Tất Thắng là Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC 06 tháng đầu năm đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng FLC

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

**7.02 Bên liên quan khác**

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

	<b>Nội dung</b>	<b>Năm 2018 VND</b>
<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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.02 Bên liên quan khác**

Số dư với các bên liên quan khác:

		<b>31/12/2018</b>
		<b>VND</b>
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***Tài sản tài chính:*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	140.947.379.177	154.992.446.222
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.148.060.802.360	731.915.034.540
Các khoản Đầu tư tài chính	1.217.045.934.188	3.033.372.424.406
<b>Cộng</b>	<b><u>2.506.054.115.725</u></b>	<b><u>3.920.279.905.168</u></b>

*Công nợ tài chính*

Các khoản vay	1.059.735.333.405	979.345.909.493
Phải trả người bán và phải trả khác	959.296.044.348	1.873.315.750.517
Chi phí phải trả	953.409.362.837	630.042.843.048
<b>Cộng</b>	<b><u>2.972.440.740.590</u></b>	<b><u>3.482.704.503.058</u></b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính, do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

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

**7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái, lãi suất và các chủ trương chính sách của Nhà Nước.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hoá:*

Chi phí nguyên vật liệu được tính toán theo dự toán công trình và được Chủ đầu tư phê duyệt theo từng thời kỳ, do đó rủi ro về giá hàng hóa đã được kiểm soát theo quy trình của Công ty. Chi phí sản xuất của Công ty một phần bị ảnh hưởng bởi các qui định của Nhà Nước về chi phí lương và các khoản trích theo lương.

*Quản lý rủi ro về tỷ giá:*

Công ty trong năm có phát sinh một số giao dịch bằng ngoại tệ, tuy nhiên khối lượng giao dịch nhỏ và chênh lệch tỷ giá không đáng kể nên Công ty không có rủi ro đáng kể khi có sự biến động về tỷ giá.

*Quản lý rủi ro về lãi suất:*

Trong năm Công ty phát sinh chủ yếu là các khoản vay ngắn hạn với tổng tiền vay không lớn so với tổng tài sản của Công ty, lãi suất ngắn hạn ổn định, do đó Công ty không có rủi ro về lãi suất.

**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.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục tiêu 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 năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

<u>Tại ngày 01/01/2018</u>	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Các khoản vay	953.521.517.697	25.824.391.796	979.345.909.493
Phải trả người bán và phải trả khác	1.423.244.839.658	450.070.910.859	1.873.315.750.517
Chi phí phải trả	630.042.843.048	-	630.042.843.048
<u>Tại ngày 31/12/2018</u>	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Các khoản vay	1.031.271.817.609	28.463.515.796	1.059.735.333.405
Phải trả người bán và phải trả khác	959.128.628.104	167.416.244	959.296.044.348
Chi phí phải trả	953.409.362.837	-	953.409.362.837

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.03 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã thoả thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và công nợ tài chính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

<u>Tại ngày 01/01/2018</u>	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Tiền và các khoản trong đơng tiền	154.992.446.222	-	154.992.446.222
Phải thu khách hàng và phải thu khác	729.393.270.944	2.521.763.596	731.915.034.540
Các khoản Đầu tư tài chính	408.873.825.291	2.624.498.599.115	3.033.372.424.406
<u>Tại ngày 31/12/2018</u>	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng cộng</u>
Tiền và các khoản trong đơng tiền	140.947.379.177	-	140.947.379.177
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.145.029.452.073	3.031.350.287	1.148.060.802.360
Các khoản Đầu tư tài chính	-	1.217.045.934.188	1.217.045.934.188

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**7.04 Các sự kiện phát sinh trong năm**

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.

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.

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros đã thực hiện thoái 100% vốn đầu tư tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Bình Định 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.

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).

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)

**7. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**

**7.04 Các sự kiện phát sinh trong năm (tiếp theo)**

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).

Khoản đầu tư dài hạn khác 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.

**7.05 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.

**7.06 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh đầu kỳ được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

**7.07 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.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN****7. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)****7.06 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp**

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2018	01/01/2018
<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	%	62,98%	49,60%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	37,02%	50,40%
<b>1.2. Bố trí cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	44,50%	45,21%
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	55,50%	54,79%
<b>2. Khả năng thanh toán</b>			
2.1. Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả	lần	2,25	2,21
2.2. Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	lần	1,42	1,22
2.3. Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	lần	0,03	0,13
<b>3. Tỷ suất sinh lời</b>		<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2017</b>
<b>3.1 Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	%	6,64%	19,76%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	5,50%	20,40%
<b>3.2 Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	2,31%	10,20%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,75%	8,18%
<b>3.3 Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn CSH</b>	%	<b>3,10%</b>	<b>14,90%</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Nguyễn Thị Thu Thảo

Lê Mạnh Hùng

Đỗ Quang Lâm