

Số: 96 /2021/FAROS-CV

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

V/v: Giải trình lợi nhuận trên báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán thay đổi trên 5% trước kiểm toán năm 2020 và lợi nhuận năm nay thay đổi trên 10% so với năm trước

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

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

Công ty chúng tôi xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 được kiểm toán thay đổi trên 5% so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh trước kiểm toán năm 2020. Cụ thể như sau:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Báo cáo sau kiểm toán 2020	Báo cáo trước kiểm toán 2020	Chênh lệch	
			Triệu đồng	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	856,4	2.027,3	(1.170,9)	(57,76)%

Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 1.170,9 triệu đồng do tăng Chi phí thuế TNDN từ việc loại trừ bổ sung chi phí lãi vay đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP sau khi trích lập dự phòng bổ sung vào Công ty con trên BCTC riêng.

Chúng tôi xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 được kiểm toán biến động trên 10% so với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 được kiểm toán (sau điều chỉnh hồi tố). Cụ thể như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Báo cáo kiểm toán 2020	Báo cáo kiểm toán 2019	Chênh lệch	
			Tỷ đồng	%
Doanh thu bán hàng và CCDV	1.799,3	4.840,4	(3.041,1)	(62,8)%
Lợi nhuận gộp	37,2	307	(269,8)	(87,9)%
Doanh thu tài chính	202,5	185,6	16,9	9,1%
CP bán hàng, QLDN	49,4	141,9	(92,5)	(65)%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	0,86	143,36	(142,5)	(99,4)%

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020 giảm so với năm 2019 chủ yếu do:

Do ảnh hưởng của đại dịch Covid_19 đến ngành xây dựng, bất động sản, thương mại, dịch vụ; không còn ghi nhận Doanh thu bán căn hộ Dự án 18 Phạm Hùng nên năm 2020 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 3.041,1 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 62,8% so với năm 2019; theo đó, lợi nhuận gộp giảm 269,8 tỷ đồng. Công ty đã cơ cấu lại các khoản đầu tư để bù đắp nên Doanh thu tài chính tăng 9,1%. Các khoản chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp giảm 65% do Công ty cơ cấu hoạt động, tiết giảm chi phí thường xuyên, không còn ghi nhận chi phí bán hàng từ bán căn hộ Dự án 18 Phạm Hùng. Lợi nhuận sau thuế dương nhưng bị giảm 99,4% so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là giải trình của Công ty chúng tôi về biến động lợi nhuận trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 sau kiểm toán.

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

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận :

- UB CKNN
- Sở GD&ĐT TP.HCM
- Lưu VT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Hương Trần Kiều Dung



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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Hà Nội, tháng 03 năm 2021



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 42

Handwritten red text on the right margin, possibly a signature or stamp, including the number "10/11/2018".

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 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 tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

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

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

Ban Lãnh đạo xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Lãnh đạo



Hương Trần Kiều Dung

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

SE
C
AGI
K
//
L
NG
JP
YI
GI
//

Số: 79 /2021/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, 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 Lãnh đạo

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo 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. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 14 và số 36 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính: Đại dịch Covid 19 xuất hiện từ đầu năm 2020 đến nay vẫn chưa được khống chế đã ảnh hưởng tiêu cực tới mọi hoạt động của xã hội. Do ảnh hưởng của đại dịch và lũ lụt tại miền Trung nên các hoạt động của Công ty trong năm 2020 đã bị thu hẹp, một số dự án bị chậm tiến độ. Công ty không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch về kinh doanh và tài chính, cụ thể doanh thu năm 2020 chỉ đạt khoảng 1.799 tỷ đồng tương đương 37% so với năm trước, lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 27 tỷ đồng chủ yếu đến từ lãi hoạt động tài chính. Mặc dù hoạt động chính của Công ty bị ảnh hưởng nặng nề do đại dịch, Ban lãnh đạo khẳng định Công ty đã bảo toàn được nguồn vốn của chủ sở hữu. Ban Lãnh đạo Công ty đang tiếp tục theo dõi, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Như đã nêu tại thuyết minh số 38 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất: Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty đã được điều chỉnh hồi tố do Công ty tính lại một số khoản chi phí bao gồm cả các khoản chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019.

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



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



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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

THÀNH PHẦN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01- DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.718.008.972.199	7.838.751.967.754
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	34.771.071.866	38.889.816.459
1. Tiền	111		34.771.071.866	18.889.816.459
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.859.368.688.447	5.147.284.645.620
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	212.436.735.386	1.016.404.511.286
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.651.090.001.279	1.102.729.124.466
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.581.880.607.998	2.867.114.553.133
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	14	413.961.343.784	161.036.456.735
III. Hàng tồn kho	140		2.725.918.138.599	2.564.941.013.551
1. Hàng tồn kho	141	9	2.725.918.138.599	2.564.941.013.551
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		97.951.073.287	87.636.492.124
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	78.247.680.844	79.421.185.935
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.703.392.443	8.215.306.189
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.765.267.805.837	2.780.083.902.086
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.272.079.551.508	172.832.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	14	1.272.079.551.508	172.832.000.000
II. Tài sản cố định	220		108.178.817.582	155.544.200.987
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	93.121.270.346	132.607.031.898
- Nguyên giá	222		173.419.497.347	205.055.219.876
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(80.298.227.001)	(72.448.187.978)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	15.057.547.236	22.937.169.089
- Nguyên giá	225		39.407.883.497	39.407.883.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(24.350.336.261)	(16.470.714.408)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	802.346.430.196	734.938.709.588
- Nguyên giá	231		854.302.539.050	770.903.317.590
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(51.956.108.854)	(35.964.608.002)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.208.250.529.010	1.146.935.004.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	1.208.250.529.010	1.146.935.004.807
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	16	330.013.253.847	524.062.100.647
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		360.416.208.455	556.416.208.455
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(30.402.954.608)	(32.354.107.808)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		44.399.223.694	45.771.886.057
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	33.562.496.168	35.723.937.491
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.836.727.526	10.047.948.566
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		10.483.276.778.036	10.618.835.869.840

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		4.474.659.552.960	4.611.075.047.056
I. Nợ ngắn hạn	310		4.152.536.848.362	4.419.287.790.864
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	541.765.472.498	865.669.095.691
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	1.966.051.565.950	1.210.476.127.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	127.821.722.423	122.277.510.400
4. Phải trả người lao động	314		26.172.576.613	29.340.903.122
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	712.131.843.919	668.079.837.580
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.890.909.095	5.890.909.093
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	89.167.698.621	21.335.477.188
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	655.753.912.815	1.468.364.983.704
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.781.146.428	27.852.946.428
II. Nợ dài hạn	330		322.122.704.598	191.787.256.192
1. Phải trả dài hạn khác	337	22	313.335.435.108	502.435.108
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	5.353.570.593	191.284.821.084
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.433.698.897	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.008.617.225.076	6.007.760.822.784
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	6.008.617.225.076	6.007.760.822.784
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(70.000.000)	(70.000.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		332.706.015.076	331.849.612.784
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		331.849.612.784	187.728.739.194
- LNST chưa phân phối năm này	421b		86.402.292	144.120.873.590
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.483.276.778.036	10.618.835.869.840

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trần Kiều Dung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B02 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	1.799.265.019.819	4.840.447.510.779
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.799.265.019.819	4.840.447.510.779
4. Giá vốn hàng bán	11	25	1.762.090.014.882	4.533.455.928.927
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.175.004.937	306.991.581.852
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	202.544.722.616	185.606.650.956
7. Chi phí tài chính	22	27	149.821.498.593	155.844.024.656
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		151.644.591.360	123.324.997.373
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	28	495.638.660	47.443.053.548
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	48.939.901.538	94.498.206.323
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		40.462.688.762	194.812.948.281
12. Thu nhập khác	31	30	3.682.337.878	3.293.653.110
13. Chi phí khác	32	31	17.169.087.343	5.896.057.002
14. Lợi nhuận khác	40		(13.486.749.465)	(2.602.403.892)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.975.939.297	192.210.544.389
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	23.474.617.068	43.936.356.033
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.644.919.937	4.916.917.972
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		856.402.292	143.357.270.384
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		856.402.292	144.120.873.590
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	(763.603.206)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	2	254

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trần Kiều Dung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.975.939.297	192.210.544.389
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	50.512.456.650	45.973.191.705
- Các khoản dự phòng	03	(1.951.153.200)	32.354.107.808
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(205.346.912.590)	(183.705.633.847)
- Chi phí lãi vay	06	151.644.591.360	123.324.997.373
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.834.921.517	210.157.207.428
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	253.690.124.461	(102.528.513.733)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(152.292.171.315)	(282.819.268.544)
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	858.239.549.333	177.771.078.694
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.334.946.414	92.174.733.862
- Tiền lãi vay đã trả	14	(158.322.745.090)	(119.971.361.028)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(63.290.217.464)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	98.381.680	994.905.594
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(340.298.550)	(1.119.732.884)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	826.242.708.450	(88.631.168.075)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(169.500.666.810)	(1.130.853.047.579)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	15.649.921.578	7.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.721.677.310)	(1.210.482.846.770)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	51.439.113.316	910.826.263.179
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(171.940.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	233.400.000.000	879.207.239.114
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	41.914.177.563	113.314.683.171
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	168.180.868.337	(609.920.436.158)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	996.394.829.911	2.386.159.949.140
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.989.397.926.976)	(1.783.421.518.625)
3. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	(5.539.224.315)	(6.244.389.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(998.542.321.380)	596.494.041.515
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.118.744.593)	(102.057.562.718)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	38.889.816.459	140.947.379.177
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	34.771.071.866	38.889.816.459

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị

 HƯƠNG TRẦN KIỆU DUNG

Hương Trần Kiều Dung

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

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (gọi tắt "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0105167581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01 tháng 03 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 06 tháng 05 năm 2020.

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

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính***Xây dựng và lắp đặt:***

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

Tư vấn thiết kế:

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

Thiết kế phần cơ điện công trình:

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

Kinh doanh Bất động sản:

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

Hoạt động kinh doanh khác:

- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 5 công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính bao gồm:

STT	Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền kiểm soát	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS	Số 18A đường Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	Xây dựng kinh doanh BĐS, buôn bán máy móc thiết bị, vật tư, hàng hóa
2	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn	Số 32, ngõ 18 đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	Thôn Phước Thiện, xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden	Thôn 1, xã Hòa Bình, Huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice	Số 01 Hùng Vương, Phường 6, TP Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng	100%	100%	Xây dựng, kinh doanh Bất động sản

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

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

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

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Phải thu về cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuê khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí liên quan khác bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

	Năm
Nhà cửa và quyền sử dụng đất	46 - 49

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản

đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.11. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư dài hạn khác

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

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

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

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

4.12. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

4.13. Chi phí trả trước

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

- Tiền thuê văn phòng trả trước tại địa điểm tòa nhà FLC 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 41 năm kể từ ngày đưa vào sử dụng đến ngày cuối cùng của thời hạn thuê;
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

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

4.14. Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.15. Chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả thầu phụ của các hạng mục công trình đã thực hiện đến thời điểm cuối kỳ nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu, quyết toán.

4.16. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

4.17. Chi phí đi vay

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

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

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

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

4.18. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.19. Thuế

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.20. Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*****Tài sản tài chính**

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4.21. Bên liên quan

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	79.119.905	457.895.221
Tiền gửi ngân hàng	34.691.951.961	18.431.921.238
Các khoản tương đương tiền	-	20.000.000.000
Cộng	34.771.071.866	38.889.816.459

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.441.857.387	1.937.558.429
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	1.039.892.471
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	75.517.200	75.517.200
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	-	10.941.524.732
Phải thu khách hàng khác		
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Tâm An	39.056.362.294	103.407.612.076
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	46.380.836.428	64.448.855.713
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	7.145.563	177.711.897.457
Công ty Cổ phần Gami Hội An	52.413.439.886	114.790.399.615
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	-	246.956.080.872
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	-	219.534.313.542
Công ty TNHH Vận tải Trường Phát	41.841.235.303	-
Các đối tượng khác	31.220.341.325	75.560.859.179
Cộng	212.436.735.386	1.016.404.511.286

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	40.937.232.039
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land	18.168.667.975	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và TM Hoa Hướng Dương	524.849.430.682	119.657.385.531
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	2.373.004.351	-
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH Đầu tư XD và TM Đại Dương Xanh	253.753.513.125	221.909.388.433
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Tổng hợp Mai Vàng	234.456.596.284	145.369.505.850
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	64.600.000.000	-
Các đối tượng khác	552.888.788.862	574.855.612.613
Cộng	1.651.090.001.279	1.102.729.124.466

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư XD và TM Đại Dương Xanh	848.635.174.684	860.911.288.000
Công ty TNHH Đầu tư TM và XNK Tâm An	527.915.433.314	545.356.756.004
Công ty Cổ phần Đầu tư và TM Hoa Hướng Dương	142.400.000.000	411.964.997.729
Công ty Cổ phần Đầu tư TM Tổng hợp Mai Vàng	62.930.000.000	717.066.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	-	331.815.191.400
Cộng	<u>1.581.880.607.998</u>	<u>2.867.114.553.133</u>

Các khoản cho vay ngắn hạn tại các công ty con của Công ty có thời gian cho vay là 12 tháng, lãi suất cho vay áp dụng từ 01/01/2020 đến 31/01/2020 là 5%/năm; từ 01/02/2020 đến 31/03/2020 là 3%/năm; từ 01/04/2020 đến 30/09/2020 được hỗ trợ không tính lãi suất và từ 01/10/2020 là 5%/năm. Lãi vay được trả vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn. Tài sản đảm bảo của các khoản vay là các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên đứng ra bảo lãnh hoặc bên đi vay.

Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ gốc vay và lãi vay đã được các bên đi vay trả cho các công ty con của Công ty.

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2020</u>		<u>01/01/2020</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	445.298.438	-	2.995.722.490	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.066.555.405.273	-	1.911.712.809.906	-
Hàng hoá, thành phẩm bất động sản	658.917.434.888	-	650.232.481.155	-
Cộng	<u>2.725.918.138.599</u>	<u>-</u>	<u>2.564.941.013.551</u>	<u>-</u>

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

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	78.247.680.844	79.421.185.935
Chi phí CCDC xuất dùng	36.439.621	1.295.135.881
Chi phí bán hàng Dự án Sea Tower	78.081.241.223	77.339.604.052
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	130.000.000	786.446.002
Dài hạn	33.562.496.168	35.723.937.491
Chi phí CCDC xuất dùng	155.017.330	1.001.839.949
Chi phí thuê văn phòng tại 265 Cầu Giấy	32.147.389.461	32.966.369.505
Chi phí bán hàng Dự án FLC Green Apartment	1.260.089.377	1.755.728.037
Cộng	111.810.177.012	115.145.123.426

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	770.903.317.590	770.903.317.590
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	83.399.221.460	83.399.221.460
Tại ngày 31/12/2020	854.302.539.050	854.302.539.050
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	35.964.608.002	35.964.608.002
Khấu hao trong năm	15.991.500.852	15.991.500.852
Tại ngày 31/12/2020	51.956.108.854	51.956.108.854
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	734.938.709.588	734.938.709.588
Tại ngày 31/12/2020	802.346.430.196	802.346.430.196

Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2020 bao gồm:

- Khu khách sạn Alacarte 7 tầng tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn được Công ty thuê của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đến hết vòng đời dự án (ngày 01/07/2065) và hiện đang cho Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort thuê lại với thời hạn thuê đến ngày 30/09/2023.

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

- Khu vực Thực hành Golf thuộc Dự án Học viện Golf FLC Quy Nhơn được Công ty thuê của Công ty cổ phần Tập đoàn FLC đến hết vòng đời dự án (ngày 07/06/2066) và hiện đang cho Chi nhánh Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom tại Tỉnh Bình Định thuê lại với thời hạn thuê đến ngày 30/09/2023.
- Diện tích các tầng thương mại (từ tầng 2 đến tầng 7) và tầng hầm của Tòa nhà FLC Green Apartment có địa chỉ tại số 18 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội) thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS (công ty con của Công ty) dùng để cho thuê và kinh doanh dịch vụ gửi xe.

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Dự án Sea Tower tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	1.101.200.439.246	957.515.455.948
Dự án FLC Green Apartment - 18 Phạm Hùng	-	97.881.755.315
Dự án Quảng Bình 03 - Biệt thự sinh thái và nghỉ dưỡng Hải Ninh	73.659.532.449	65.678.626.847
Dự án Quảng Bình 04 - Biệt thự sinh thái, nghỉ dưỡng Faros	12.740.064.417	5.986.988.524
Dự án quần thể nghỉ dưỡng Ngọc Vũng	3.328.755.137	3.188.664.228
Công trình khác	17.321.737.761	16.683.513.945
Cộng	<u>1.208.250.529.010</u>	<u>1.146.935.004.807</u>

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

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

14. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	413.961.343.784	-	161.036.456.735	-
- Tạm ứng	370.205.250	-	720.655.205	-
- Phải thu người lao động	5.210.936.799	-	5.203.151.232	-
- Ký cược, ký quỹ	4.725.781.325	-	430.668.854	-
- Tiền đặt cọc mua bất động sản	145.000.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	258.654.420.410	-	154.681.981.444	-
+ Công ty TNHH Đầu tư TM và XNK Tâm An	41.045.060.037	-	28.901.204.410	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại tổng hợp Mai Vàng	26.273.955.237	-	25.061.664.761	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hương Dương (Bên liên quan)	3.106.660.008	-	24.870.099.729	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Đại Dương Xanh	23.488.426.380	-	30.519.310.429	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	11.066.965.652	-	17.868.837.585	-
+ Bồi thường, hỗ trợ tiền giải phóng mặt bằng dự án	23.505.668.940	-	23.505.668.940	-
+ Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần (1)	125.690.000.000	-	-	-
+ Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	-	-	236.493.150	-
+ Các đối tượng khác	4.477.684.156	-	3.718.702.440	-
Dài hạn	1.272.079.551.508	-	172.832.000.000	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Lệ Thủy (2)	171.940.000.000	-	171.940.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du (3)	589.971.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại tổng hợp Mai Vàng (4)	510.000.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	168.551.508	-	892.000.000	-
Cộng	1.686.040.895.292	-	333.868.456.735	-

(1) Là khoản tiền còn phải thu liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Rosland cho các đối tác của Công ty như đã trình bày tại Thuyết minh số 26.

(2) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lệ Thủy theo hai Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01 và 02 ngày 27/12/2018 để đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh dự án Vạn Tường 13 và Vạn Tường 17 với tổng mức đầu tư lần lượt là 875.771.000.000 đồng và 843.635.000.000 đồng, địa chỉ tại Khu đô thị mới Vạn Tường, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi. Công ty Cổ phần Xây dựng Faros được hưởng lợi nhuận cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh dự án/các sản phẩm dự án. Hiện tại, hai bên đang thực hiện điều chỉnh lại các hồ sơ dự án để phù hợp với quy hoạch điều chỉnh của tỉnh Quảng Ngãi.

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

(3) Bao gồm:

- Khoản đầu tư góp vốn giữa Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS (công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng An Du theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/RTS-ANDU ngày 05/01/2020 và Phụ lục số 01 ngày 10/12/2020 để thực hiện Hợp đồng tổng thầu số 0508/2019/HĐTC/HN2/FLC-ANDU ngày 05/08/2019 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng An Du và Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC về việc cung cấp vật tư và thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện khu Shophouse thuộc dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng FLC Hải Ninh 2 tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh và xã Hồng Thủy, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình. Tỷ lệ vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh gồm Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS góp 349.971.000.000 đồng (tương ứng 53,25%), Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng An Du góp 307.270.200.000 đồng (tương ứng 46,75%).
- Khoản đầu tư góp vốn giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice (công ty con của Công ty) với Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Du theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0202/2020/HĐHTKD/GC-ANDU ngày 02/01/2020 để thực hiện việc quản lý và thi công công trình theo hợp đồng Tổng thầu số 0508/2019/HĐTC/QB/FLC-ANDU ngày 05/08/2019 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển An Du với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC về việc Cung cấp vật tư thi công và thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện Khu biệt thự, Shophouse và khách sạn mini thuộc dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng FLC Quảng Bình. Theo hợp đồng, Công ty góp 240.000.000.000 đồng (tương đương 18% nhu cầu vốn).

Trong năm 2020, do ảnh hưởng của đại dịch Covid và lũ lụt tại miền Trung nên 2 dự án nêu trên bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Hai bên đang làm việc để tiếp tục triển khai thực hiện dự án trong năm 2021 và sử dụng vốn một cách hiệu quả.

- (4) Khoản đầu tư góp vốn giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0201/2020/HĐHTKD/EDEN-THVN ngày 02/01/2020 để hợp tác thực hiện đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh Dự Án Xây dựng Khu sân Golf - Resort - Vui chơi giải trí cao cấp Hồ Cẩm Quỳnh, Huyện Ba Vì, Tỉnh Hà Tây (nay là Hà Nội). Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 728,5 tỷ đồng trong đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden góp 510 tỷ đồng tương đương 70% vốn cần góp thực hiện dự án. Ngày 11/01/2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết dự án tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 252/QĐ-UBND. Hiện tại, hai bên đang thực hiện điều chỉnh lại các hồ sơ dự án để phù hợp với quy hoạch điều chỉnh của thành phố Hà Nội.

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2020	69.987.966.759	133.936.016.662	1.131.236.455	205.055.219.876
Thanh lý, nhượng bán	(31.635.722.529)	-	-	(31.635.722.529)
Phân loại lại	-	178.857.455	(178.857.455)	-
Tại ngày 31/12/2020	38.352.244.230	134.114.874.117	952.379.000	173.419.497.347
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2020	36.055.827.930	35.615.635.357	776.724.691	72.448.187.978
Khấu hao trong năm	8.142.576.685	18.398.375.256	100.382.004	26.641.333.945
Thanh lý, nhượng bán	(18.791.294.922)	-	-	(18.791.294.922)
Phân loại lại	-	47.856.644	(47.856.644)	-
Tại ngày 31/12/2020	25.407.109.693	54.061.867.257	829.250.051	80.298.227.001
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2020	33.932.138.829	98.320.381.305	354.511.764	132.607.031.898
Tại ngày 31/12/2020	12.945.134.537	80.053.006.860	123.128.949	93.121.270.346
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn đang sử dụng	8.696.834.658	-	450.469.000	9.147.303.658

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

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	31/12/2020		01/01/2020	
			Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
			VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes (i)	4,60%	4,60%	323.812.922.567	-	323.812.922.567	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (ii)	1,33%	1,33%	36.603.285.888	(30.402.954.608)	36.603.285.888	(32.354.107.808)
Công ty Cổ phần Rosland			-	-	196.000.000.000	-
Cộng			360.416.208.455	(30.402.954.608)	556.416.208.455	(32.354.107.808)

(i): Số dự phòng tại ngày 31/12/2020 là số chênh lệch giữa giá gốc và giá trị thị trường (giá đóng cửa) của khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (mã chứng khoán: AMD) tại ngày này.

(ii): Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty Cổ phần Rosland cho các đối tác của Công ty theo Nghị quyết số 05/2020/NQ-HĐQT ngày 25/02/2020 và Nghị quyết số 45A/NQ-HĐQT ngày 10/12/2020.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.682.063.648	-	2.342.205.958	4.339.857.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.195.410.878	23.474.617.068	-	70.670.027.946
Thuế thu nhập cá nhân	36.522.174.403	2.459.982.273	30.429.567.896	8.552.588.780
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	30.965.080.631	8.701.066	778.701.066	30.195.080.631
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	912.780.840	13.202.699.521	51.312.985	14.064.167.376
Cộng	122.277.510.400	39.145.999.928	33.601.787.905	127.821.722.423

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV FLC Land	6.702.948.972	6.702.948.972	77.373.891.808	77.373.891.808
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	608.284.992	608.284.992	921.002.696	921.002.696
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	69.078.000	69.078.000	2.280.000	2.280.000
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-	1.234.827.413	1.234.827.413
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	86.986.000	86.986.000	609.677.000	609.677.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	2.511.648.770	2.511.648.770	-	-
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	-	116.179.528.619	116.179.528.619
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscorn	74.916.010	74.916.010	81.986.010	81.986.010
Phải trả người bán khác				
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Dịch vụ Quảng Ninh	5.789.861.819	5.789.861.819	21.533.849.698	21.533.849.698
Công ty TNHH Xây dựng Bình Định	20.786.123.891	20.786.123.891	20.786.123.891	20.786.123.891
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai khoáng & Quản lý tài sản FLC	15.443.128.991	15.443.128.991	23.231.149.950	23.231.149.950
Tổng Công ty Cổ phần Công trình VIETTEL	56.854.528.715	56.854.528.715	27.071.318.209	27.071.318.209
Công ty TNHH Diễn Loan	25.275.759.240	25.275.759.240	25.275.759.240	25.275.759.240
Đối tượng khác	407.562.207.098	407.562.207.098	551.367.701.157	551.367.701.157
Cộng	541.765.472.498	541.765.472.498	865.669.095.691	865.669.095.691

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

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	1.435.570.706.561	1.435.570.706.561	996.394.829.911	1.788.834.195.413	643.131.341.059	643.131.341.059
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định	118.474.486.548	118.474.486.548	37.250.000.000	155.724.486.548	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (1)	546.218.135.409	546.218.135.409	546.897.789.094	766.519.379.506	326.596.544.997	326.596.544.997
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn (2)	167.028.931.543	167.028.931.543	299.537.040.817	267.415.972.360	199.150.000.000	199.150.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	474.246.683.100	474.246.683.100	-	474.246.683.100	-	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	10.762.943.850	10.762.943.850	-	10.762.943.850	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (3)	107.927.941.287	107.927.941.287	108.740.000.000	107.927.941.287	108.740.000.000	108.740.000.000
Vay cá nhân	10.911.584.824	10.911.584.824	3.970.000.000	6.236.788.762	8.644.796.062	8.644.796.062
- Vay dài hạn đến hạn trả	27.013.746.234	27.013.746.234	180.633.287.329	200.563.731.563	7.083.302.000	7.083.302.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	855.192.000	855.192.000	855.232.000	783.926.000	926.498.000	926.498.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	7.200.000.000	7.200.000.000	23.600.000.000	24.800.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Định	18.621.750.234	18.621.750.234	156.021.251.329	174.643.001.563	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội	180.000.000	180.000.000	-	180.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (4)	156.804.000	156.804.000	156.804.000	156.804.000	156.804.000	156.804.000
- Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	5.780.530.909	5.780.530.909	5.297.963.162	5.539.224.315	5.539.269.756	5.539.269.756
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	5.780.530.909	5.780.530.909	5.297.963.162	5.539.224.315	5.539.269.756	5.539.269.756
Cộng	1.468.364.983.704	1.468.364.983.704	1.182.326.080.402	1.994.937.151.291	655.753.912.815	655.753.912.815

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

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

- (1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 033/20/HĐHM-9213-FLCFAROS ngày 29/07/2020 với hạn mức tín dụng tối đa là 650 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn sử dụng tối đa cho mỗi khoản vay theo từng lần giải ngân trong hạn mức, lãi suất theo thỏa thuận của từng khế ước nhận nợ. Mục đích khoản vay để tài trợ các chi phí vận hành doanh nghiệp, chi phí vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp, dịch vụ; Không tài trợ các chi phí thực hiện đầu tư Dự án bất động sản, đầu tư tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi tài sản hợp pháp của các bên liên quan của Công ty.
- (2) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/6241578/HĐTD ngày 25/09/2020 với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa 200 tỷ đồng lộ trình tới ngày 31/12/2020 dư nợ tín dụng tối đa 180 tỷ đồng, đến ngày 31/03/2021 dư nợ tín dụng tối đa 160 tỷ đồng và đến 30/06/2021 dư nợ tín dụng tối đa 150 tỷ đồng (bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của khách hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/6241578/HĐTD ngày 28/09/2019). Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 30/09/2021. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất trong từng thời kỳ. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động thi công xây lắp trên địa bàn tỉnh Bình Định (không cấp tín dụng thi công công trình Sea Tower).
- (3) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô theo Hợp đồng số 1462-LAV-2019 ngày 11/10/2019 với hạn mức cấp tín dụng 110.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh năm 2019 - 2020. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng là 8%, có điều chỉnh lãi suất khi nhận nợ từ 06 tháng trở lên. Khoản vay được đảm bảo bởi tài sản hợp pháp của các bên liên quan của Công ty.

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

- (4) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0019/2019/HĐTD-OCB-DN2 ngày 03/09/2019 với số tiền vay 784.000.000. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng khế ước nhận nợ cụ thể. Mục đích vay để thanh toán tiền mua 01 xe ô tô Toyota Fortuner theo Hợp đồng mua bán xe ô tô số 0733/2019/HĐMB/FAROS - TOYOTAGP ngày 06/08/2019 ký với Công ty Liên doanh Toyota Giải Phóng. Tài sản đảm bảo là xe ô tô Toyota Fortuner hình thành từ khoản vay.
- (5) Khoản nợ thuê tài chính theo các Hợp đồng thuê tài chính có thời hạn 5 năm với Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam. Lãi suất áp dụng 10,5%/năm.

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.110.658.605.810	418.276.407.574
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	149.727.273	149.727.273
Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc Alaska	46.879.331.987	1.846.722.425
Công ty TNHH MTV FLC Land	306.174.431	771.744
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bình Định	6.736.456.127	54.309.883.243
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ Dự án FLC Green Apartment	9.055.548.089	8.521.166.714
Khách hàng nộp tiền theo tiến độ Dự án Sea Tower	790.535.182.908	725.926.506.025
Các đối tượng khác	1.730.539.325	1.444.942.660
Cộng	<u>1.966.051.565.950</u>	<u>1.210.476.127.658</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí của các dự án	705.917.927.293	654.073.820.981
Dự án tổ hợp khách sạn 5 sao, TTTM và nhà ở KĐT TMDV Quy Nhơn	28.272.172.986	20.524.269.956
Dự án Bình Định	34.664.627.923	34.832.617.358
Dự án khách sạn The Coastal Hill 1.500 phòng	24.382.524.636	25.133.560.839
Dự án Quảng Ninh	44.277.183.378	51.053.457.587
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 1	99.966.913.412	99.222.260.936
Sầm Sơn san lấp và làm hạ tầng khu giai đoạn 2	41.036.338.949	43.891.351.113
Dự án Quảng Bình	54.998.550.786	55.088.262.097
Dự án Lux City-Quy Nhơn	159.506.348.760	158.162.337.244
Dự án Sadec Đồng Tháp	43.245.106.303	2.035.849.989
Dự án Khu đô thị tại phường Hà Khánh, TP Hạ Long	26.855.970.247	33.204.603.798
Dự án FLC Green Apartment	54.224.649.511	56.304.388.004
Các dự án khác	94.487.540.402	74.620.862.060
Chi phí lãi vay phải trả	2.908.416.645	9.586.570.375
Chi phí phải trả khác	3.305.499.981	4.419.446.224
Cộng	<u>712.131.843.919</u>	<u>668.079.837.580</u>

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	89.167.698.621	21.335.477.188
KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	2.646.495.215	2.542.536.854
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.728.488.887	2.128.488.887
Nhận tiền đặt cọc dự án SeaTower	57.079.128.617	5.712.217.638
Phải trả tại dự án FLC Green Apartment	7.996.990.993	7.807.042.120
Các khoản phải trả khác	19.716.594.909	3.145.191.689
Dài hạn	313.335.435.108	502.435.108
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	302.435.108	502.435.108
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chiềng An (1)	187.040.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình (2)	125.993.000.000	-
Cộng	402.503.133.729	21.837.912.296

- (1) Khoản nhận góp vốn tại ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Chiềng An ("Công ty Chiềng An") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/CA-ROS ký ngày 11/05/2020 để cùng khai thác kinh doanh Khối dịch vụ, quán bar, nhà hàng và khai thác kinh doanh cho thuê trung tâm thương mại của Dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn tại lô DV4 thuộc Khu đô thị - thương mại - Dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn. Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros sẽ là bên đại diện cho các bên trong việc thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc khai thác kinh doanh Công trình phức hợp và khai thác kinh doanh cho thuê Trung tâm thương mại trong thời hạn của Hợp đồng. Theo Hợp đồng, số tiền góp vốn của Công ty Chiềng An vào Khối dịch vụ, quán bar, nhà hàng và trung tâm thương mại thuộc Khu khách sạn 5 sao (Novotel) và Hạng mục Trung tâm thương mại thuộc khối Condotel của Dự án FLC Sea Tower tương ứng là 340 và 375 tỷ đồng; đồng thời được chia tỷ lệ tương ứng là 85% và 90% lợi nhuận trước thuế TNDN và lãi vay từ hoạt động kinh doanh của từng hạng mục. Thời hạn hợp tác trong vòng 8 năm kể từ ngày Công ty Chiềng An thực hiện góp vốn đợt đầu tiên.
- (2) Khoản nhận góp vốn tại ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình ("Công ty Hải Bình") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD/HB-ROS ký ngày 08/05/2020 để cùng hợp tác khai thác kinh doanh Khách sạn (225 phòng) thuộc dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn tại lô DV1 thuộc Khu đô thị - thương mại - Dịch vụ phía Tây đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, TP. Quy Nhơn. Giá trị góp vốn của Công ty Hải Bình theo hợp đồng hợp tác là 560 tỷ đồng, Công ty Hải Bình sẽ được hưởng 82% lợi nhuận trước thuế TNDN và lãi vay từ hoạt động kinh doanh của 225 phòng. Thời hạn hợp tác trong vòng 8 năm kể từ ngày Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình thực hiện góp vốn đợt đầu tiên.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	5.675.981.210.000	(70.000.000)	187.728.739.194	13.386.260.801	5.877.026.209.995
Lợi nhuận trong năm	-	-	144.120.873.590	(763.603.206)	143.357.270.384
Giảm khác	-	-	-	(12.622.657.595)	(12.622.657.595)
Tại ngày 01/01/2020	5.675.981.210.000	(70.000.000)	331.849.612.784	-	6.007.760.822.784
Lãi trong năm	-	-	856.402.292	-	856.402.292
Tại ngày 31/12/2020	5.675.981.210.000	(70.000.000)	332.706.015.076	-	6.008.617.225.076

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	5.675.981.210.000	5.675.981.210.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	567.598.121	567.598.121
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	567.598.121	567.598.121
- Cổ phiếu phổ thông	567.598.121	567.598.121
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	567.598.121	567.598.121
- Cổ phiếu phổ thông	567.598.121	567.598.121

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

24. DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán vật liệu xây dựng, thiết bị	1.300.053.847.784	3.226.929.956.099
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.989.987.542	121.015.318.485
Doanh thu hợp đồng xây dựng	437.399.184.421	1.102.068.871.689
Doanh thu bất động sản	3.822.000.072	390.433.364.506
Cộng	1.799.265.019.819	4.840.447.510.779

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của vật liệu xây dựng, thiết bị	1.299.693.874.731	3.221.973.695.718
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	48.878.434.219	51.393.381.035
Giá vốn hợp đồng xây dựng	407.418.379.840	948.815.304.178
Giá vốn của thành phẩm bất động sản	6.099.326.092	311.273.547.996
Cộng	1.762.090.014.882	4.533.455.928.927

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	852.929.905	1.457.486.253
Lãi tiền cho vay	38.598.488.714	162.332.249.151
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính (*)	163.090.000.000	21.663.613.749
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	132.672.510
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.303.997	20.629.293
Cộng	202.544.722.616	185.606.650.956

(*): Khoản lãi liên quan đến việc chuyển nhượng 2.440.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Rosland cho các đối tác của Công ty. Tại ngày 31/12/2020, số tiền Công ty còn phải thu liên quan đến hoạt động chuyển nhượng cổ phiếu này là 125,69 tỷ đồng đang được trình bày ở khoản phải thu ngắn hạn khác (xem Thuyết minh số 14). Đến thời điểm hiện tại, các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng này.

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

Chi tiết lãi chuyển nhượng cổ phiếu như sau:

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	151.644.591.360	123.324.997.373
(Hoàn nhập)/Trích lập Dự phòng tổn thất đầu tư	(1.951.153.200)	32.354.107.808
Chi phí tài chính khác	128.060.433	164.919.475
Cộng	149.821.498.593	155.844.024.656

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	48.939.901.538	94.498.206.323
Chi phí nhân công	16.947.057.287	45.018.441.563
Chi phí vật liệu quản lý, CCDC, đồ dùng văn phòng	771.596.983	3.737.742.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.112.876.499	8.902.624.687
Thuế, phí và lệ phí	32.847.789	7.526.721.499
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.461.624.889	7.721.686.747
Chi phí khác bằng tiền	22.613.898.091	21.590.989.190
<i>Trong đó: Thù lao của Ban Kiểm soát</i>	<i>189.000.000</i>	<i>183.733.333</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	495.638.660	47.443.053.548
Chi phí nhân công	-	1.487.412.989
Chi phí vật liệu, bao bì	-	5.904.545
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	114.550.073
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	19.546.013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	495.638.660	45.777.452.894
Chi phí khác bằng tiền	-	38.187.034

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	77.761.316.080	500.064.034.429
Chi phí nhân công	80.403.885.108	408.713.483.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	48.872.308.878	45.973.191.705
Chi phí dịch vụ mua ngoài	464.988.599.720	612.876.751.923
Chi phí khác bằng tiền	22.931.755.424	37.789.305.184
Cộng	694.957.865.210	1.605.416.767.193

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC	3.495.166.228	963.395.114
Các khoản khác	187.171.650	2.330.257.996
Cộng	3.682.337.878	3.293.653.110

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
GTCL của TSCĐ, CCDC thanh lý	-	274.714.035
Khấu hao TSCĐ không sử dụng	1.363.102.320	-
Các khoản bị phạt	15.782.957.137	5.395.877.893
Các khoản khác	23.027.886	225.465.074
Cộng	17.169.087.343	5.896.057.002

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	25.537.155.967	37.213.465.144
Thuế TNDN được giảm (30%) theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính phủ	(2.284.642.833)	-
Thuế TNDN tạm nộp 1% của hoạt động kinh doanh bất động sản	222.103.934	6.722.890.889
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23.474.617.068	43.936.356.033

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	856.402.292	144.120.873.590
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	856.402.292	144.120.873.590
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	567.598.121	567.598.121
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2	254

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Cùng thành viên Hội đồng quản trị (bà Hương Trần Kiều Dung)
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Địa ốc Alaska	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Nước Giải khát FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương	Cùng thành viên Ban Tổng giám đốc (ông Trịnh Văn Đại)
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Cùng thành viên Hội đồng quản trị (bà Hương Trần Kiều Dung) Bà Trần Thị Hương - Phó CT HĐQT là Tổng Giám đốc Công ty này Công ty con của FLC Homes
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom	Công ty con của FLC Homes
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Công ty con của FLC Homes

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

16
 G
 17
 V
 N
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	356.229.530.639	750.712.882.905
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	9.992.727.272	9.992.727.273
Công ty Cổ phần Địa ốc STAR Hà Nội	-	1.644.643.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	116.832.307.481	94.064.745.516
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	7.750.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	-	9.946.840.665
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	3.985.727	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom	9.249.609.341	7.993.201.224
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	8.819.174.746
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land	163.643.847.713	1.218.067.501.758
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	311.500.538	186.269.544
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	60.725.454	-
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	14.436.364	1.041.543.585
Công Ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	337.460.191	180.998.513
Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Hoa Hướng Dương		
Lãi cho vay	3.628.909.000	24.950.235.715
Chi phí lãi vay	23.598.425	-
Thu nhập từ thanh lý		
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	-	68.652.000
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	4.987.990.745	3.999.903.889

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	200.000.000
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân Golf FLC Biscom	5.890.909.095	5.890.909.095
Phải trả khác ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	9.211.291.013	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLC Homes	4.918.780.506	-

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị ghi sổ 31/12/2020	Giá trị ghi sổ 01/01/2020
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.771.071.866	38.889.816.459
Phải thu của khách hàng	212.436.735.386	1.016.404.511.286
Phải thu về cho vay	1.581.880.607.998	2.867.114.553.133
Phải thu khác	1.686.040.895.292	327.944.650.298
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	360.416.208.455	556.416.208.455
Cộng	3.875.545.518.997	4.806.769.739.631
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	541.765.472.498	865.669.095.691
Chi phí phải trả	712.131.843.919	668.079.837.580
Phải trả khác	399.856.638.514	19.295.375.442
Vay và nợ thuê tài chính	661.107.483.408	1.659.649.804.788
Cộng	2.314.861.438.339	3.212.694.113.501
Trừ đi các khoản dự phòng	(30.402.954.608)	(32.354.107.808)

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

	<u>Đến 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>
	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020		
Phải trả người bán	541.765.472.498	-
Chi phí phải trả	712.131.843.919	-
Phải trả khác	86.521.203.406	313.335.435.108
Vay và nợ thuê tài chính	655.753.912.815	5.353.570.593
Cộng	1.996.172.432.638	318.689.005.701
Tại ngày 01/01/2020		
Phải trả người bán	-	-
Chi phí phải trả	-	-
Phải trả khác	18.792.940.334	502.435.108
Vay và nợ thuê tài chính	1.468.364.983.704	191.284.821.084
Cộng	1.487.157.924.038	191.787.256.192

Đo lường theo giá trị hợp lý

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

36. THÔNG TIN KHÁC

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

Đại dịch Covid 19 xuất hiện từ đầu năm 2020 đến nay vẫn chưa được khống chế đã ảnh hưởng tiêu cực tới tất cả mọi hoạt động của xã hội. Do ảnh hưởng của đại dịch nên các hoạt động của Công ty trong kỳ 6 tháng đầu năm 2020 đã bị thu hẹp, không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch về kinh doanh và tài chính, cụ thể doanh thu năm 2020 chỉ đạt khoảng 1.799 tỷ đồng tương đương 50% so với năm trước, lợi nhuận trước thuế đạt khoảng 27 tỷ đồng chủ yếu đến từ lãi hoạt động tài chính. Ban Lãnh đạo Công ty đang tiếp tục theo dõi, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

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

- Dự án Tổ hợp dịch vụ du lịch giải trí cao cấp tại đảo Ngọc Vũng và dự án Khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí cao cấp FLC Vạn Cảnh do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vạn Đồn thực hiện. Công ty đang thực hiện điều chỉnh lại các hồ sơ dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Vạn Đồn đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt ngày 17/07/2020.
- Dự án Khu đô thị mới Hồ nước ngọt do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là chủ đầu tư và dự kiến chuyển giao cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice thực hiện. Sau khi có kết quả lựa chọn nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty đang làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước để hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết trước khi triển khai công tác giải phóng mặt bằng để được cấp phép và xây dựng dự án trong năm 2021 theo kế hoạch đã được đề ra.

- Dự án Khu đô thị Vạn Tường 04 Quảng Ngãi do Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương dự án ngày 26/11/2018. Hiện tại, Công ty cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thực hiện các công việc triển khai dự án.
- Dự án Khu đô thị Vạn Tường 07 Quảng Ngãi do Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden thực hiện đã được cấp phép xây dựng một số hạng mục. Hiện tại dự án đang được triển khai thực hiện theo kế hoạch.

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

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

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

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Mã số	31/12/2019		
		Trước điều chỉnh VND	Sau điều chỉnh VND	Ảnh hưởng VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN				
Đầu tư tài chính dài hạn	250			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	-	(32.354.107.808)	(32.354.107.808)
Tài sản dài hạn khác	260			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	8.313.061.975	10.047.948.566	1.734.886.591
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.649.455.091.057	10.618.835.869.840	(30.619.221.217)
C. NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ ngắn hạn	310			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	118.740.016.100	122.277.510.400	3.537.494.300
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU				
Vốn chủ sở hữu	410			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	366.006.328.301	331.849.612.784	(34.156.715.517)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	187.728.739.194	187.728.739.194	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	178.277.589.107	144.120.873.590	(34.156.715.517)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.649.455.091.057	10.618.835.869.840	(30.619.221.217)

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2019		
		Trước điều chỉnh VND	Sau điều chỉnh VND	Ảnh hưởng VND
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất				
Chi phí tài chính	22	123.489.916.848	155.844.024.656	32.354.107.808
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	123.324.997.373	123.324.997.373	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	227.167.056.089	194.812.948.281	(32.354.107.808)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	224.564.652.197	192.210.544.389	(32.354.107.808)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40.398.861.733	43.936.356.033	3.537.494.300
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.651.804.563	4.916.917.972	(1.734.886.591)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	177.513.985.901	143.357.270.384	(34.156.715.517)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	178.277.589.107	144.120.873.590	(34.156.715.517)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	314	254	(60)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
Lợi nhuận trước thuế	01	224.564.652.197	192.210.544.389	(32.354.107.808)
Các khoản dự phòng	03	-	32.354.107.808	32.354.107.808

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Người lập



Phạm Thị Ngọc Anh

Kế toán trưởng



Nguyễn Vũ Huy

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Hương Trần Kiều Dung