

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES**

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

Hà Nội, tháng 04 năm 2021



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES ("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, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo hợp nhất này gồm:

Hội đồng quản trị

Bà Bùi Hải Huyền	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 25/05/2020)
	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/04/2020)
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên
Bà Hương Trần Kiều Dung	Chủ tịch Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 25/05/2020)
	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/05/2020)
Bà Đàm Ngọc Bích	Thành viên
Ông Nhữ Văn Hoàn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/01/2020)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hương	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/02/2020)
Bà Đàm Ngọc Bích	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/02/2020)
Ông Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/01/2020)
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10/02/2020)
Ông Nguyễn Hoài Sơn	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10/02/2020)
Ông Hoàng Quế Linh	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/10/2020)
Bà Ngô Thị Nguyễn Ngọc	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 20/01/2021)

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Bảo Anh	Trưởng ban Kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 30/10/2020)
Ông Lê Văn Sắc	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/04/2020)
Bà Hoàng Thị Thu Trà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/04/2020)
Ông Đỗ Hoàng Việt	Trưởng ban Kiểm soát (Từ ngày 30/09/2020 đến 29/10/2020)
	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/04/2020)
Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Trưởng ban Kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 30/09/2020)
	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết ngày 31/12/2020 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính 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 Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,



Trần Thị Hương
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Số: 108/2021/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES, được lập ngày 08/04/2021, từ trang 06 đến trang 44, 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 Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 11 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 tới một số hoạt động của Công ty, theo đó một số dự án hợp tác đầu tư của công ty bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Ban lãnh đạo Công ty cùng với ban lãnh đạo các công ty liên kết đã xây dựng kế hoạch để triển khai các dự án trong thời gian tới và đánh giá không có sự tổn thất nào trong các khoản đầu tư nói trên; 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.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác. Trên Báo cáo kiểm toán số 553-PHL/2019/BCKT-DFK ngày 06/04/2021, kiểm toán viên đưa ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Thương
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0308-2018-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

A blue ink signature of Tạ Thị Thắm.

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 3676-2021-055-1

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		3.689.463.968.906	2.006.081.803.746
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	394.267.318.779	30.409.305.054
1. Tiền	111		194.267.318.779	30.409.305.054
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		551.870.000.000	40.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10	551.830.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	40.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.440.769.106.376	1.626.152.221.747
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	345.972.434.396	597.694.341.721
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	160.710.968.071	148.682.965.084
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	118.830.000.000	329.981.703.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	13	1.838.312.344.783	569.384.002.886
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	14	(23.072.629.022)	(19.606.888.981)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		15.988.148	16.098.037
IV. Hàng tồn kho	140	9	36.679.855.798	54.948.012.582
1. Hàng tồn kho	141		36.784.855.798	54.948.012.582
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(105.000.000)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		265.877.687.953	294.532.264.363
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	57.944.507.036	46.657.556.765
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		207.845.007.111	247.814.637.024
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	88.173.806	60.070.574
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.942.102.413.334	4.041.078.997.458
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		181.800.000	186.800.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	13	181.800.000	186.800.000
II. Tài sản cố định	220		130.039.323.116	152.369.216.324
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	126.658.132.514	148.884.363.699
- Nguyên giá	222		164.687.464.294	176.961.436.275
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.029.331.780)	(28.077.072.576)
2. Tài sản cố định vô hình	227	17	3.381.190.602	3.484.852.625
- Nguyên giá	228		4.052.376.336	3.849.246.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(671.185.734)	(364.393.711)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.894.638.552	9.763.141.801
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.894.638.552	9.763.141.801
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.163.491.152.936	1.165.900.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11	1.096.027.388.307	1.095.900.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	70.000.000.000	70.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	12	(2.536.235.371)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.640.495.498.730	2.712.859.839.333
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.640.495.498.730	2.712.859.839.333
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.631.566.382.240	6.047.160.801.204

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		3.247.231.425.929	1.891.697.071.096
I. Nợ ngắn hạn	310		3.197.180.174.946	1.673.517.011.685
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	128.756.290.933	334.405.691.391
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.628.596.813	19.544.414.397
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	85.764.032.056	52.030.964.273
4. Phải trả người lao động	314		19.063.420.476	14.947.612.427
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	25.876.773.862	5.869.792.507
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	22.011.846.549	12.466.398.559
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	2.568.923.549.283	903.084.837.936
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	330.155.664.974	331.167.300.195
II. Nợ dài hạn	330		50.051.250.983	218.180.059.411
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	-	12.343.927.644
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	31.422.313.003	24.670.053.761
3. Phải trả dài hạn khác	337	22	365.000.000	99.848.626.745
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	80.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18.263.937.980	1.317.451.261
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.384.334.956.311	4.155.463.730.108
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	4.384.334.956.311	4.155.463.730.108
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		356.219.384.311	127.348.158.108
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		125.545.303.084	(132.874.461.699)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		230.674.081.227	260.222.619.807
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.631.566.382.240	6.047.160.801.204

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

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	26	2.045.743.228.534	1.567.364.049.884
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.045.743.228.534	1.567.364.049.884
4. Giá vốn hàng bán	11	27	1.811.266.653.186	1.464.193.529.216
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		234.476.575.348	103.170.520.668
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	249.219.180.875	403.573.095.346
7. Chi phí tài chính	22	29	40.158.561.292	35.724.319.089
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.566.572.798	35.546.461.602
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		127.388.307	-
9. Chi phí bán hàng	25	30	45.424.840.019	64.947.589.785
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	91.794.888.026	107.147.075.538
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		306.444.855.193	298.924.631.602
12. Thu nhập khác	31	31	14.332.155.784	1.902.925.574
13. Chi phí khác	32	32	7.599.063.875	1.268.240.018
14. Lợi nhuận khác	40		6.733.091.909	634.685.556
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		313.177.947.102	299.559.317.158
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		67.360.234.180	38.019.246.090
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		15.143.631.695	1.317.451.261
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		230.674.081.227	260.222.619.807
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		230.674.081.227	260.222.619.807
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	555	626

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

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	313.177.947.102	299.559.317.158
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	14.543.851.134	11.869.371.044
- Các khoản dự phòng	03	6.106.975.412	2.307.286.371
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	345.205	(9.064)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(70.411.234.778)	(256.185.024.149)
- Chi phí lãi vay	06	37.566.572.798	35.546.461.602
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	300.984.456.873	93.097.402.962
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(985.614.708.874)	(309.641.675.110)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	18.163.156.784	28.691.119.263
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	1.395.180.715.853	(458.115.119.131)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	61.737.947.755	32.854.700.453
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(551.830.000.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.235.049.240)	(30.601.914.366)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.404.467.007)	(707.688.596)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.780.621.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	159.982.052.144	(650.203.795.745)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(663.297.150)	(7.879.588.837)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(835.813.434.106)	(896.231.939.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.046.965.137.106	588.528.236.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.270.900.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.885.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	74.399.536.157	299.343.142.728
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	284.887.942.007	597.859.850.891

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)*(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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	501.316.199.803	583.667.771.392
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(582.327.835.024)	(510.042.673.344)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(81.011.635.221)	73.625.098.048
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	363.858.358.930	21.281.153.194
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	30.409.305.054	9.128.142.796
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(345.205)	9.064
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	394.267.318.779	30.409.305.054

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021 ✓

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOR là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2802383456 đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016, thay đổi lần thứ 15, ngày 01/06/2020 do UBND Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 4.160.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Hoạt động dịch vụ, tư vấn, môi giới Bất động sản.
- Bán buôn hàng hóa; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Bán lẻ hàng hóa khác trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và các tài sản khác.
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

1.3 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.

1.4 Cấu trúc Công ty

- Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES
- Các công ty con:

Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Tầng 3, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh hóa chất công nghiệp
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscor	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscor	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh, tổ chức, phục vụ hoạt động sân Golf, kinh doanh khai thác du thuyền
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp FLC Biscor Gia Lai	Khu Thủy Lợi, xã Ia Mơ, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai	100%	100%	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp.

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

- Các công ty liên doanh, liên kết:

Công ty liên doanh liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	Xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	49,43%	49,43%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	Xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	49,41%	49,41%	Bất động sản

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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 trình bày trong 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.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong công ty mẹ thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Chứng khoán kinh doanh

Phản ánh giá trị các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu) và các công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi, thương phiếu, hối phiếu...) nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

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

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

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

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

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

4.6. 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.

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

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.

4.7. 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.

4.8. Hàng tồn kho

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.

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.

4.9. 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
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 08

4.10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành từ mua sắm và đầu tư chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất tại 35 Trưng Nữ Vương và phần mềm kế toán. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Quyền sử dụng đất, phần mềm kế toán được trích khấu hao với thời gian phân bổ 3 năm.

4.11. 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.

4.12. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

4.13. Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho bên đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Trường hợp công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trường hợp công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận 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. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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 (xem chính sách kế toán về chi phí đi vay).

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian hữu dụng ước tính tương tự như với tài sản cố định hữu hình.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền chi ra nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh như là một phần hợp thành chi phí thuê hoạt động.

4.14. Chi phí trả trước

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

- Tiền thuê sân Golf là tổng giá trị hợp đồng thuê sân Golf và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSon Golf links tại Thanh Hóa, dự án sân Golf Ngôi sao Hạ Long tại tỉnh Quảng Ninh và dự án sân Golf Links tại tỉnh Bình Định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng kể từ ngày đưa vào sử dụng đến ngày cuối cùng của thời hạn thuê;
- Chi phí Đại lý, chi phí Marketing được ghi nhận khi có hồ sơ nghiệm thu với các Đại lý môi giới theo căn hộ và theo từng dự án, được phân bổ vào chi phí trong năm tương ứng với các căn hộ thuộc các dự án đã nghiệm thu môi giới với chủ đầu tư.
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

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

4.15. 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.

4.16. Chi phí phải trả

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

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

4.17. 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.

4.18. 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.

4.19. Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại 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);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm tiền thẻ hội viên và tiền thuê vị trí quảng cáo tại các sân golf.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

4.20. 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 hoãn 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 hoãn 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 hoãn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn 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.

4.21. 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.

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

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.

4.22. Bên liên quan

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

Các 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	1.132.675.866	18.257.496.617
Tiền gửi ngân hàng	193.110.472.713	12.124.021.177
Tiền đang chuyển	24.170.200	27.787.260
Các khoản tương đương tiền (*)	200.000.000.000	-
Cộng	394.267.318.779	30.409.305.054

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 3.

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 kèm theo

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	161.429.827.057	202.425.645.230
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	135.218.390.242	48.153.677.362
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	14.460.346.429	3.035.268.712
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	2.353.544.850	26.636.620
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.993.040.523	2.376.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.890.918.059	14.634.744.499
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	68.250.000	1.390.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	273.221.181	8.470.201.150
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	449.131.581	3.420.952.426
Công ty CP xây dựng FLC Faros	2.586.564.780	116.265.315.229
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	87.150.412	1.322.690.232
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	49.269.000	49.269.000
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản FAM	-	4.669.500.000
Phải thu của khách hàng khác	184.542.607.339	395.268.696.491
Công ty TNHH TMDV và ĐTPT Thịnh Phát	50.110.462.843	151.218.077.195
Công ty CP Xây lắp Công trình Việt Hàn	44.150.775.560	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và TM Đại Dương Xanh	-	34.839.870.520
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	52.416.745	34.468.296.541
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	79.924.480	31.431.402.080
Các khách hàng khác	90.149.027.711	143.311.050.155
Cộng	345.972.434.396	597.694.341.721

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC	2.427.888.796	33.122.159.789
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Tâm An	32.400.683.808	27.033.748.876
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa hướng dương	45.000.000.000	45.000.000.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Phú Hòa	12.633.671.729	1.385.957.200
Các nhà cung cấp khác	68.248.723.738	42.141.099.219
Cộng	160.710.968.071	148.682.965.084

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội (1)	59.290.000.000	6.523.303.000
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam (2)	59.540.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eklon	-	98.440.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	-	225.000.000.000
Các khách hàng khác	-	18.000.000
Cộng	118.830.000.000	329.981.703.000

(1) Khoản cho Công ty Cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội vay theo các hợp đồng vay vốn với tổng số tiền là 59.290.000.000 đồng. Thời gian vay vốn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của hợp đồng, lãi suất cho vay là 10%, Lãi vay được trả vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn.

(2) Khoản cho Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam vay theo các hợp đồng vay vốn với tổng số tiền là 59.540.000.000 đồng. Thời gian vay vốn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của hợp đồng, lãi suất cho vay là 11%, Lãi vay được trả vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn.

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	8.162.162.372	-	10.259.127.504	-
Công cụ, dụng cụ	7.653.079.838	-	7.404.653.413	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	216.997.454	-	82.553.966	-
Hàng hoá	20.752.616.134	(105.000.000)	37.201.677.699	-
Cộng	36.784.855.798	(105.000.000)	54.948.012.582	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

10. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2020				01/01/2020			
	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	Cổ phần	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	70,00%	35.000.000	280.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quốc tế Đại Phát	28,32%	16.989.375	271.830.000.000	-	-	-	-	-
Cộng		51.989.375	551.830.000.000	-	-	-	-	-

Chứng khoán kinh doanh của Công ty là cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu và của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quốc tế Đại Phát, thời gian nắm giữ cổ phần không quá 12 tháng. Theo các quyết định phê duyệt đầu tư trong năm, mục đích đầu tư các loại chứng khoán này để mua - bán để kiếm lời, nắm giữ cổ phiếu trong ngắn hạn và quyền kiểm soát chỉ là tạm thời. Các công ty Phú Nhiêu và Đại Phát chưa phải là công ty đại chúng theo qui định tại Việt Nam. Tại thời điểm 31/12/2020, cân cứ vào báo cáo tài chính của các công ty này, Công ty không phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư do tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại đây cao hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2020				01/01/2020			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
			VND	VND			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	49,43%	49,43%	625.500.000.000	625.491.573.824	49,43%	49,43%	625.500.000.000	625.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	49,41%	49,41%	470.400.000.000	470.535.814.483	49,41%	49,41%	470.400.000.000	470.400.000.000
Cộng			1.095.900.000.000	1.096.027.388.307			1.095.900.000.000	1.095.900.000.000

Các công ty liên kết của Công ty 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

- Dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 09 (tỉnh Quảng Ngãi) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản An Lộc thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư ngày 28/02/2019. Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.199 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty An Lộc 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 du lịch sinh thái Vạn Tường 11 (tỉnh Quảng Ngãi) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư ngày 28/03/2019. Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.356 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty Vạn Tường 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.

Do ảnh hưởng bởi Covid 19 nên các dự án này đang bị chậm tiến độ triển khai so với kế hoạch đề ra nên tại các công ty liên kết nêu trên trong năm 2020 không phát sinh các hoạt động kinh doanh chính; nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nên vốn góp của các công ty này đang được sử dụng để cho vay hoặc trả trước cho nhà cung cấp liên quan đến dự án. Ban Lãnh đạo Công ty cùng với Ban Lãnh đạo các công ty liên kết đánh giá không có sự tổn thất nào trong khoản đầu tư nói trên tại ngày 31/12/2020 và cam kết các khoản cho vay sẽ được thu hồi kịp thời khi các công ty này triển khai các dự án được giao.

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

Là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM với số lượng cổ phần nắm giữ là 1.400.000 cổ phần chiếm gần 1% vốn chủ sở hữu của đơn vị này. Tại ngày 31/12/2020, Công ty đã trích dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn với số tiền là 2.536.235.371 đồng (dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán của FAM).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

13. PHẢI THU KHÁC NGÁN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	1.838.312.344.783	(246.882.750)	569.384.002.886	(246.882.750)
Phải thu lãi cho vay, lãi hợp tác đầu tư	1.125.833.672	-	1.786.975.425	-
Đặt cọc mua cổ phần	20.085.912.977	-	6.690.953.144	-
Phải thu lãi chuyển nhượng cổ phần	-	-	426.830.000.000	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	71.619.971.839	-	49.000.050.000	-
Ký cược, kỳ quỹ	46.858.648.661	-	34.081.674.290	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (bên liên quan) (1)	428.503.519.142	-	26.943.707.001	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bình Định (2)	300.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bình Định (2)	100.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	28.503.519.142	-	26.943.707.001	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư	1.249.124.900.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon (3)	448.200.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh và Phát triển An Bình (4)	500.924.900.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Lệ Thủy (5)	300.000.000.000	-	-	-
Các khoản khác	20.993.558.492	(246.882.750)	24.050.643.026	(246.882.750)
Dài hạn	181.800.000	-	186.800.000	-
Ký cược, kỳ quỹ	181.800.000	-	186.800.000	-
Cộng	1.838.494.144.783	(246.882.750)	569.570.802.886	(246.882.750)

(1) Số tiền đặt cọc đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty phát sinh từ hợp đồng tư vấn, phát triển và quản lý việc phân phối bất động sản số 010/2019/HĐĐV/FLCHOMES-FLC ngày 02/05/2019 với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC áp dụng đối với Bất động sản tại Dự án Khu đô thị tại phường Hạ Khánh, thành phố Hạ Long (giai đoạn II).

(2) Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc số 02/2020/HĐĐ-FLCHOMES-BĐ ngày 01/12/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định để nhận chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng tại phía Tây đảo Cù Lao Xanh, tỉnh Bình Định. Tiến độ thực hiện dự án (theo quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 28/08/2020 của UBND tỉnh Bình Định) là 65 tháng từ tháng 8/2017 đến tháng 12/2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLC HOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

- (3) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-FHH-ELDON ngày 3/5/2020 với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Hồ nước ngọt tỉnh Sóc Trăng; thời hạn hợp tác là 12 tháng. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (Bên liên quan). Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận cố định bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất tương đương 9%/năm và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, mỗi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của Pháp luật và được hưởng phí mỗi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (4) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐHTĐT-FHH-ANBINH ngày 3/5/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và phát triển An Bình để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang; thời hạn hợp tác là 12 tháng. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (Bên liên quan). Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận cố định bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất tương đương 9%/năm và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, mỗi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của Pháp luật và được hưởng phí mỗi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (5) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-FHH-LT ngày 15/12/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lệ Thủy để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị mới Vị Thanh tỉnh Hậu Giang; thời hạn hợp tác là 12 tháng. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (Bên liên quan). Công ty được hưởng lợi nhuận cố định bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất tương đương 8%/năm và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, mỗi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của Pháp luật và được hưởng phí mỗi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLC HOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

14. NỢ XẤU

	31/12/2020				01/01/2020			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng								
Công ty TNHH TM Kỹ Thuật Xuân Hiếu	Trên 3 năm	7.858.963.414	-	7.858.963.414	Trên 3 năm	7.858.963.414	-	7.858.963.414
Công ty Cổ phần Tập đoàn G.Home	Trên 3 năm	7.860.427.207	-	7.860.427.207	Trên 3 năm	7.860.427.207	-	7.860.427.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Bình	Trên 3 năm	2.459.544.197	-	2.459.544.197	Trên 3 năm	2.459.544.197	2.459.544.197	-
Công ty Cổ phần Nhựa Hải Yến	Trên 3 năm	1.092.468.511	-	1.092.468.511	Trên 3 năm	1.092.468.511	-	1.092.468.511
Phải thu các khách hàng khác	Trên 2 năm	1.738.349.058	103.363.937	1.634.985.121	Trên 1 năm	1.375.531.358	197.456.729	1.178.074.629
Trả trước cho người bán								
Công ty TNHH HC Và TB KHT Hòa Đại	Trên 3 năm	700.000.000	-	700.000.000	Từ 2-3 năm	700.000.000	210.000.000	490.000.000
Trả trước cho các người bán khác	Từ 2 - trên 3 năm	1.278.654.031	58.296.209	1.219.357.822	Từ 1 - 3 năm	1.327.744.940	447.672.470	880.072.470
Phải thu khác								
Các khoản phải thu khác	Trên 3 năm	246.882.750	-	246.882.750		246.882.750	-	246.882.750
Cộng		23.235.289.168	162.660.146	23.072.629.022		22.921.562.377	3.314.673.396	19.606.888.981

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLC HOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2020	3.306.317.170	145.539.675.364	27.562.663.846	390.144.928	162.634.967	176.961.436.275
Mua trong năm	-	232.167.150	228.000.000	-	-	460.167.150
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.918.808.255)	(2.263.878.029)	-	-	(11.182.686.284)
Phân loại lại	-	(12.274.057.780)	12.274.057.780	-	-	-
Giảm khác	-	(1.276.984.516)	-	(111.833.364)	(162.634.967)	(1.551.452.847)
Tại ngày 31/12/2020	3.306.317.170	123.301.991.963	37.800.843.597	278.311.564	-	164.687.464.284
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2020	2.785.847.715	19.259.583.633	5.746.358.250	238.420.806	46.862.172	28.077.072.576
Khấu hao trong năm	520.469.455	9.799.126.652	3.765.293.605	91.025.623	61.140.776	14.237.059.111
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.393.173.012)	(1.000.731.471)	-	-	(3.393.904.483)
Phân loại lại	-	(575.572.777)	575.572.777	-	-	-
Giảm khác	-	(671.059.112)	-	(111.833.364)	(108.002.948)	(890.895.424)
Tại ngày 31/12/2020	3.306.317.170	25.418.905.384	9.086.493.161	217.616.065	-	38.029.331.780
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2020	520.469.455	126.280.091.731	21.816.305.596	151.724.122	115.772.795	148.884.363.699
Tại ngày 31/12/2020	-	97.883.086.579	28.714.350.436	60.695.499	-	126.658.132.514
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	3.306.317.170	154.909.091	-	37.777.800	-	3.499.004.061

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	57.944.507.036	46.657.556.765
Công cụ dụng cụ	2.210.250.747	4.482.499.977
Chi phí thuê tài sản, thuê mặt bằng	6.081.923.353	5.967.069.092
Phí đại lý, marketing chờ phân bổ	48.857.042.078	35.561.144.569
Các khoản khác	795.290.858	646.843.127
Dài hạn	2.640.495.498.730	2.712.859.839.333
Công cụ dụng cụ	4.920.008.529	5.385.550.150
Chi phí thuê sân Golf (1)	2.488.488.519.023	2.537.540.542.916
Lợi thế thương mại (2)	146.392.893.213	167.651.895.277
Các khoản khác	694.077.965	2.281.850.990
Cộng	2.698.440.005.766	2.759.517.396.098

- (1) Chi phí thuê sân Golf là tổng chi phí thuê sân theo các hợp đồng thuê sân Golf và các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSon Golf Links tại Thanh Hóa, dự án sân Golf Ngôi Sao Hạ Long tại Quảng Ninh và dự án FLC Golf Links tại Bình Định, được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo thời hạn thuê.

Chi phí thuê sân golf được Công ty thuê của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC với thời gian thuê tại các sân như sau: sân golf tại Quảng Ninh thuê đến ngày 15/6/2068; sân golf tại Quy Nhơn thuê đến ngày 01/07/2065 và sân golf tại Thanh Hóa được thuê đến ngày 29/04/2084. Hiện tại, Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - sân golf FLC Biscom (công ty con) đang kinh doanh các sân golf này.

- (2) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Quốc tế Biscom với giá trị 212.590.020.619 đồng, được phân bổ 10 năm từ thời điểm sáp nhập ngày 20/11/2017.

17. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phản mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2020	2.324.023.000	1.525.223.336	3.849.246.336
Mua trong năm	-	203.130.000	203.130.000
Tại ngày 31/12/2020	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2020	-	364.393.711	364.393.711
Khấu hao trong năm	-	306.792.023	306.792.023
Tại ngày 31/12/2020	-	671.185.734	671.185.734
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2020	2.324.023.000	1.160.829.625	3.484.852.625
Tại ngày 31/12/2020	2.324.023.000	1.057.167.602	3.381.190.602

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGĂN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là bên liên quan				
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	26.742.352.433	26.742.352.433	108.206.269.446	108.206.269.446
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	7.512.140.347	7.512.140.347	15.213.836.524	15.213.836.524
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	5.691.202.912	5.691.202.912	6.492.620.799	6.492.620.799
Công ty TNHH MTV FLC Land	7.315.403.071	7.315.403.071	12.474.592.878	12.474.592.878
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	998.201.640	998.201.640	61.950.146.298	61.950.146.298
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	4.186.060.396	4.186.060.396	1.357.515.200	1.357.515.200
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	3.600.000	3.600.000	8.016.000	8.016.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	14.660.508	14.660.508	14.660.508	14.660.508
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	385.310.000	385.310.000	338.085.100	338.085.100
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	42.075.001	42.075.001	-	-
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	576.198.558	576.198.558	10.356.796.139	10.356.796.139
	17.500.000	17.500.000	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	102.013.938.500	102.013.938.500	226.199.421.945	226.199.421.945
Công ty Cổ phần vật tư Thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	-	43.930.003.819	43.930.003.819
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	42.369.480.120	42.369.480.120	42.369.480.120	42.369.480.120
Công ty Cổ phần Thương mại F-Mart	11.639.783.663	11.639.783.663	18.599.372.572	18.599.372.572
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh miền Bắc	4.216.870.434	4.216.870.434	432.879.483	432.879.483
Các nhà cung cấp khác	43.787.804.283	43.787.804.283	120.867.685.951	120.867.685.951
Cộng	128.756.290.933	128.756.290.933	334.405.691.391	334.405.691.391

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

19. 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	1.116.231.913	4.009.700.104	4.214.400.183	911.531.834
Thuế tiêu thụ đặc biệt	9.267.181.698	25.782.531.583	23.011.554.522	12.038.158.759
Thuế xuất, nhập khẩu	-	39.686.689	39.686.689	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.019.246.090	67.360.234.180	35.404.467.007	69.975.013.263
Thuế thu nhập cá nhân	3.485.335.544	4.219.873.950	5.770.368.999	1.934.840.495
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.775.149.100	1.675.149.098	100.000.002
Các khoản khác	82.898.454	1.338.428.897	705.013.454	716.313.897
Cộng	51.970.893.699	104.525.604.503	70.820.639.952	85.675.858.250
Trong đó:				
- Phải thu	60.070.574			88.173.806
- Phải nộp	52.030.964.273			85.764.032.056

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	25.876.773.862	5.869.792.507
Chi phí lãi vay phải trả	7.113.921.154	104.862.596
Trích trước chi phí đại lý, marketing	15.743.742.887	-
Các khoản khác	3.019.109.821	5.764.929.911
Dài hạn	-	12.343.927.644
Chi phí lãi vay	-	12.343.927.644
Cộng	25.876.773.862	18.213.720.151

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	22.011.846.549	12.466.398.559
Thẻ hội viên sân golf	4.497.462.703	89.772.728
Thuê vị trí quảng cáo	16.999.999.995	11.944.152.346
Các khoản khác	514.383.851	432.473.485
Dài hạn	31.422.313.003	24.670.053.761
Thẻ hội viên sân golf	31.422.313.003	24.670.053.761
Cộng	53.434.159.552	37.136.452.320

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	2.568.923.549.283	903.084.837.936
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.862.565	27.544.441
Đặt cọc theo thỏa thuận (*)	2.520.720.521.876	879.915.863.959
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	4.509.537.791	5.167.587.716
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.592.254.600	2.592.254.600
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	52.109.960
Nhận ký quỹ, ký cược	283.000.000	8.326.000.000
Các khoản khác	9.364.875.233	7.003.477.260
Dài hạn	365.000.000	99.848.626.745
Nhận ký quỹ, ký cược	365.000.000	365.000.000
Đặt cọc theo thỏa thuận	-	99.483.626.745
Cộng	2.569.288.549.283	1.002.933.464.681

- (*) Tiền đặt cọc theo các văn bản thỏa thuận với các nhà đầu tư có nhu cầu mua bất động sản tại các dự án của Chủ đầu tư đã chỉ định Công ty là đơn vị tư vấn, môi giới và tổ chức bán bất động sản khi bất động sản đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật.

Chi tiết các khoản đặt cọc theo dự án như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Dự án FLC Hạ Long	51.075.736.977	4.639.976.040
Dự án Sầm Sơn Giai đoạn 2	117.347.914.481	32.333.823.000
Dự án Bình Định Giai đoạn 2	513.247.357.150	385.341.280.587
Dự án Khu đô thị Hà Khánh - Hạ Long	1.459.676.376.514	55.456.999.281
Dự án Kon Tum Khu đô thị Trường Chinh	70.473.619.072	6.344.644.150
Dự án Tân Phú Đông - Sadec Đồng Tháp	75.120.148.835	164.846.603.404
Dự án Tổ hợp khách sạn và nhà phố thương mại, Pleiku, Gia Lai	38.298.467.796	15.140.701.236
Dự án khác	195.480.901.051	215.811.836.261
Cộng	2.520.720.521.876	879.915.863.959

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLC HOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUẾ 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 ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (i)	331.167.300.195	331.167.300.195	501.316.199.803	502.327.835.024	330.155.664.974	330.155.664.974
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (ii)	198.918.859.845	198.918.859.845	293.410.000.000	282.328.859.845	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (iii)	95.648.526.203	95.648.526.203	147.238.976.033	143.808.837.262	99.080.664.974	99.080.664.974
Bà Ngô Thị Bạch Huệ	34.514.914.147	34.514.914.147	60.667.223.770	66.192.137.917	28.990.000.000	28.990.000.000
Vay dài hạn	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
Ông Lê Sỹ Hiệp	80.000.000.000	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-	-
Cộng	411.167.300.195	411.167.300.195	501.316.199.803	582.327.835.024	330.155.664.974	330.155.664.974

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 051/20/HĐHM-9216 ngày 30/07/2020, hạn mức cho vay tối đa là 230 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 30/07/2020. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo của Hợp đồng vay bao gồm: 30.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng hạn mức tín dụng sau:

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0171/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 7/7/2020, hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng. Thời gian duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh mới giới Bất động sản, dịch vụ sân Golf, thương mại vật liệu xây dựng. Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay bao gồm bất động sản và khoản tiền gửi 50 tỷ có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (bên liên quan của Công ty).
- Hợp đồng tín dụng số 0123/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 08/06/2020, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng hóa chất các loại vật tư khoa học kỹ thuật, phân bón, khoáng sản, vật liệu xây dựng, thiết bị vệ sinh, máy điều hòa, thiết bị và vật tư ngành hàng không, thuốc trừ sâu. Tài sản đảm bảo của Hợp đồng vay bao gồm: Tiền gửi tại OCB với mức đảm bảo là 10 tỷ đồng và 13.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 22245.20.060.3666800.TD ngày 03/06/2020, hạn mức tín dụng tối đa là 31 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 26/04/2021. Mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại vật tư, thiết bị khoa học kỹ thuật, hóa chất, vật tư thiết bị sân Golf, vật tư thiết bị điện và vật liệu xây dựng. Tài sản đảm bảo của Hợp đồng vay bao gồm hợp đồng có tiền gửi và các bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHome

(iv) Hợp đồng mượn vốn số 01/CEMACO ngày 02/01/2014 với Bà Ngô Thị Bạch Huệ, khoản vay không xác định thời hạn và không có lãi suất. Hình thức đảm bảo: vay tín chấp.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2019	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(132.010.040.528)	3.896.105.531.472
Lãi trong năm	-	-	260.222.619.807	260.222.619.807
Giảm khác	-	-	(864.421.171)	(864.421.171)
Tại ngày 31/12/2019	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	127.348.158.108	4.155.463.730.108
Lãi trong năm	-	-	230.674.081.227	230.674.081.227
Giảm khác	-	-	(1.802.855.024)	(1.802.855.024)
Tại ngày 31/12/2020	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	356.219.384.311	4.384.334.956.311

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2020	
	Vốn góp VND	Tỷ lệ sở hữu %
Ông Trịnh Văn Quyết	2.183.403.380.000	52,49%
Các cổ đông khác	1.976.596.620.000	47,51%
Cộng	4.160.000.000.000	100%

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	416.000.000	416.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	416.000.000	416.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	416.000.000	416.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2020	01/01/2020
Ngoại tệ các loại		
- USD	140,48	39.175,10

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.325.320.063.814	1.219.896.577.261
Doanh thu môi giới bất động sản	506.433.674.411	48.579.640.734
Doanh thu kinh doanh sân golf	190.048.480.326	288.613.101.918
Doanh thu khác	23.941.009.983	10.274.729.971
Cộng	2.045.743.228.534	1.567.364.049.884

Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	520.428.956.592	115.347.878.050
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	340.563.296.220	285.672.521.612
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	408.301.437	97.825.352.584
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	366.493.506	142.225.008
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	4.334.499.555	17.743.765.619
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.606.197.172	8.055.392.323
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	15.153.196.686	19.811.598
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	68.879.697	30.303.030
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.240.606	291.444.780
Công ty TNHH MTV FLC Land	464.898.843	28.879.862.937
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	122.703.773.101	-
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản FAM	-	4.288.723.500

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa	1.311.887.818.462	1.198.316.206.933
Giá vốn hoạt động môi giới bất động sản	286.515.345.048	27.088.892.937
Giá vốn hoạt động kinh doanh sân golf	210.213.493.527	236.743.994.658
Giá vốn khác	2.544.996.149	2.044.434.688
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	105.000.000	-
Cộng	1.811.266.653.186	1.464.193.529.216

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	66.700.575.846	27.343.142.728
Lãi hợp tác đầu tư	26.554.126.000	-
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	155.925.000.000	376.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	39.479.029	229.952.618
Cộng	249.219.180.875	403.573.095.346

(*) Khoản lãi liên quan đến việc chuyển nhượng 9.687.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình và nhượng 700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt với các đối tác của Công ty mẹ và công ty con. Tại ngày 31/12/2020, số tiền Công ty còn phải thu liên quan đến hoạt động chuyển nhượng cổ phần được trình bày ở khoản phải thu ngắn hạn khác (trình bày tại thuyết minh số 13).

Ban Tổng Giám đốc 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.

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

Chi tiết lãi chuyển nhượng cổ phần như sau:

Bên mua	Số lượng CP	Giá bán VND	Lãi VND
Tại Công ty mẹ			
(Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hải Bình)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS An Cường	5.000.000	150.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	4.687.500	140.625.000.000	65.625.000.000
Tại Công ty TNHH Cemaco Việt Nam			
(Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt)			
Ông Nguyễn Văn Chung	700.000	28.000.000.000	20.300.000.000
Cộng	10.387.500	318.625.000.000	155.925.000.000

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	37.566.572.798	35.546.461.602
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.536.235.371	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	55.407.918	177.857.487
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại	345.205	-
Cộng	40.158.561.292	35.724.319.089

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí bán hàng	45.424.840.019	64.947.589.785
Chi phí nhân công	23.231.533.425	29.413.508.949
Chi phí vật liệu, bao bì	365.568.901	803.161.378
Chi phí khấu hao tài sản cố định	75.416.679	118.712.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.296.195.253	13.606.307.416
Chi phí khác bằng tiền	11.456.125.761	21.005.899.906
Chi phí quản lý doanh nghiệp	91.794.888.026	107.147.075.538
Chi phí nhân công	32.109.587.311	50.800.140.243
Chi phí vật liệu quản lý	1.489.253.117	2.537.048.175
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.742.885.137	981.975.074
Thuế, phí và lệ phí	1.742.072.730	4.375.681.364
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	3.465.740.041	2.307.286.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.984.453.933	20.094.424.302
Chi phí khác bằng tiền	33.260.895.757	26.050.520.009
Cộng	137.219.728.045	172.094.665.323

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.583.270.625	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	9.019.023.650	-
Các khoản khác	1.729.861.509	1.902.925.574
Cộng	14.332.155.784	1.902.925.574

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tiền phạt chậm nộp thuế, BHXH	4.912.187.217	1.113.164.558
Các khoản khác	2.686.876.658	155.075.460
Cộng	7.599.063.875	1.268.240.018

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	230.674.081.227	260.222.619.807
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	230.674.081.227	260.222.619.807
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	416.000.000	416.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	555	626

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 (gọi tắt là FLC)	Chủ tịch HĐQT của FLC là Cổ đông lớn của Công ty, có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Có chung thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản FAM	Có chung thành viên HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con của FLC
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của FLC
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con của FLC
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con của FLC
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	Công ty con của FLC
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con của FLC
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con của FLC
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Công ty con của FLC
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con của FLC
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty con của FLC
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con của FLC
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con của FLC
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con của FLC
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con của FLC

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

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

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	52.109.960
Công ty TNHH FLC Samson Golf & resort	293.391.372	-
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	61.640.000	-
Trả trước cho người bán		
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC	2.427.888.796	33.122.159.789
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	414.496.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	284.824.921	11.297.407
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.360.389.210	3.700.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	310.908.271.723	9.465.035.802
- Phải thu khác	10.908.271.723	9.465.035.802
- Kỳ quỹ	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.073.256.619	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	46.858.648.661	34.061.674.290
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	566.262.140	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.918.780.506	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	1.800.000	1.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	321.244.500
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	32.858.890
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	7.002.786.877

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thanh lý TSCĐ		
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.953.643.845	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	9.418.408.581	-
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	71.270.897.532	25.996.382.610
Công ty TNHH một thành viên FLC Land	4.790.792.653	90.427.565.102
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	8.084.538.426	13.019.260.077
Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	4.123.087.322	4.421.115.169
Công ty TNHH Đầu Tư và phát triển FLC Hạ Long	5.554.250.837	740.769.736
Công ty Cổ Phần Hàng không Tre Việt	1.503.550.100	49.185.000
Công ty CP nước giải khát FLC	176.859.202	-
Công ty cổ phần du lịch và sự kiện FLC	9.906.363	7.398.182
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	9.297.025.169	7.986.645.399

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong năm như sau:

Quý danh	Chức danh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bà Bùi Hải Huyền	Chủ tịch HĐQT	9.000.000	-
Bà Vũ Thị Minh Huệ	Thành viên HĐQT	9.000.000	4.976.500
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên HĐQT	170.538.500	-
Bà Đàm Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	224.871.796	-
	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 03/02/2020)		
Ông Nhữ Văn Hoan	Thành viên HĐQT	-	448.163.300
Bà Trần Thị Hương	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/02/2020)	1.892.164.600	62.788.200
Bà Nguyễn Quỳnh Mai	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 24/06/2019)	138.295.000	184.296.247
Ông Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc	1.141.338.100	646.489.200
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	377.426.900	194.886.500
Ông Nguyễn Hoài Sơn	Phó Tổng Giám đốc	302.913.900	205.880.600
Ông Hoàng Quế Linh	Phó Tổng Giám đốc	438.867.100	
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	-	29.700.000
Ông Phạm Thiện Kiên	Phó Tổng Giám đốc	-	169.954.700
Bà Ngô Thị Nguyên Ngọc	Giám đốc tài chính	173.490.200	93.000.000
	Kế toán trưởng		
Cộng		4.877.906.096	2.040.135.247

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 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2020 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	394.267.318.779	30.409.305.054
Chứng khoán kinh doanh	551.830.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.000.000	40.000.000
Phải thu của khách hàng	345.972.434.396	597.694.341.721
Phải thu về cho vay	118.830.000.000	329.981.703.000
Phải thu khác	1.837.368.311.111	567.783.827.461
Cộng	3.248.308.064.286	1.525.909.177.236
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	128.756.290.933	334.405.691.391
Chi phí phải trả	25.876.773.862	18.213.720.151
Phải trả khác	2.564.775.148.927	997.738.332.524
Vay và nợ thuê tài chính	330.155.664.974	411.167.300.195
Cộng	3.049.563.878.696	1.761.525.044.261
Trừ đi các khoản dự phòng	(25.608.864.393)	(19.606.888.981)

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

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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 kèm theo

	Đến 1 năm VND	Trên 1 năm VND
Tại ngày 31/12/2020		
Phải trả người bán	128.756.290.933	-
Chi phí phải trả	25.876.773.862	-
Phải trả khác	2.564.410.148.927	365.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	330.155.664.974	-
Cộng	3.049.198.878.696	365.000.000
Tại ngày 01/01/2020		
Phải trả người bán	334.405.691.391	-
Chi phí phải trả	5.869.792.507	12.343.927.644
Phải trả khác	897.889.705.779	99.848.626.745
Vay và nợ thuê tài chính	331.167.300.195	80.000.000.000
Cộng	1.569.332.489.872	192.192.564.389

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLC HOMES

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MÀU SỐ B09 - DN/HN

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ cho mục đích quản lý, Công ty được tổ chức theo từng đơn vị kinh doanh dựa trên sản phẩm và dịch vụ mà các đơn vị này cung cấp. Theo đó, Công ty thực hiện báo cáo theo 2 bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm: Lĩnh vực thương mại; kinh doanh sân golf; mỗi giới bất động sản và cung cấp dịch vụ khác cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh sân golf	Môi giới Bất động sản	Thương mại và hoạt động khác	Cộng	Loại trừ hợp nhất	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Năm 2020						
Doanh thu theo bộ phận	192.650.021.042	506.433.674.411	1.396.847.618.927	2.095.931.314.380	(50.188.085.846)	2.045.743.228.534
Giá vốn theo bộ phận	211.096.758.840	286.515.345.048	1.362.982.866.787	1.860.594.970.675	(49.328.317.489)	1.811.266.653.186
Chi phí bán hàng	13.242.791.354	21.550.990.914	11.106.494.122	45.900.276.390	(475.436.371)	45.424.840.019
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.942.336.172	32.074.335.657	27.162.548.183	92.179.220.012	(384.331.986)	91.794.888.026
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-	-	-	133.342.461.106	75.718.158.477	209.060.619.583
Lợi nhuận khác	-	-	-	6.733.091.909	-	6.733.091.909
Lãi/lỗ công ty liên kết	-	-	-	127.388.307	-	127.388.307
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(64.631.865.324)	166.293.002.792	(4.404.290.165)	237.459.788.625	75.718.158.477	313.177.947.102
Tài sản bộ phận	2.917.466.883.240	4.796.626.890.391	521.415.713.398	8.235.509.487.029	(603.943.104.789)	7.631.566.382.240
Nợ phải trả bộ phận	295.084.255.478	2.882.755.039.696	308.147.875.769	3.485.987.170.943	(238.755.745.014)	3.247.231.425.929
Năm 2019						
Doanh thu theo bộ phận	323.814.239.847	48.579.640.734	1.304.614.311.767	1.677.008.192.348	(109.644.142.464)	1.567.364.049.884
Giá vốn theo bộ phận	271.951.694.281	27.088.892.937	1.274.790.522.768	1.573.831.109.986	(109.637.580.770)	1.464.193.529.216
Chi phí bán hàng	21.698.919.255	16.256.948.935	27.233.386.627	65.189.254.817	(241.665.032)	64.947.589.785
Chi phí quản lý doanh nghiệp	60.592.812.410	7.196.565.052	39.122.594.738	106.911.972.200	235.103.338	107.147.075.538
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-	-	-	368.682.650.741	(813.874.484)	367.848.776.257
Lợi nhuận khác	-	-	-	634.685.556	-	634.685.556
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(30.429.186.099)	(1.962.766.190)	(36.532.192.366)	300.373.191.642	-	300.373.191.642
Tài sản bộ phận	2.974.057.178.146	2.906.672.586.098	581.633.623.389	6.462.363.392.633	(416.930.957.587)	6.879.294.350.220

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

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

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên khác.

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH
DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG
SẢN FLCHOMES**

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

Số 20A /2021/CV-FLCHOMES
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 so với
năm 2019 sau kiểm toán

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES** (gọi tắt là “Công ty”)

Mã chứng khoán: **FHH**

Địa chỉ trụ sở chính: Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Nội dung giải trình:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất năm 2020 trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty thay đổi trên 10% so với năm 2019. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.045.743	1.567.364	478.379	31%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	249.219	403.573	(154.354)	(38)%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	306.445	298.925	7.520	3%
4	Lợi nhuận kế toán trước thuế	313.178	299.559	13.619	5%
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	67.360	38.019	29.341	77%
6	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	230.674	260.223	(29.549)	(11)%

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 31% so với cùng kỳ năm trước, Doanh thu hoạt động tài chính giảm 38%, Lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 13.619 triệu đồng. Tuy nhiên chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ tăng 29.341 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước do năm 2019 được chuyển lỗ từ năm 2018 nên thuế TNDN thấp.

Công ty làm công văn này giải trình với Quý Cơ quan nội dung trên. Rất mong nhận được sự quan tâm, giúp đỡ và hợp tác của Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VT, P.KT

TỔNG GIÁM ĐỐC ✓

Trần Thị Hương