

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
cùng với báo cáo của kiểm toán viên độc lập*

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 37



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### **CÔNG TY**

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 BISCOB 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 14 ngày 25/06/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: FLCHomes Real Estate Development and Investment Joint Stock Company

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hương Trần Kiều Dung	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 24/06/2019)
Dàm Ngọc Bích	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26/04/2019, miễn nhiệm ngày 24/06/2019) Thành viên (miễn nhiệm ngày 01/03/2019, bổ nhiệm ngày 26/04/2019)
Nguyễn Quỳnh Mai	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26/03/2019, miễn nhiệm ngày 26/04/2019) Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/03/2019, miễn nhiệm ngày 31/08/2019)
Nguyễn Bình Phương	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 04/09/2018, miễn nhiệm ngày 26/03/2019) Thành viên (bổ nhiệm ngày 04/9/2018, miễn nhiệm ngày 24/06/2019)
Vũ Minh Huệ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/03/2019) Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26/03/2019, miễn nhiệm ngày 24/06/2019)
Trần Thế Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/03/2019, miễn nhiệm ngày 24/06/2019)
Nhữ Văn Hoan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 04/09/2018, miễn nhiệm ngày 07/01/2020)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Trần Thị Hương	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03/02/2020) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/12/2019, miễn nhiệm ngày 03/02/2020)
Dàm Ngọc Bích	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/06/2019, miễn nhiệm ngày 22/08/2019, bổ nhiệm ngày 12/11/2019, miễn nhiệm ngày 03/02/2020)
Vũ Đặng Hải Yến	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/08/2019, miễn nhiệm ngày 12/11/2019)
Nguyễn Quỳnh Mai	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 04/05/2019, miễn nhiệm ngày 24/06/2019) Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/06/2019, miễn nhiệm ngày 01/09/2019)
Nhữ Văn Hoan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22/08/2018, miễn nhiệm ngày 04/05/2019)
Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 31/08/2019, miễn nhiệm ngày 10/02/2020)
Nguyễn Hoài Sơn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10/09/2019, miễn nhiệm ngày 10/02/2020)
Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 10/01/2019, miễn nhiệm ngày 02/05/2019)
Phạm Thiện Kiên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18/02/2019, miễn nhiệm ngày 02/05/2019)



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là Bà Hương Trần Kiều Dung.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán ĐFK Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Chủ tịch HĐQT



Hương Trần Kiều Dung

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2020

Số: 553/2019/BCKT.HN-DFK

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển BDS FLC Homes**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 19 tháng 02 năm 2020, từ trang 6 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



23  
ÔN  
Ổ F  
/ KI  
ÍT  
ĐỘI  
: H  
HC



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán phát hành ngày 12 tháng 10 năm 2019 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

### Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam



**BÙI VĂN BÓNG**

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0177-2018-042-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 02 năm 2020



**TRỊNH HỒNG KHÁNH**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2792-2020-042-1



118 / 5 / H / NH / FR / IG / M / 1 / 11

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PILÁT TRIỂN BDS FLCHOMES**

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.042.951.466.540</b>	<b>1.477.101.876.281</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>30.409.305.054</b>	<b>9.128.142.796</b>
1. Tiền	111		30.409.305.054	9.128.142.796
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.5</b>	<b>40.000.000</b>	<b>22.300.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	22.300.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.660.040.765.750</b>	<b>1.092.545.496.352</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	597.694.341.721	298.679.006.390
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	148.682.965.084	228.866.493.328
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	329.981.703.000	18.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	603.272.546.889	574.851.959.160
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(19.606.888.981)	(9.898.471.825)
3. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		16.098.037	28.509.299
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.8</b>	<b>54.948.012.582</b>	<b>83.639.131.845</b>
1. Hàng tồn kho	141		54.948.012.582	83.639.131.845
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>297.513.383.154</b>	<b>269.489.105.288</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	49.638.675.556	9.477.271.580
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		247.814.637.024	259.855.101.133
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	60.070.574	156.732.575
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.038.097.878.667</b>	<b>4.623.240.740.287</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>186.800.000</b>	<b>179.800.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	186.800.000	179.800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>152.369.216.324</b>	<b>120.810.209.573</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	148.884.363.699	117.834.381.889
- Nguyên giá	222		161.620.295.549	134.264.557.390
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.735.931.850)	(16.430.175.501)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	3.484.852.625	2.975.827.684
- Nguyên giá	228		3.761.707.717	3.115.616.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(276.855.092)	(139.788.652)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>9.763.141.801</b>	<b>9.382.687.614</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		9.763.141.801	9.382.687.614
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.5</b>	<b>1.165.900.000.000</b>	<b>1.710.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.095.900.000.000	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		70.000.000.000	1.710.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.709.878.720.542</b>	<b>2.782.868.043.100</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	2.709.878.720.542	2.782.868.043.100
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6.081.049.345.207</b>	<b>6.100.342.616.568</b>

(Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019  
(Tiếp theo)

MÃ SỐ B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.921.263.933.635</b>	<b>2.196.835.954.311</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.703.429.547.456</b>	<b>2.124.207.167.043</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	334.405.691.391	1.689.257.544.324
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		19.544.414.397	48.130.993.470
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	48.054.956.041	4.303.782.559
4. Phải trả người lao động	314		14.947.612.427	7.469.508.096
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	5.869.792.507	8.949.156.079
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	12.466.398.559	9.569.968.997
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	936.973.381.939	18.984.011.371
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	331.167.300.195	337.542.202.147
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>217.834.386.179</b>	<b>72.628.787.268</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	14.071.500.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	12.343.927.644	-
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	24.670.053.761	58.282.287.268
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	99.848.626.745	275.000.000
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	80.000.000.000	-
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		971.778.029	-
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.159.785.411.572</b>	<b>3.903.506.662.257</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>4.159.785.411.572</b>	<b>3.903.506.662.257</b>
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		131.669.839.572	(124.608.909.743)
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		(124.608.909.743)	(129.171.647.197)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		256.278.749.315	4.562.737.454
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.081.049.345.207</b>	<b>6.100.342.616.568</b>

2.909  
CỘNG  
CHÍNH  
KIỂM  
DI  
T  
VH-T  
16/11  
14  
1  
1

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Người lập  
Lê Thị Thương  
Ngày 19 tháng 02 năm 2020

Kế toán trưởng  
Ngô Thị Nguyễn Ngọc

Chủ tịch HĐQT  
Hương Trần Kiều Dung

(Các thuyết minh kèm theo là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	MÃU SỐ B 02-DN/HN	
			Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	1.512.024.854.343	887.923.817.204
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.512.024.854.343	887.923.817.204
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	1.408.854.333.675	856.356.325.605
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		103.170.520.668	31.567.491.599
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	403.573.095.346	123.854.346.828
7. Chi phí tài chính	22	5.23	35.724.319.089	25.653.275.402
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		35.546.461.602	25.315.711.138
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	64.947.589.785	42.097.027.603
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	114.548.206.323	81.088.819.337
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		291.523.500.817	6.582.716.085
12. Thu nhập khác	31	5.25	1.902.925.574	1.063.494.640
13. Chi phí khác	32	5.26	1.268.240.018	3.083.473.271
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		634.685.556	(2.019.978.631)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		292.158.186.373	4.562.737.454
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	34.043.237.857	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.28	971.778.029	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		257.143.170.487	4.562.737.454
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		257.143.170.487	4.562.737.454
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29	618,13	10,97
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.29	618,13	10,97



Người lập  
Lê Thị Thương  
Ngày 19 tháng 02 năm 2020



Kế toán trưởng  
Ngô Thị Nguyễn Ngọc



Chủ tịch HĐQT  
Hương Trần Kiều Dung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

*Theo phương pháp gián tiếp*

Năm 2019

MÃ SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		292.158.186.373	4.562.737.454
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			(199.075.988.562)	(52.967.414.470)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		11.854.165.893	8.879.137.867
Các khoản dự phòng	03		9.708.417.156	9.190.405.025
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(9.064)	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(256.185.024.149)	(96.352.668.500)
Chi phí lãi vay	06		35.546.461.602	25.315.711.138
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		93.082.197.811	(48.404.677.016)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(309.626.469.959)	(684.231.785.397)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		28.691.119.263	23.512.037.085
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(458.115.110.067)	598.037.792.290
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		32.854.700.453	(982.537.048.909)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(30.601.914.366)	(20.769.320.282)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(707.688.596)	(2.828.198.111)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.780.621.220)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		(650.203.786.681)	(1.117.221.200.340)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.879.588.837)	(328.493.600)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(896.231.939.000)	(32.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		588.528.236.000	2.716.171.596.807
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.270.900.000.000)	(1.774.784.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.885.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		299.343.142.728	154.088.638.042
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		597.859.850.891	1.062.947.241.249



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*Theo phương pháp gián tiếp*  
Năm 2019

**MÃ SỐ B 03-DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		583.667.771.392	346.656.732.016
Tiền trả nợ gốc vay	34		(510.042.673.344)	(289.749.172.177)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>73.625.098.048</b>	<b>56.907.559.839</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>21.281.162.258</b>	<b>2.633.600.748</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>9.128.142.796</b>	<b>6.494.542.048</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>30.409.305.054</b>	<b>9.128.142.796</b>



Người lập  
**Lê Thị Thương**  
Ngày 19 tháng 02 năm 2020



Kế toán trưởng  
**Ngô Thị Nguyễn Ngọc**



Chủ tịch HĐQT  
**Hương Trần Kiều Dung**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

MÃU SỐ B 09-DN/HN

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

#### 1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản Flchomes được chuyển đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOB 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 14 ngày 25/06/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 4.160.000.000.000 đồng (Bốn nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng).

#### 1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của công ty là: Bất động sản và Dịch vụ

#### 1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Giáo dục thể thao và giải trí; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Dịch vụ ăn uống khác; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Bán buôn đồ uống;
- Quảng cáo;
- Bán buôn chuyên doanh khách chưa được phân vào đâu; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng sắt;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Hoàn thiện công trình xây dựng; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;



*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động chiếu phim; Hoạt động thể thao khác;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Lắp đặt hệ thống điện; Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Đại lý du lịch; Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Sản xuất sắt, thép, gang; Sản xuất kim loại màu và kim loại quý; Rèn, dập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu; Sản xuất nông nghiệp và lâm nghiệp; Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống); Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài); Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thiết bị thu phát sóng); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Giáo dục văn hóa nghệ thuật; Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh.

**1.4 . Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các công ty con sau:

	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty sở hữu trực tiếp</b>		
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Hà Nội	Nông nghiệp
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thương mại
<b>Công ty sở hữu gián tiếp</b>		
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Gia Lai	Nông nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOSM tại Thanh Hóa

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOSM tại tỉnh Bình Định

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOSM tại tỉnh Quảng Ninh

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOSM tại tỉnh Quảng Bình

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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

### 1.5 . Danh sách các công ty đã được phân ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất

**Công ty mẹ:** Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam.

**Các công ty con:** Là công ty do Công ty mẹ nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết, gồm 4 công ty:

#### 1. Công ty TNHH Cemaco Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 100% / Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 100%

#### 2. Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC BISCOM

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 100% / Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 100%

#### 3. Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom

Địa chỉ: Tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam;

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 100% / Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 100%

#### 4. Công ty TNHH MTV Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai

Địa chỉ: Khu Thuy Lợi, xã Ia Mơ, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai;

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 100% / Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 100% là công ty con của Công ty TNHH Nông Nghiệp FLC Biscom

**Các công ty liên kết:** Là những công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes mà không có thoả thuận khác, gồm 2 công ty:

#### 1. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Vạn Tường

Địa chỉ: Thôn Vạn Tường, Xã Bình Hải, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 49,41% / Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 49,41%

#### 2. Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Kinh doanh Bất động sản An Lộc

Địa chỉ: Thôn An Lộc, xã Bình Trị, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam

Tỷ lệ lợi ích của Công ty: 49,43% / Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty: 49,43%

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 30/06 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.



*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

### **2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính này nên đọc các báo cáo tài chính kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

### **2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **2.5 . Các khoản đầu tư tài chính**

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, 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. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con, công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.



*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.6 . Các khoản nợ phải thu**

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

Các khoản nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại. Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.

## **2.7 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, tính giá hàng tồn kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các qui định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được trích lập dự phòng theo qui định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.



*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

## 2.8 . Chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng. Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính nhưng không quá 03 năm (với công cụ, dụng cụ xuất dùng).

## 2.9 . Các khoản nợ phải trả

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

Các khoản phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

+ *Phải trả người bán gồm: Các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).*

+ *Phải trả khác gồm: Các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.*

## 2.10 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá 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 hoá 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 có một tài sản dở dang.

## 2.12 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

### **2.13 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước các nền đất dự án theo từng đợt, đã được xuất hóa đơn giá trị gia tăng nhưng thực hiện các thủ tục bàn giao và chuyển nhượng quyền sở hữu

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

### **2.14 . Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

### **2.15 . Doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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



*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

*Doanh thu bán bất động sản*

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

**2.16 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm, và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

**2.17 . Ghi nhận chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

**2.18 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn 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 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 và chi ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

#### **2.19 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### **2.20 . Công cụ tài chính**

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)***5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	18.257.496.617	1.285.167.947
Tiền gửi ngân hàng	12.124.021.177	7.694.866.749
Tiền đang chuyển	27.787.260	148.108.100
<b>Tổng</b>	<b>30.409.305.054</b>	<b>9.128.142.796</b>

**2 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>597.694.341.721</b>	<b>298.679.006.390</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	48.153.677.362	45.818.534.818
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	116.183.528.619	-
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	151.218.077.195	71.544.407.655
Phải thu đối tượng khác	282.139.058.545	181.316.063.917
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)</i>	<b>164.337.205.981</b>	<b>155.926.176.799</b>

**3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>148.682.965.084</b>	<b>228.866.493.328</b>
Công ty Cổ phần FLC Travel	2.139.620.282	2.139.620.282
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Dịch vụ Phúc Thịnh	-	55.940.201.240
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương	-	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	33.122.159.789	58.299.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Tâm An	27.033.748.876	-
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	21.137.757.262	-
Các đối tượng khác	65.249.678.875	67.487.671.806
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)</i>	<b>34.340.372.126</b>	<b>65.651.435.303</b>

**4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	225.000.000.000	-
Các đối tượng khác	104.981.703.000	18.000.000
<b>Tổng</b>	<b>329.981.703.000</b>	<b>18.000.000</b>

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền, lãi suất từ 8% - 9%/năm.

**b. Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan**  
*(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)*

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	18.257.496.617	1.285.167.947
Tiền gửi ngân hàng	12.124.021.177	7.694.866.749
Tiền đang chuyển	27.787.260	148.108.100
<b>Tổng</b>	<b>30.409.305.054</b>	<b>9.128.142.796</b>

**2 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>597.694.341.721</b>	<b>298.679.006.390</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	48.153.677.362	45.818.534.818
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	116.183.528.619	-
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	151.218.077.195	71.544.407.655
Phải thu đối tượng khác	282.139.058.545	181.316.063.917
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)</i>	<b>164.337.205.981</b>	<b>155.926.176.799</b>

**3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>148.682.965.084</b>	<b>228.866.493.328</b>
Công ty Cổ phần FLC Travel	2.139.620.282	2.139.620.282
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Dịch vụ Phúc Thịnh	-	55.940.201.240
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương	-	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	33.122.159.789	58.299.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Tâm An	27.033.748.876	-
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	21.137.757.262	-
Các đối tượng khác	65.249.678.875	67.487.671.806
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)</i>	<b>34.340.372.126</b>	<b>65.651.435.303</b>

**4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	225.000.000.000	-
Các đối tượng khác	104.981.703.000	18.000.000
<b>Tổng</b>	<b>329.981.703.000</b>	<b>18.000.000</b>

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền, lãi suất từ 8% - 9%/năm.

**b. Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan**  
*(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)*



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5 Các khoản đầu tư tài chính**

MÃU SỐ B 09-DN/HN  
Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.000.000	40.000.000	22.300.000.000	22.300.000.000
Ngân hàng	40.000.000	40.000.000	22.300.000.000	22.300.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng)	40.000.000	40.000.000	22.300.000.000	22.300.000.000

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	625.500.000.000	625.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	470.400.000.000	470.400.000.000	-	-

**Tên Công ty liên kết**

	Nơi đăng ký hoạt động	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	Quảng Ngãi	49,43%	49,43%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	Quảng Ngãi	49,41%	49,41%	Bất động sản

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>70.000.000.000</b>	-	1.710.000.000.000	-
Công ty CP FLC Travel	-	-	270.000.000.000	-
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	70.000.000.000	-	1.440.000.000.000	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**6 Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>603.272.546.889</b>	-	<b>574.851.959.160</b>	-
Tạm ứng	1.794.675.425	-	1.764.805.245	-
Ký cược, ký quỹ	11.530.190.995	-	5.592.231.137	-
Đặt cọc mua cổ phần (i)	426.830.000.000	-	496.500.000.000	-
Phải thu về thanh lý các khoản đầu tư	49.000.050.000	-	-	-
Phải thu khác	114.117.630.469	-	70.994.922.778	-
	-	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>186.800.000</b>	-	<b>179.800.000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	186.800.000	-	179.800.000	-

(i) Công ty đặt mua cổ phần của một số Công ty có dự án Bất động sản cho các cá nhân sở hữu. Đến 31/12/2019 đã hoàn thành việc đặt cọc này.





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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

MÃU SỐ B 09-DN/HN

**7. Nợ xấu**

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	
<i>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</i>	<i>19.606.888.981</i>	-		<i>9.898.471.825</i>	
Công ty Cổ phần Nhựa Hải Yên	1.092.468.511	-	Trên 3 năm	1.092.468.511	Trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật Xuân Hiếu	7.858.963.414	-	Trên 3 năm	7.858.963.414	Trên 3 năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn G.Home	7.860.427.207	-	Trên 3 năm	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	925.883.162	-	Trên 3 năm	-	Trên 3 năm
Đối tượng khác	1.869.146.687	-	Trên 3 năm	947.039.900	Trên 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>19.606.888.981</b>	-		<b>9.898.471.825</b>	

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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)***8 Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.259.127.504	-	9.492.391.024	-
Công cụ, dụng cụ	7.404.653.413	-	7.659.260.277	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	82.553.966	-	1.238.995.714	-
Hàng hóa	37.201.677.699	-	65.248.484.830	-
<b>Tổng</b>	<b>54.948.012.582</b>	<b>-</b>	<b>83.639.131.845</b>	<b>-</b>



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

MÃ SỐ B 09-DN/HN

9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND			Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn			
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.306.317.170	107.690.728.936	22.203.957.856	798.000.928	265.552.500	134.264.557.390
Tăng trong năm	-	137.831.782.379	11.001.709.489	299.950.517	225.174.227	149.358.616.612
Mua trong năm	-	137.831.782.379	11.001.709.489	299.950.517	225.174.227	149.358.616.612
Giảm trong năm	-	109.744.928.960	11.147.174.417	806.552.717	304.222.359	122.002.878.453
Thanh lý, nhượng bán	-	109.744.928.960	11.147.174.417	806.552.717	265.552.500	121.964.208.594
Giảm khác	-	-	-	-	38.669.859	38.669.859
Số dư cuối năm	3.306.317.170	135.777.582.355	22.058.492.928	291.398.728	186.504.368	161.620.295.549
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.785.847.715	11.156.972.438	2.208.086.828	215.639.488	63.629.032	16.430.175.501
Tăng trong năm	-	8.684.827.865	2.769.462.809	112.221.402	80.526.510	11.647.038.586
Khấu hao trong năm	-	8.684.827.865	2.769.462.809	112.221.402	80.526.510	11.647.038.586
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	13.530.339.094	1.588.002.749	138.813.184	84.127.210	15.341.282.237
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	13.530.197.583	1.588.002.749	138.813.184	84.127.210	15.341.140.726
Giảm khác	-	141.511	-	-	-	141.511
Số dư cuối năm	2.785.847.715	6.311.461.209	3.389.546.888	189.047.706	60.028.332	12.735.931.850
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	520.469.455	96.533.756.498	19.995.871.028	582.361.440	201.923.468	117.834.381.889
Tại ngày cuối năm	520.469.455	129.466.121.146	18.668.946.040	102.351.022	126.476.036	148.884.363.699

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BDS FLCHOMES**

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**MÃU SỐ B 09-DN/HN**

10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình		Đơn vị tính: VND				
Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	2.324.023.000	-	-	791.593.336	-	3.115.616.336
Mua trong năm	-	-	-	1.266.851.381	-	1.266.851.381
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(620.760.000)	-	(620.760.000)
Số dư cuối năm	2.324.023.000	-	-	1.437.684.717	-	3.761.707.717
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	-	-	139.788.652	-	139.788.652
Khấu hao trong năm	-	-	-	207.127.307	-	207.127.307
Tăng khác	-	-	-	15.205.151	-	15.205.151
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(85.266.018)	-	(85.266.018)
Số dư cuối năm	-	-	-	276.855.092	-	276.855.092
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	2.324.023.000	-	-	651.804.684	-	2.975.827.684
Tại ngày cuối năm	2.324.023.000	-	-	1.160.829.625	-	3.484.852.625



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**11 Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Mua sắm tài sản	4.703.381.270	4.680.733.270
Xây dựng cơ bản dở dang	5.059.760.531	4.701.954.344
<b>Tổng</b>	<b>9.763.141.801</b>	<b>9.382.687.614</b>

**12 Chi phí trả trước**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>46.629.433.229</b>	<b>9.477.271.580</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.162.260.238	2.037.377.100
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	163.888.914	773.941.139
Chi phí thuê mặt bằng	5.890.909.090	5.890.909.090
Các khoản khác	38.412.374.987	775.044.245
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.712.859.839.333</b>	<b>2.782.868.043.100</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.676.074.151	4.230.940.226
Chi phí thuê sân golf (i)	2.537.540.542.916	2.588.833.551.843
Lợi thế thương mại từ sáp nhập (ii)	167.651.895.277	188.910.897.337
Chi phí cải tạo sân golf	1.991.326.989	-
Các khoản khác	-	892.653.694
<b>Tổng</b>	<b>2.759.489.272.562</b>	<b>2.792.345.314.680</b>

(i) Chi phí thuê sân Golf là tổng giá trị hợp đồng thuê sân Golf và toàn bộ các tài sản gắn liền với thửa đất thuộc Dự án FLC SamSon Golf Links tại tỉnh Thanh Hóa, Dự án sân Golf Ngôi Sao Hạ Long tại tỉnh Quảng Ninh và Dự án FLC Golf Links tại tỉnh Bình Định.

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

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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)***13 Phải trả người bán**

MÃ SỐ B 09-DN/HN

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<i>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	15.213.836.524	15.213.836.524	1.546.710.053.197	1.546.710.053.197	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	42.369.480.120	42.369.480.120	-	-	
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 TNHH MTV FLC Land	61.437.383.252	61.437.383.252	-	-	
Đối tượng khác	171.454.987.676	171.454.987.676	142.547.491.127	142.547.491.127	
<b>Tổng</b>	<b>334.405.691.391</b>	<b>334.405.691.391</b>	<b>1.689.257.544.324</b>	<b>1.689.257.544.324</b>	
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>80.384.109.776</i>	<i>80.384.109.776</i>	<i>1.552.858.225.088</i>	<i>1.552.858.225.088</i>	

*(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)*



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

MÃ SỐ B 09-DN/HN

**14 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		
						Tăng
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>331.167.300.195</b>	<b>331.167.300.195</b>	<b>583.667.771.392</b>	<b>590.042.673.344</b>	<b>337.542.202.147</b>	<b>337.542.202.147</b>
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (i)	198.918.859.845	198.918.859.845	355.643.766.753	342.929.506.360	186.204.599.452	186.204.599.452
Ngân hàng TMCP Công thương VN- CN Hà Nội	-	-	6.991.950.910	43.414.232.365	36.422.281.455	36.422.281.455
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lãn Ông (ii)	34.514.914.147	34.514.914.147	63.652.609.747	60.131.616.840	30.993.921.240	30.993.921.240
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	11.283.075.848	11.283.075.848	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông- CN Hà Nội (iii)	95.648.526.203	95.648.526.203	146.096.368.134	50.447.841.931	-	-
Lê Sỹ Hiệp	-	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngô Thị Bạch Huệ (iv)	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
Trần Thị Thu Ngân	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay cá nhân khác	-	-	-	1.836.400.000	1.836.400.000	1.836.400.000
<b>b. Vay dài hạn</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Lê Sỹ Hiệp (v)	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-	-

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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

MẪU SỐ B 09-DN/HN

**Thông tin khoản vay ngắn hạn**

- (i) Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 144/18/HMTD - 9216 ngày 05/04/2018, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, hình thức đảm bảo: cầm cố chứng khoán.
- (ii) Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lãn Ông: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 7915.18.060.3666800.TD ngày 16/03/2018, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, hình thức đảm bảo: cầm cố chứng khoán.
- (iii) Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0143/2019/KUNN-OCB-DN ngày 17/06/2019, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND.
- (iv) Ngõ Thị Bạch Huệ: Hợp đồng 01/CEMACO ngày 02/01/2014, không xác định thời hạn vay, không lãi suất. Hình thức đảm bảo vay: Tin chấp

**Thông tin khoản vay dài hạn**

- (v) Lê Sỹ Hiệp: Hợp đồng vay vốn, lãi suất: 6%/ năm. Hình thức đảm bảo vay: Tin chấp
  - + Số 1405/2017/VV-CEMACO-LSHIEP ngày 14/05/2017 và phụ lục gia hạn đến ngày 13/05/2021
  - + Số 1005/2017/VV-CEMACO-LSHIEP ngày 10/05/2017 và phụ lục gia hạn đến ngày 09/05/2021
  - Số 1105/2017/VV-CEMACO-LSHIEP ngày 11/05/2017 và phụ lục gia hạn đến ngày 10/05/2021



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MÃU SỐ B 09-DN/HN

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

	01/01/2019		Năm 2019		31/12/2019	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Thuế GTGT đầu ra	-	657.738.726	5.984.198.324	5.525.705.137	-	1.116.231.913
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	2.517.856.792	25.922.829.533	23.546.628.852	34.695.761	9.301.877.459
Thuế xuất nhập khẩu	-	33.518.486	677.719.094	711.237.580	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	156.732.575	-	34.907.659.029	707.688.596	-	34.043.237.858
Thuế Thu nhập cá nhân	-	885.792.915	9.040.511.268	6.440.968.639	25.374.813	3.510.710.357
Thuế tài nguyên	-	-	75.591.400	65.649.640	-	9.941.760
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	205.483.000	1.741.190.739	1.946.673.739	-	-
Thuế khác	-	3.392.640	276.630.813	207.066.759	-	72.956.694
<b>Tổng</b>	<b>156.732.575</b>	<b>4.303.782.559</b>	<b>78.626.330.200</b>	<b>39.151.618.942</b>	<b>60.070.574</b>	<b>48.054.956.041</b>

Đơn vị tính: VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MÀU SỐ B 09-DN/HN**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**16 Chi phí phải trả**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5.869.792.507</b>	<b>8.949.156.079</b>
Trích trước chi phí lãi vay	1.722.751.469	7.877.260.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.147.041.038	1.071.896.079
<b>b. Dài hạn</b>	<b>12.343.927.644</b>	<b>-</b>
Lãi vay	12.343.927.644	-
<b>Tổng</b>	<b>18.213.720.151</b>	<b>8.949.156.079</b>

**17 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>12.466.398.559</b>	<b>9.569.968.997</b>
Doanh thu dịch vụ quảng cáo	11.452.662.424	-
Doanh thu nhận trước khác	1.013.736.135	9.569.968.997
<b>b. Dài hạn</b>	<b>24.670.053.761</b>	<b>58.282.287.268</b>
Doanh thu thẻ hội viên	24.670.053.761	58.282.287.268
<b>Tổng</b>	<b>37.136.452.320</b>	<b>67.852.256.265</b>

**18 Phải trả khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>936.973.381.939</b>	<b>18.984.011.371</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	27.544.441	8.727.709
Kinh phí công đoàn	1.367.504.250	851.439.907
Bảo hiểm xã hội	2.715.191.261	1.396.899.594
Bảo hiểm y tế	496.996.039	-
Bảo hiểm thất nghiệp	216.611.419	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	2.592.254.600
Đặt cọc theo thỏa thuận	881.226.393.493	-
Các khoản phải trả khác	50.923.141.036	14.134.689.561
<b>b. Dài hạn</b>	<b>99.848.626.745</b>	<b>275.000.000</b>
Đặt cọc	99.483.626.745	-
Phải trả dài hạn khác	365.000.000	275.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.036.822.008.684</b>	<b>19.259.011.371</b>



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B 09-DN/HN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)***19 Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm trước	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(129.171.647.197)	3.898.943.924.803
Lãi trong năm trước	-	-	4.562.737.454	4.562.737.454
Số dư đầu năm nay	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(124.608.909.743)	3.903.506.662.257
Lãi trong năm nay	-	-	257.143.170.487	257.143.170.487
Giảm khác	-	-	(864.421.171)	(864.421.171)
Số dư cuối năm	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	131.669.839.573	4.159.785.411.573

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Vốn góp của cổ đông	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>4.160.000.000.000</b>	<b>4.160.000.000.000</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000

**e. Cổ phiếu**

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
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 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(VND)/cổ phiếu)	10,000	10,000

**20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.512.024.854.343</b>	<b>887.923.817.204</b>
Doanh thu bán hàng hóa	1.129.733.700.295	692.466.586.165
Doanh thu cung cấp dịch vụ	343.107.134.002	195.457.231.039
Doanh thu khác	39.184.020.046	-
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>268.954.787.551</b>	<b>220.166.266.008</b>

(Chi tiết tại thuyết minh 6.2)

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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN/HN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)***21 Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng hóa	1.088.882.101.478	627.349.390.434
Giá vốn cung cấp dịch vụ	303.551.918.371	229.006.935.171
Giá vốn khác	16.420.313.826	-
<b>Tổng</b>	<b>1.408.854.333.675</b>	<b>856.356.325.605</b>

**22 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và bán các khoản đầu tư	403.573.095.346	103.548.677.432
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	19.999.999.998
Lãi chênh lệch tỷ giá trong năm	-	305.669.398
<b>Tổng</b>	<b>403.573.095.346</b>	<b>123.854.346.828</b>

**23 Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	35.546.461.602	25.315.711.138
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	177.857.487	40.062.408
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	-	297.501.856
<b>Tổng</b>	<b>35.724.319.089</b>	<b>25.653.275.402</b>

**24 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>114.548.206.323</i>	<i>81.088.819.337</i>
Chi phí nhân viên quản lý	29.637.403.346	23.108.907.215
Chi phí vật liệu quản lý	22.816.668.321	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.276.052.789	2.767.606.310
Chi phí khấu hao tài sản cố định	981.975.074	780.575.091
Thuế, phí và lệ phí	1.976.745.326	932.888.763
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	9.708.417.156	9.898.471.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.590.080.598	17.354.814.306
Chi phí khác bằng tiền	26.560.863.713	26.245.555.827
<i>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	<i>64.947.589.785</i>	<i>42.097.027.603</i>
Chi phí nhân viên	29.413.508.949	23.361.357.503
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	456.532.920	528.344.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	557.100.589	749.637.812
Chi phí khấu hao tài sản cố định	118.712.136	115.384.959
Chi phí bảo hành	60.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.546.307.416	13.015.288.805
Chi phí khác bằng tiền	20.795.427.775	4.327.014.524
<b>Tổng</b>	<b>179.495.796.108</b>	<b>123.185.846.940</b>



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MÃU SỐ B 09-DN/HN

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)***25 Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt thu được	-	572.875.235
Các khoản khác	1.902.925.574	490.619.405
<b>Tổng</b>	<b>1.902.925.574</b>	<b>1.063.494.640</b>

**26 Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.032.746.179
Các khoản phạt thuế, vi phạm hành chính	844.346.136	1.009.642.410
Chi phí khác	423.893.882	41.084.682
<b>Tổng</b>	<b>1.268.240.018</b>	<b>3.083.473.271</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	34.043.237.857	-
<b>Tổng</b>	<b>34.043.237.857</b>	<b>-</b>

**28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	971.778.029	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>971.778.029</b>	<b>-</b>

**29 Lãi cơ bản/lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	257.143.170.487	4.562.737.454
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	257.143.170.487	4.562.737.454
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	416.000.000	416.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	618,13	10,97

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

**6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

**2 Nghiệp vụ và số dư với bên liên quan**

**a. Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC

**Mối quan hệ**

Chủ tịch HĐQT là cổ đông lớn

**b. Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>268.954.787.551</b>	<b>220.166.266.008</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	115.652.277.813	219.893.232.864
<b>Mua hàng</b>	<b>302.682.978.872</b>	<b>1.074.048.803.403</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	25.996.382.610	1.071.511.509.923
<b>Nhận lợi tức từ hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	20.000.000.000

**c. Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban điều hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thù lao	6.273.136.232	2.308.504.149
<b>Tổng</b>	<b>6.273.136.232</b>	<b>2.308.504.149</b>

**d. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>164.337.205.981</b>	<b>155.926.176.799</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	48.153.677.362	45.818.534.818
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>34.340.372.126</b>	<b>65.651.435.303</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	33.122.159.789	58.299.000.000
<b>Phải thu khác</b>	<b>57.955.566.711</b>	<b>20.459.150.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	9.479.404.045	20.450.000.000
<b>Phải trả người bán</b>	<b>80.384.109.776</b>	<b>1.552.858.225.088</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	15.213.836.524	1.546.710.053.197



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

Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất)*

<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>3.167.337.372</b>	<b>51.314.509.577</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	52.109.960	1.703.194.000
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>400.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	400.000.000	

**3 Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLCHomes đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.



Người lập  
Lê Thị Thương  
Ngày 19 tháng 02 năm 2020



Kế toán trưởng  
Ngô Thị Nguyên Ngọc



Chủ tịch HĐQT  
Hương Trần Kiều Dung

**CÔNG TY CỔ PHẦN 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 20 /FLCHOMES-BKT  
(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên  
báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019)

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2020

**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 2019 trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2018. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Chênh lệch (%) Tăng (+)/giảm(-)
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.512.025	887.924	70
Doanh thu hoạt động tài chính	403.573	123.854	226
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	257.143	4.563	5.535

**Nguyên nhân chênh lệch:**

Năm 2019 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 70% so với năm 2018. Công ty thực hiện cơ cấu lại khoản đầu tư, thu hồi vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh làm doanh thu hoạt động tài chính và lợi nhuận sau thuế tăng so với năm 2018.

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.Kế toán

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG  
QUẢN TRỊ**



**Hương Trần Kiều Dung**