

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*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 đã được kiểm toán	06 - 34
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 34



## **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 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 BISCOM 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)
Đàm 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)
Trần Thế Anh	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 26/03/2019, miễn nhiệm ngày 24/06/2019) 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)
Đàm 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)



**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 DFK Việt Nam được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 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**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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;
- Lập các Báo cáo tài chính 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 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 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Thay mặt Chủ tịch HĐQT



Hương Trần Kiều Dung

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2020

Số: 553/2019/BCKT-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 BĐS FLCIHomes

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLCIHomes (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 19 tháng 02 năm 2020, từ trang 6 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

### 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 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 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 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 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. 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 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.

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.



10/01/2020



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính 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 BÔNG**

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



11/2/2020 09:17:11

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019	1/1/2019
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.353.461.859.503</b>	<b>990.357.711.046</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>26.742.168.601</b>	<b>2.889.111.536</b>
1. Tiền	111		26.742.168.601	2.889.111.536
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.4</b>	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.050.506.374.335</b>	<b>699.571.911.404</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	192.121.094.548	126.162.508.992
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	5.732.841.165	1.940.079.762
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.6	323.458.400.000	18.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	529.194.038.622	571.422.813.351
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	28.509.299
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	-	<b>21.527.757.838</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	21.527.757.838
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>276.213.316.567</b>	<b>266.368.930.268</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	35.965.421.738	9.173.606.461
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		240.187.824.255	257.195.323.807
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	60.070.574	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.092.479.635.669</b>	<b>4.759.347.425.244</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>5.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	-	5.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.054.717.193</b>	<b>120.582.469.650</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	13.697.360.859	117.703.447.517
- Nguyên giá	222		19.210.988.589	134.085.920.990
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.513.627.730)	(16.382.473.473)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	2.357.356.334	2.879.022.133
- Nguyên giá	228		2.364.023.000	2.944.783.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.666.666)	(65.760.867)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.10</b>	<b>4.855.145.546</b>	<b>9.382.687.614</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.855.145.546	9.382.687.614
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.4</b>	<b>1.366.377.334.737</b>	<b>1.846.509.224.880</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		284.350.500.000	145.523.500.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.095.900.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	1.710.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(13.873.165.263)	(9.014.275.120)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.705.192.438.193</b>	<b>2.782.868.043.100</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	2.705.192.438.193	2.782.868.043.100
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.445.941.495.172</b>	<b>5.749.705.136.290</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

MẪU SỐ B 01-ĐN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019	1/1/2019
			VND	VND
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.284.936.165.570</b>	<b>1.846.187.085.609</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.092.775.003.825</b>	<b>1.773.833.298.341</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	75.967.823.295	1.625.160.829.815
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	4.769.633.093	20.668.295.426
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	36.002.472.182	3.341.809.914
4. Phải trả người lao động	314		2.955.127.021	6.715.228.842
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	2.117.275.391	8.949.156.079
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	333.333.357	9.569.968.997
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	922.165.547.497	17.343.009.268
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	48.463.791.989	82.085.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>192.161.161.745</b>	<b>72.353.787.268</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	14.071.500.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	12.677.535.000	-
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	-	58.282.287.268
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	99.483.626.745	-
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	80.000.000.000	-
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.161.005.329.602</b>	<b>3.903.518.050.681</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>4.161.005.329.602</b>	<b>3.903.518.050.681</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		132.889.757.602	(124.597.521.319)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(124.597.521.319)	(129.342.644.514)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		257.487.278.921	4.745.123.195
<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>5.445.941.495.172</b>	<b>5.749.705.136.290</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



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2019

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	439.292.698.041	291.491.571.020
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		439.292.698.041	291.491.571.020
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	342.971.470.349	308.813.103.663
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		96.321.227.692	(17.321.532.643)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	290.943.273.065	123.530.597.706
7. Chi phí tài chính	22	5.23	12.310.857.476	20.600.734.773
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.450.681.136	11.546.397.245
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	22.405.728.596	17.286.525.450
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	61.060.817.193	61.513.928.093
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		291.487.097.492	6.807.876.747
11. Thu nhập khác	31	5.25	353.158.823	1.007.043.554
12. Chi phí khác	32	5.26	718.093.135	3.069.797.106
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(364.934.312)	(2.062.753.552)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		291.122.163.180	4.745.123.195
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	33.634.884.259	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		257.487.278.921	4.745.123.195



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

MẪU SỐ B 03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		291.122.163.180	4.745.123.195
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			(273.615.256.979)	(92.170.642.319)
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.483.403.160	8.766.536.843
Các khoản dự phòng	03		4.858.890.143	9.014.275.120
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(290.408.231.418)	(121.497.851.527)
Chi phí lãi vay	06		7.450.681.136	11.546.397.245
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		17.506.906.201	(87.425.519.124)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.188.288.269)	(405.917.615.498)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		21.527.757.838	24.139.236.280
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(638.094.263.708)	590.583.251.283
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		50.883.789.630	(982.507.926.228)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.650.680.136)	(8.024.496.599)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(2.768.291.733)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.780.621.220)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(564.795.399.664)	(871.921.361.619)
<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		(7.129.276.193)	(14.079.586.015)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		106.623.067.868	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(889.668.636.000)	(9.900.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		566.228.236.000	2.716.171.596.807
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.234.727.000.000)	(1.774.784.500.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.710.000.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		290.943.273.065	150.591.358.526
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		542.269.664.740	1.067.998.869.318



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay VND	Năm trước VND
<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		74.109.709.768	15.283.587.384
Tiền trả nợ gốc vay	34		(27.730.917.779)	(213.543.229.692)
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>46.378.791.989</b>	<b>(198.259.642.308)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>23.853.057.065</b>	<b>(2.182.134.609)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.889.111.536	5.071.246.145
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>26.742.168.601</b>	<b>2.889.111.536</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)*

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm 2019*

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

#### **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 BISCOM 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).

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **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;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;

# 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

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

- 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.

## Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các công ty con sau:

	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscorn	Hà Nội	Nông nghiệp
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	Hà Nội	Sản xuất, kinh doanh thương mại

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCORN tại Thanh Hóa
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCORN tại tỉnh Bình Định
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCORN tại tỉnh Quảng Ninh
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCORN tại tỉnh Quảng Bình

## Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Thông tin tài chính trên báo cáo tài chính của công ty có thể so sánh được giữa kỳ kế toán năm nay và năm trước.

## 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).



## 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

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

### 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.

### 2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và sổ dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính này nên đọc các báo cáo tài chính riêng 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 phân 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.



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

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.

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 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 08/08/2018 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.

## 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.



## 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)*

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 báo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp

### 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.



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

## 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.

## 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 bán 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.



## 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

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

### *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.

## 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)*

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 chỉ 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 (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***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	1/1/2019
	VND	VND
Tiền mặt	17.881.737.935	1.049.706.334
Tiền gửi ngân hàng	8.860.430.666	1.691.297.102
Tiền đang chuyển	-	148.108.100
<b>Tổng</b>	<b>26.742.168.601</b>	<b>2.889.111.536</b>

**2 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>192.121.094.548</b>	<b>126.162.508.992</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	46.715.527.385	34.272.094.705
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	31.431.402.080	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	69.297.799.628	-
Đối tượng khác	44.676.365.455	91.890.414.287
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>116.013.327.013</b>	<b>34.272.094.705</b>

**3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>5.732.841.165</b>	<b>1.940.079.762</b>
Công ty CP Thương mại và Giao nhận Vận tải Thái Bình Dương	-	1.099.366.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.418.511.291	-
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	1.172.263.412	-
Đối tượng khác	3.142.066.462	840.713.262
<b>b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>2.590.774.703</b>	<b>-</b>



**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 (TIẾP THEO)**

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

MÃU SỐ B 09-DN

**4 Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2019		1/1/2019			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>284.350.500.000</b>			<b>145.523.500.000</b>		<b>(9.014.275.120)</b>
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100.000.000.000		(13.873.165.263) (9.450.941.791)	100.000.000.000		(9.014.275.120)
Công ty TNHH Nông Nghiệp FLC Biscorn	46.994.500.000		(22.235.903)	45.523.500.000		-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	137.356.000.000		(4.399.987.569)	-		-

Tên Công ty con	Nơi đăng ký hoạt động	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Hà Nội	100,00%	100,00%	Thương mại
Công ty TNHH Nông Nghiệp FLC Biscorn	Hà Nội	100,00%	100,00%	Nông nghiệp
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	Hà Nội	100,00%	100,00%	Thương mại, dịch vụ

**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

MÃU SỐ B 09-DN

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

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	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>(*)</b>	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	625.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	470.400.000.000	-	-	-
<b>Tên Công ty liên kết</b>	<b>Nơi đăng ký hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ vốn nắm giữ</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động chính</b>
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
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>1/1/2019</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>
Công ty Cổ phần FLC TRAVEL	-	-	1.710.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	-	-	270.000.000.000	-
	-	-	1.440.000.000.000	-

(\*): Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường. Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

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

MÃU SỐ B 09-DN

**5 Phải thu khác**

	31/12/2019		1/1/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
	Ngắn hạn				
Thuế GTGT chưa kê khai	-	-	571.422.813.351	-	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-	-	-	-
Tạm ứng	411.025.462	-	1.359.261.237	-	-
Ký cược, ký quỹ	1.309.000.000	-	3.651.971.220	-	-
Cho mượn	-	-	-	-	-
Các khoản chi hộ	-	-	-	-	-
Phải thu khác	527.474.013.160	-	566.411.580.894	-	-
<i>Đặt cọc mua cổ phần (i)</i>	426.830.000.000	-	496.500.000.000	-	-
<i>Đổi tương khác</i>	100.644.013.160	-	69.917.580.894	-	-
<b>Dài hạn</b>					
Phải thu khác	-	-	5.000.000	-	-
	-	-	5.000.000	-	-

(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 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 (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***6 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	225.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon	98.440.400.000	-
Đối tượng khác	18.000.000	18.000.000
<b>Tổng</b>	<b>323.458.400.000</b>	<b>18.000.000</b>

**7 Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	9.492.391.024	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	7.659.260.277	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	-	-	1.104.729.465	-
Hàng hóa	-	-	3.271.377.072	-
<b>Tổng</b>	-	-	<b>21.527.757.838</b>	-

**8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	2.324.023.000	620.760.000	2.944.783.000
Mua trong năm	-	40.000.000	40.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(620.760.000)	(620.760.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.324.023.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>2.364.023.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	65.760.867	65.760.867
Khấu hao trong năm	-	10.966.666	10.966.666
Tăng khác	-	15.205.151	15.205.151
Thanh lý, nhượng bán	-	(85.266.018)	(85.266.018)
<b>Số dư cuối năm</b>	-	<b>6.666.666</b>	<b>6.666.666</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	2.324.023.000	554.999.133	2.879.022.133
Tại ngày cuối năm	2.324.023.000	33.333.334	2.357.356.334

**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 (TIẾP THEO)**

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

MÃU SỐ B 09-DN

9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Đơn vị tính: VND	
								Tổng
Nguyên giá								
Số dư đầu năm	3.306.317.170	105.861.156.366	23.978.530.426	674.364.528	134.085.920.990			
Tăng trong năm	-	5.571.242.585	1.218.083.091	299.950.517	7.089.276.193			
Mua trong năm	-	5.571.242.585	1.218.083.091	299.950.517	7.089.276.193			
Tăng khác	-	-	-	-	-			
Giảm trong năm	-	109.744.928.960	11.147.174.417	806.552.717	265.552.500			
Thanh lý, nhượng bán	-	109.744.928.960	11.147.174.417	806.552.717	265.552.500			
Số dư cuối năm	3.306.317.170	1.687.469.991	14.049.439.100	167.762.328	121.964.208.594			
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu năm	2.785.847.715	11.153.916.882	2.208.086.828	170.993.016	16.382.473.473			
Tăng trong năm	-	2.540.513.116	1.840.415.926	71.009.274	4.472.436.494			
Khấu hao trong năm	-	2.540.513.116	1.840.415.926	71.009.274	4.472.436.494			
Giảm trong năm	-	13.530.339.094	1.588.002.749	138.813.184	84.127.210			
Thanh lý, nhượng bán	-	13.530.197.583	1.588.002.749	138.813.184	84.127.210			
Giảm khác	-	141.511	-	-	-			141.511
Số dư cuối năm	2.785.847.715	164.090.904	2.460.500.005	103.189.106	5.513.627.730			
Giá trị còn lại								
Tại ngày đầu năm	520.469.455	94.707.239.484	21.770.443.598	503.371.512	201.923.468			117.703.447.517
Tại ngày cuối năm	520.469.455	1.523.379.087	11.588.939.095	64.573.222	-			13.697.360.859



**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 (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***10 Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
Mua sắm	-	4.680.733.270
Xây dựng cơ bản dở dang	4.855.145.546	4.701.954.344
<b>Tổng</b>	<b>4.855.145.546</b>	<b>9.382.687.614</b>

**11 Chi phí trả trước**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>35.965.421.738</b>	<b>9.173.606.461</b>
Chi phí mua bảo hiểm	163.888.914	773.941.139
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	180.388.255	2.037.377.106
Chi phí thuê sân Golf, mặt bằng	60.000.000	5.890.909.090
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	35.561.144.569	-
Chi phí khác	-	471.379.126
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.705.192.438.193</b>	<b>2.782.868.043.100</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	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 khác	-	892.653.694
<b>Tổng</b>	<b>2.741.157.859.931</b>	<b>2.792.041.649.561</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 là khoản 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 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 (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***MÃU SỐ B 09-DN****12 Phải trả người bán**

	31/12/2019		1/1/2019		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>	<i>75.967.823.295</i>	<i>75.967.823.295</i>	<i>1.625.160.829.815</i>	<i>1.625.160.829.815</i>	
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	-	9.117.734.284	9.117.734.284	
Công ty Cổ phần Ô tô Regal	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-	12.273.149.401	12.273.149.401	
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	-	1.546.710.053.197	1.546.710.053.197	
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	-	5.245.348.023	5.245.348.023	
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	22.301.372.574	22.301.372.574	-	-	
Công ty TNHH TM DV và ĐTPT Thịnh Phát	21.509.952.740	21.509.952.740	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	-	-	11.418.478.821	11.418.478.821	
Đối tượng khác	18.156.497.981	18.156.497.981	26.501.733.073	26.501.733.073	
<b>Tổng</b>	<b>75.967.823.295</b>	<b>75.967.823.295</b>	<b>1.625.160.829.815</b>	<b>1.625.160.829.815</b>	
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i>	<i>22.301.372.574</i>	<i>22.301.372.574</i>	<i>1.551.955.401.220</i>	<i>1.551.955.401.220</i>	



**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 (TIẾP THEO)**

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

MÃU SỐ B 09-DN

**13 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2019		Trong năm		1/1/2019		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	
<b>a. Vay ngắn hạn (*)</b>							
Lê Sỹ Hiệp	48.463.791.989	48.463.791.989	74.109.709.768	107.730.917.779	82.085.000.000	82.085.000.000	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	11.283.075.848	11.283.075.848	60.000.000.000	60.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông	46.378.791.989	46.378.791.989	62.826.633.920	16.447.841.931	-	-	
Ngô Thị Bạch Huệ	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	
<b>b. Vay dài hạn (**)</b>							
Lê Sỹ Hiệp	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-	-	
	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-	-	

(\*) Thông tin khoản vay ngắn hạn

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 KUNN. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND.

Ngô 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: Tín chấp

(\*\*) Thông tin khoản vay dài hạn

Lê Sỹ Hiệp: Hợp đồng vay vốn, lãi suất: 6%/ năm. Hình thức đảm bảo vay: Tín 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 (TIẾP THEO)****MÃ SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<u>4.769.633.093</u>	<u>20.668.295.426</u>
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	3.269.633.093	14.533.633.093
Công ty TNHH Quảng cáo Sức Việt	1.500.000.000	1.500.000.000
Đối tượng khác	-	4.634.662.333
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	-	-
<b>Tổng</b>	<u><u>4.769.633.093</u></u>	<u><u>20.668.295.426</u></u>



**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 (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	1/1/2019		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	-	-	1.152.580.912	1.152.580.912	-	-
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	2.517.856.792	7.239.910.273	9.355.193.638	34.695.761	437.269.188
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	33.634.884.259	-	-	33.634.884.259
Thuế Thu nhập cá nhân	-	820.560.482	6.473.869.945	5.408.529.065	25.374.813	1.911.276.175
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	1.021.222.455	1.021.222.455	-	-
Thuế khác	-	3.392.640	185.258.400	169.608.480	-	19.042.560
<b>Tổng</b>	-	<b>3.341.809.914</b>	<b>49.707.726.244</b>	<b>17.107.134.550</b>	<b>60.070.574</b>	<b>36.002.472.182</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 (TIẾP THEO)****MẪU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***16 Chi phí phải trả**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.117.275.391</b>	<b>8.949.156.079</b>
Trích trước chi phí lãi vay	-	7.877.260.000
Chi phí phải trả khác	2.117.275.391	1.071.896.079
<b>b. Dài hạn</b>	<b>12.677.535.000</b>	<b>-</b>
Lãi vay	12.677.535.000	-
<b>Tổng</b>	<b>14.794.810.391</b>	<b>8.949.156.079</b>

**17 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>333.333.357</b>	<b>9.569.968.997</b>
Doanh thu nhận trước	333.333.357	9.569.968.997
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>58.282.287.268</b>
Doanh thu nhận trước	-	58.282.287.268
<b>Tổng</b>	<b>333.333.357</b>	<b>67.852.256.265</b>

**18 Phải trả khác**

	31/12/2019	1/1/2019
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>922.165.547.497</b>	<b>17.343.009.268</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	8.727.709
Kinh phí công đoàn	70.610.750	804.548.200
Bảo hiểm xã hội	398.392.448	1.199.860.724
Bảo hiểm y tế	94.851.866	129.951.450
Bảo hiểm thất nghiệp	42.797.869	57.437.800
Các khoản thu hộ	39.553.454.029	-
Đặt cọc theo thỏa thuận	881.226.393.493	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	779.047.042	15.142.483.385
<b>Dài hạn</b>	<b>99.483.626.745</b>	<b>-</b>
Đặt cọc	99.483.626.745	-
<b>Tổng</b>	<b>1.021.649.174.242</b>	<b>17.343.009.268</b>
<i>Phải trả khác là các bên liên quan</i>	<i>1.311.837.347</i>	<i>2.065.590.801</i>



**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 (TIẾP THEO)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***19 Vốn chủ sở hữu****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	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 01/01/2018	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(129.342.644.514)	3.898.772.927.486	
<i>Tăng trong năm</i>	-	-	4.745.123.195	4.745.123.195	
Lãi trong năm trước	-	-	4.745.123.195	4.745.123.195	
Tại ngày 31/12/2018	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(124.597.521.319)	3.903.518.050.681	
Tại ngày 01/01/2019	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(124.597.521.319)	3.903.518.050.681	
<i>Tăng trong năm</i>	-	-	257.487.278.921	257.487.278.921	
Lãi trong năm nay	-	-	257.487.278.921	257.487.278.921	
Tại ngày 31/12/2019	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	132.889.757.602	4.161.005.329.602	

MÃ SỐ B 09-DN

**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 (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	<i>439.292.698.041</i>	<i>291.491.571.020</i>
Doanh thu bán hàng hóa	207.554.867.447	99.911.312.941
Doanh thu cung cấp dịch vụ	192.385.043.012	191.580.258.079
Doanh thu khác	39.352.787.582	-
<b>Tổng</b>	<b>439.292.698.041</b>	<b>291.491.571.020</b>
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i>	<i>245.047.246.040</i>	<i>67.980.702.266</i>

**21 Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng hóa	196.086.325.559	79.806.168.492
Giá vốn cung cấp dịch vụ	130.464.830.964	229.006.935.171
Giá vốn khác	16.420.313.826	-
<b>Tổng</b>	<b>342.971.470.349</b>	<b>308.813.103.663</b>

**22 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và chuyển nhượng các khoản đầu tư Cổ tức, lợi nhuận được chia	290.943.273.065	103.530.597.708
	-	19.999.999.998
<b>Tổng</b>	<b>290.943.273.065</b>	<b>123.530.597.706</b>

**23 Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	7.450.681.136	11.546.397.245
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.286.197	40.062.408
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	4.858.890.143	9.014.275.120
<b>Tổng</b>	<b>12.310.857.476</b>	<b>20.600.734.773</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 (TIẾP THEO)****MÁU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)***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>	<b>61.060.817.193</b>	<b>61.513.928.093</b>
Chi phí nhân viên quản lý	28.642.431.857	19.865.480.314
Chi phí vật liệu quản lý	658.959.935	2.538.277.002
Chi phí đồ dùng văn phòng	227.826.160	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	266.525.165	780.575.091
Thuế, phí và lệ phí	1.922.222.826	247.706.179
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.944.452.564	15.218.717.240
Chi phí khác bằng tiền	22.398.398.686	22.863.172.267
<i>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	<b>22.405.728.596</b>	<b>17.286.525.450</b>
Chi phí nhân viên	11.714.191.538	10.561.182.484
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	9.787.309	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	214.773.520	702.816.083
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	2.783.935
Chi phí bảo hành	60.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.739.339.599	5.870.368.471
Chi phí khác bằng tiền	7.667.636.630	149.374.477
<b>Tổng</b>	<b>83.466.545.789</b>	<b>78.800.453.543</b>

**25 Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt thu được	-	572.875.235
Các khoản khác	353.158.823	434.168.319
<b>Tổng</b>	<b>353.158.823</b>	<b>1.007.043.554</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 nộp phạt	632.656.927	998.996.838
Điều chỉnh nợ phải trả theo BBXN	-	415.520
Các khoản khác	85.436.208	37.638.569
<b>Tổng</b>	<b>718.093.135</b>	<b>3.069.797.106</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	33.634.884.259	-
<b>Tổng</b>	<b>33.634.884.259</b>	-

**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 (TIẾP THEO)****MÃU SỐ B 09-DN***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)*

Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	291.122.163.180	4.745.123.195
Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế	649.570.411	-
Các khoản tiền phạt đã hạch toán vào chi phí	649.570.411	-
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế	-	-
Thu nhập chịu thuế	291.771.733.591	4.745.123.195
Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	(123.597.312.298)	-
Lỗ ước tính được chuyển năm hiện hành	(123.597.312.298)	(4.745.123.195)
Thu nhập tính thuế trong năm hiện hành	168.174.421.293	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	33.634.884.259	-
Các khoản điều chỉnh	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019	33.634.884.259	-

**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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

**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 31/12/2018 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 Nguyễn 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 21 /FLCHOMES-BKT  
(V/v Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo  
cáo tài chính riêng 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 năm 2019 trên Báo cáo kết quả kinh doanh trên báo cáo riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với 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	439.293	291.492	51
Doanh thu hoạt động tài chính	290.943	123.531	136
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	257.487	4.745	5.326

**Nguyên nhân chênh lệch:**

Năm 2019 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 51% 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**