

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

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

Số 06 /2021/CV-FLCHOMES

V/v: Giải trình KQSXKD trên báo cáo tài  
chính hợp nhất năm 2020

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước**

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

Mã chứng khoán: **FHH**

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

**Nội dung giải trình:**

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

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.045.553	1.512.025	533.528	35%
2	Lợi nhuận gộp	250.044	103.171	146.874	142%
3	Doanh thu tài chính	248.958	403.573	(154.615)	(38)%
4	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	148.723	179.496	(30.773)	(17)%
5	Lợi nhuận trước thuế	319.427	292.158	27.269	9%
6	Thuế TNDN	91.848	35.015	56.833	162%
7	Lợi nhuận sau thuế	227.579	257.143	(29.564)	(11)%

Doanh bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 tăng 35% so với cùng kỳ năm trước nên lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng tăng theo. Doanh thu tài chính giảm 38% so với cùng kỳ, chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp giảm lần lượt 38% và 17% nên lợi nhuận trước thuế tăng 9%. Năm 2020 thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 162% do Công ty không được chuyển lỗ như năm trước làm cho lợi nhuận sau thuế giảm 11%.

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

*Trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT, P.KT



**Trần Thị Hương**

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

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

Số 08 /2021/CV-FLCHOMES  
V/v: Giải trình KQSXKD trên báo cáo tài  
chính hợp nhất quý IV năm 2020

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước**

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

Mã chứng khoán: **FHH**

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

**Nội dung giải trình:**

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

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	462.469	691.328	(228.859)	(33)%
2	Lợi nhuận gộp	180.869	67.259	113.610	169%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	100.895	295.945	(195.050)	(66)%
4	Lợi nhuận trước thuế	219.727	273.981	(54.255)	(20)%
5	Thuế TNDN	55.806	35.015	20.791	59%
6	Lợi nhuận sau thuế	163.921	238.966	(75.046)	(31)%

Do ảnh hưởng của dịch covid 19, Doanh thu quý IV năm 2020 giảm 33% so với cùng kỳ năm 2019. Tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận các sản phẩm dịch vụ ghi nhận trong kỳ tăng dẫn tới lợi nhuận gộp trong kỳ tăng 169% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tài chính giảm 66% nên lợi nhuận trước thuế giảm 20% so với cùng kỳ năm ngoái. Năm 2020 thuế TNDN tăng do Công ty không được chuyển lỗ nên lợi nhuận sau thuế giảm 31% so với quý IV năm 2019

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

*Trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT, P.KT



**Trần Thị Hương**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH  
DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
FLCHOMES  
QUÝ IV NĂM 2020**

**HÀ NỘI, NĂM 2021**



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý IV của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES (“Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong giai đoạn và đến ngày lập báo cáo này gồm:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm</b>
Bùi Hải Huyền	Chủ tịch HĐQT Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/05/2020 Bổ nhiệm ngày 28/04/2020
Hương Trần Kiều Dung	Chủ tịch HĐQT Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/05/2020 Bổ nhiệm ngày 24/06/2019
Đàm Ngọc Bích	Chủ tịch HĐQT Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2019 Bổ nhiệm ngày 26/04/2019
Vũ Minh Huệ	Thành viên Phó Chủ tịch	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
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm</b>
Trần Thị Hương	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03/02/2020
Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng giám đốc Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03/02/2020 Miễn nhiệm ngày 03/02/2020
Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10/02/2020
Nguyễn Hoài Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10/02/2020
Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/01/2020
Hoàng Quế Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/10/2020
Ngô Thị Nguyễn Ngọc	Giám đốc tài chính	Bổ nhiệm ngày 20/01/2021
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm</b>
Phạm Thị Bảo Anh	Trưởng ban Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/10/2020 Bổ nhiệm ngày 28/04/2020, miễn nhiệm ngày 30/10/2020
Lê Văn Sắc	Thành viên	Miễn nhiệm 28/04/2020
Hoàng Thị Thu Trà	Thành viên	Miễn nhiệm 28/04/2020
Đỗ Hoàng Việt	Trưởng ban Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/09/2020, miễn nhiệm ngày 30/10/2020 Bổ nhiệm ngày 28/04/2020, miễn nhiệm 30/09/2020, bổ nhiệm ngày 30/10/2020
Nguyễn Thị Thu Phương	Trưởng ban Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2019, miễn nhiệm ngày 30/09/2020 Bổ nhiệm ngày 30/09/2020

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp cùng với các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giá định về việc Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty hiệu quả thông qua các quyết định quan trọng có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính mà những quyết định và/hoặc những hướng dẫn này đã được phản ánh trên các báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và do đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 20 20.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 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 các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc



The stamp is a red circular seal with the text "M.S.D. 2802383456" at the top, "C. T. C. T." on the right, "CỔ PHẦN" at the bottom, and "ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN" in the center. The text "HÀ NỘI" is at the bottom. A blue ink signature is written across the stamp.

**Trần Thị Hương**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 01 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.692.442.569.832</b>	<b>2.042.951.466.540</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>394.267.638.659</b>	<b>30.409.305.054</b>
Tiền	111		194.267.638.659	30.409.305.054
Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>551.870.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		551.830.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	40.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.440.771.551.451</b>	<b>1.660.040.765.750</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	345.873.976.581	597.694.341.721
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	116.010.794.932	148.682.965.084
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	118.830.000.000	329.981.703.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	1.883.155.446.641	603.272.546.889
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.114.654.851)	(19.606.888.981)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		15.988.148	16.098.037
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>37.785.027.605</b>	<b>54.948.012.582</b>
Hàng tồn kho	141		37.890.027.605	54.948.012.582
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(105.000.000)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>267.748.352.117</b>	<b>297.513.383.154</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		59.981.653.726	49.638.675.556
Thuế GTGT được khấu trừ	152		207.672.031.761	247.814.637.024
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	94.666.630	60.070.574
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.944.892.741.413</b>	<b>4.038.097.878.667</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>186.800.000</b>	<b>186.800.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	186.800.000	186.800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>132.031.308.287</b>	<b>152.369.216.324</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	128.650.117.685	148.884.363.699
- Nguyên giá	222		167.700.814.788	161.620.295.549
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.050.697.103)	(12.735.931.850)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.381.190.602	3.484.852.625
- Nguyên giá	228		4.052.376.336	3.761.707.717
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(671.185.734)	(276.855.092)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>6.872.514.282</b>	<b>9.763.141.801</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	6.872.514.282	9.763.141.801
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>1.166.225.190.832</b>	<b>1.165.900.000.000</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.096.225.190.832	1.095.900.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		70.000.000.000	70.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.639.576.928.012</b>	<b>2.709.878.720.542</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.639.576.928.012	2.709.878.720.542
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.637.335.311.245</b>	<b>6.081.049.345.207</b>

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

Đơn vị tính: VNĐ

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.251.779.378.775</b>	<b>1.921.263.933.635</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.201.074.931.504</b>	<b>1.703.429.547.456</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	128.664.788.059	334.405.691.391
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.628.596.813	19.544.414.397
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	90.992.391.708	48.054.956.041
Phải trả người lao động	314		18.684.179.382	14.947.612.427
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		25.992.252.518	5.869.792.507
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		21.190.385.203	12.466.398.559
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	2.568.766.672.847	936.973.381.939
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	330.155.664.974	331.167.300.195
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.704.447.271</b>	<b>217.834.386.179</b>
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	12.343.927.644
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		32.171.047.064	24.670.053.761
Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	365.000.000	99.848.626.745
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	-	80.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18.168.400.207	971.778.029
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.385.555.932.470</b>	<b>4.159.785.411.572</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.15</b>	<b>4.385.555.932.470</b>	<b>4.159.785.411.572</b>
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	V.16	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		357.440.360.470	131.669.839.572
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		129.855.507.738	(124.608.909.743)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		227.584.852.732	256.278.749.315
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.637.335.311.245</b>	<b>6.081.049.345.207</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

  
Nguyễn Thị Minh Thương  
Người lập biểu

  
Phạm Thị Kim Anh  
Kế toán trưởng

  
  
Trần Thị Hương  
Tổng Giám đốc

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay		Năm trước	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	V1.1	462.469.058.966	691.328.020.330	2.045.552.581.598	1.512.024.854.343
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		462.469.058.966	691.328.020.330	2.045.552.581.598	1.512.024.854.343
Giá vốn hàng bán	11	V1.2	281.600.205.366	624.069.481.639	1.795.508.287.658	1.408.854.333.675
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		180.868.853.600	67.258.538.691	250.044.293.940	103.170.520.668
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V1.3	100.895.303.789	295.944.947.044	248.957.837.311	403.573.095.346
Chi phí tài chính	22	V1.4	15.402.758.825	17.743.961.075	37.622.543.247	35.724.319.089
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.400.744.058	17.740.858.483	37.566.572.798	35.546.461.602
Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24		(1.000.187.761)	-	325.190.832	-
Chi phí bán hàng	25		18.360.401.487	35.839.437.433	56.955.930.868	64.947.589.785
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		30.952.731.796	37.018.915.626	91.766.723.647	114.548.206.323
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		216.048.077.520	272.601.171.601	312.982.124.321	291.523.500.817
Thu nhập khác	31		16.553.531.487	1.192.005.799	20.167.293.740	1.902.925.574
Chi phí khác	32		12.874.784.693	(188.238.347)	13.722.403.040	1.268.240.018
Lợi nhuận khác (40 - 31 - 32)	40		3.678.746.794	1.380.244.146	6.444.890.700	634.685.556
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		219.726.824.314	273.981.415.747	319.427.015.021	292.158.186.373
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		50.714.738.913	34.043.237.857	76.459.871.946	34.043.237.857
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		5.091.198.891	971.778.029	15.388.334.728	971.778.029
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		163.920.886.510	238.966.399.861	227.578.808.347	257.143.170.487
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		163.920.886.510	238.966.399.861	227.578.808.347	257.143.170.487
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V1.5	-	-	547	618





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2021*

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>I. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>319.427.015.021</b>	<b>292.158.186.373</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	14.543.851.134	11.854.165.893
Các khoản dự phòng	03	105.000.000	9.708.417.156
- (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	(217.596.864.213)	(256.185.024.149)
Chi phí lãi vay	06	37.566.572.798	35.546.461.602
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>154.045.574.740</b>	<b>93.082.197.811</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(995.390.364.460)	(309.626.469.959)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	17.057.984.977	28.691.119.263
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.550.932.609.333	(458.115.110.067)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	59.958.814.360	32.854.700.453
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(551.830.000.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(38.135.737.281)	(30.601.914.366)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.404.467.008)	(707.688.596)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.780.621.220)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>161.234.414.661</b>	<b>(650.203.786.681)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	(663.297.150)	(7.879.588.837)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(835.813.434.106)	(896.231.939.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.046.965.137.106	588.528.236.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.270.900.000.000)
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	73.147.148.315	299.343.142.728
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>283.635.554.165</b>	<b>597.859.850.891</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	501.316.199.803	583.667.771.392
Tiền trả nợ gốc vay	34	(582.327.835.024)	(510.042.673.344)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(81.011.635.221)	73.625.098.048
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ</b>			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	30.409.305.054	9.128.142.796
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	394.267.638.659	30.409.305.054

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Thị Minh Thương  
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh  
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương  
Tổng giám đốc

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES (sau đây viết tắt là "Công ty") được đổi tên từ Công ty cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC BISCO 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 16 ngày 14/10/2020 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 của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và dịch vụ

#### **Ngành nghề kinh doanh**

- 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 khác 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;
- Hoạt động chiếu phim; Hoạt động thể thao khác;

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

- 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là từ 12 tháng đến 24 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 04 chi nhánh cụ thể như sau:

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

### **Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các khoản đầu tư vào 04 công ty con và 02 công ty liên kết.

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### *Công ty con*

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
1	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Hà Nội	100	100	Kinh doanh thương mại
2	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Hà Nội	100	100	Nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Hà Nội	100	100	Thương mại, dịch vụ
4	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Hà Nội	100	100	Nông nghiệp

### *Công ty liên kết*

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Nơi thành lập</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Ngành nghề chính</i>
1	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Vạn Tường	Quảng Ngãi	49,41	49,41	Bất động sản
2	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển kinh doanh Bất động sản An Lộc	Quảng Ngãi	49,43	49,43	Bất động sản

## **II. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỷ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán quý IV bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VND).

## **III. 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 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp*

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. Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

*Hình thức sổ kế toán áp dụng:* Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

##### **Công ty con:**

Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

##### **Công ty liên kết:**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia và việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản vốn góp liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản vốn góp của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

##### **Lợi thế thương mại:**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày như một tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

##### **Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất:**

Các số dư nội bộ về công nợ phải thu, phải trả nội bộ; toàn bộ thu nhập, chi phí và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

*Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho:* Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa trên giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 05 tháng 05 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ.

### **5. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### ***Khấu hao tài sản cố định hữu hình***

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Các tài sản cố định khác	03 - 05 năm

### **6. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các cơ quan có thẩm quyền cấp.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất	Lâu dài
Tài sản cố định vô hình khác	03 - 07 năm

### **7. Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### ***Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

#### ***Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn***

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### **8. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

### **9. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

### **10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **11. Các khoản ứng trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### **12. 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 là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

### **13. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### ***Quỹ đầu tư và phát triển***

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

#### ***Quỹ khen thưởng và phúc lợi***

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

### **14. Ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu từ 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 hợp nhất; và
- 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.

#### ***Thu nhập từ hoạt động tài chính***

Thu nhập 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:

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

- 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 và các công ty con được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **15. Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

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

**Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:** Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

### **16. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.
- Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.
- Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
- Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

### **17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất:** Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất

---

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

quan, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính hợp nhất do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Các bên liên quan:** Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

*Đơn vị tính: VND*

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Tiền mặt	1.132.675.866	18.257.496.617
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	193.110.792.593	12.124.021.177
Tiền đang chuyển	24.170.200	27.787.260
Các khoản tương đương tiền	200.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<u><b>394.267.638.659</b></u>	<u><b>30.409.305.054</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b><i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i></b>	<b>161.380.558.057</b>	<b>201.868.699.620</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	135.218.390.242	48.153.677.362
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	87.150.412	1.322.690.232
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.586.564.780	116.183.528.619
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	273.221.181	8.470.201.150
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.993.040.523	2.376.000.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	14.460.346.429	3.035.268.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	449.131.581	3.420.952.426
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản Fam	-	4.245.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	68.250.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.890.918.059	14.634.744.499
Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	2.353.544.850	26.636.620
<b><i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i></b>	<b>184.493.418.524</b>	<b>395.825.642.101</b>
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	50.110.462.843	151.218.077.195
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	19.295.534.567	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Dịch vụ Phúc Thịnh	30.747.420.543	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Công trình Việt Hàn	44.150.775.560	-
Đối tượng khác	40.189.225.011	244.607.564.906
<b>Cộng</b>	<b>345.873.976.581</b>	<b>597.694.341.721</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>4.487.598.927</i>	<i>36.833.457.196</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	2.427.888.796	33.122.159.789
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.360.389.210	3.700.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	414.496.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	284.824.921	11.297.407
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>111.523.196.005</i>	<i>111.849.507.888</i>
Công ty Cổ phần FLC Travel	620.282	2.139.620.282
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	15.838.237.510	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hương Dương	-	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Tâm An	32.400.683.808	27.033.748.876
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	40.000.000.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phú	12.633.671.729	-
Đối tượng khác	10.649.982.676	37.676.138.730
<b>Cộng</b>	<b>116.010.794.932</b>	<b>148.682.965.084</b>

**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>118.830.000.000</i>	<i>329.981.703.000</i>
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
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	59.290.000.000	-
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	59.540.000.000	-
Đối tượng khác	-	6.541.303.000
<b>Cộng</b>	<b>118.830.000.000</b>	<b>329.981.703.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**5. Phải thu khác**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<i>a. Ngắn hạn</i>	<b>1.883.155.446.641</b>	<b>603.272.546.889</b>
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan</i>	<b>365.325.219.649</b>	<b>43.561.078.335</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	310.908.271.723	9.479.404.045
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	46.858.648.661	34.081.674.290
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	566.262.140	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.918.780.506	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.073.256.619	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên thứ ba</i>	<b>1.517.830.226.992</b>	<b>559.711.468.554</b>
Tạm ứng	1.165.235.672	1.794.675.425
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	128.252.549.902	11.530.190.995
Đặt cọc mua cổ phần	-	426.830.000.000
Phải thu về thanh lý các khoản đầu tư	-	49.000.050.000
Hợp tác đầu tư (*)	1.249.124.900.000	-
Khác	139.287.541.418	70.556.552.134
<i>b. Dài hạn</i>	<b>186.800.000</b>	<b>186.800.000</b>
Ký cược, ký quỹ dài hạn	186.800.000	186.800.000
<b>Cộng</b>	<b>1.883.342.246.641</b>	<b>603.459.346.889</b>

\*) Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư để phân phối và mua một số dự án bất động sản tiềm năng dự kiến triển khai trong năm 2021.

**6. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2020</b>		<b>01/01/2020</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
Nguyên vật liệu	8.165.699.182	-	10.259.127.504	-
Công cụ và dụng cụ	8.680.072.988	-	7.404.653.413	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	216.997.454	-	82.553.966	-
Hàng hóa thương mại	20.827.257.981	(105.000.000)	37.201.677.699	-
<b>Cộng</b>	<b>37.890.027.605</b>	<b>(105.000.000)</b>	<b>54.948.012.582</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	-	1.116.231.913	3.814.187.812	3.746.906.381	-	1.183.513.344
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	468.935.939	468.935.939	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	34.695.761	9.301.877.459	27.053.574.690	24.282.597.629	30.157.703	12.068.316.462
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	33.193.865	39.686.689	6.492.824	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	34.043.237.858	76.459.871.946	35.404.467.008	-	75.098.642.796
Thuế thu nhập cá nhân	25.374.813	3.510.710.357	4.263.475.269	5.781.329.028	25.374.813	1.992.856.598
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	1.773.114.674	1.675.149.098	-	97.965.576
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	82.898.454	951.879.848	591.208.692	32.641.290	476.210.900
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	226.154.491	151.268.459	-	74.886.032
<b>Cộng</b>	<b>60.070.574</b>	<b>48.054.956.041</b>	<b>115.044.388.534</b>	<b>72.141.548.923</b>	<b>94.666.630</b>	<b>90.992.391.708</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT  
TRẦN BÁT ĐỘNG SẢN FLCHOMES**

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch  
Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý IV năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư đầu kỳ	3.306.317.170	135.777.582.355	22.058.492.928	291.398.728	186.504.368	161.620.295.549
Mua trong kỳ	-	232.167.150	228.000.000	-	-	460.167.150
Phân loại lại	-	(4.624.538.034)	4.585.868.175	225.174.227	(186.504.368)	-
Điều chuyển TSCĐ tại ngày 29/05/2019	-	11.238.239.337	1.918.635.877	36.206.940	57.917.533	13.250.999.687
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.072.250.944)	(1.558.396.654)	-	-	(7.630.647.598)
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	136.551.199.864	27.232.600.326	552.779.895	57.917.533	167.700.814.788
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	2.785.847.715	6.311.461.209	3.389.546.888	189.047.706	60.028.332	12.735.931.850
Khấu hao tăng	520.469.455	10.533.175.382	3.031.244.875	152.169.399	-	14.237.059.111
Phân loại lại	-	21.068.530	(21.068.530)	60.028.332	(60.028.332)	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(839.373.590)	(295.250.096)	-	-	(1.134.623.686)
Điều chuyển TSCĐ tại ngày 29/05/2019	-	11.238.239.337	1.879.966.018	36.206.940	57.917.533	13.212.329.828
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	27.264.570.868	7.984.439.155	437.452.377	57.917.533	39.050.697.103
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu kỳ	520.469.455	129.466.121.146	18.668.946.040	102.351.022	126.476.036	148.884.363.699
Tại ngày cuối kỳ	-	109.286.628.996	19.248.161.171	115.327.518	-	128.650.117.685

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	2.324.023.000	1.437.684.717	3.761.707.717
Mua trong kỳ	-	203.130.000	203.130.000
Điều chuyển TSCĐ tại ngày 29/05/2019	-	87.538.619	87.538.619
Số dư cuối kỳ	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	276.855.092	276.855.092
Khấu hao trong kỳ	-	306.792.023	306.792.023
Điều chuyển TSCĐ tại ngày 29/05/2019	-	87.538.619	87.538.619
Số dư cuối kỳ	-	671.185.734	671.185.734
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	2.324.023.000	1.160.829.625	3.484.852.625
Tại ngày cuối kỳ	2.324.023.000	1.057.167.602	3.381.190.602

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2020	01/01/2020
Dự án 70 Hàng Mã	4.008.766.567	1.932.545.365
Dự án Sài Đồng	-	676.345.636
Dự án Cù Chi	-	2.246.254.545
Dự án fam phú yên	204.614.985	204.614.985
Mua sắm tài sản	2.659.132.730	4.703.381.270
<b>Cộng</b>	<b>6.872.514.282</b>	<b>9.763.141.801</b>

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

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch  
Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

	31/12/2020		01/01/2020			
	Giá gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	625.500.000.000	157.011.752	625.657.011.752	625.500.000.000	-	625.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh doanh BDS An Lộc	470.400.000.000	168.179.080	470.568.179.080	470.400.000.000	-	470.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	<b>325.190.832</b>	<b>1.096.225.190.832</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.095.900.000.000</b>

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	31/12/2020		01/01/2020			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nhập khẩu nông sản Fam	70.000.000.000	-	70.000.000.000	70.000.000.000	-	70.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>70.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>70.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**12. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	<b>26.710.191.925</b>	<b>107.681.074.477</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	7.512.140.347	15.213.836.524
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	5.691.202.912	6.492.620.799
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	576.198.558	10.356.796.139
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	998.201.640	61.437.383.252
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	4.186.060.396	1.482.407.805
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	7.315.403.071	12.351.928.858
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	385.310.000	338.085.100
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	42.075.001	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	3.600.000	8.016.000
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	<b>101.954.596.134</b>	<b>226.724.616.914</b>
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
Công Ty Cổ Phần Thương Mại F-Mart	11.639.783.663	-
Khác	47.945.332.351	140.425.132.975
<b>Cộng</b>	<b>128.664.788.059</b>	<b>334.405.691.391</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**13. Phải trả khác**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.568.766.672.847</b>	<b>936.973.381.939</b>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>32.317.082.838</i>	<i>52.109.960</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	52.109.960
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	362.104.500	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	293.391.372	-
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	636.365	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	145.451.383	-
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	61.640.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	4.362.000	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>2.536.449.590.009</i>	<i>936.921.271.979</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.862.565	27.544.441
Kinh phí công đoàn	1.355.822.784	1.367.504.250
Bảo hiểm xã hội	2.399.594.907	2.715.191.261
Bảo hiểm y tế	525.248.867	496.996.039
Bảo hiểm thất nghiệp	228.871.233	216.611.419
Đặt cọc theo thỏa thuận	2.520.516.500.876	881.226.393.493
Phải trả khác	11.419.688.777	50.871.031.076
<b>b. Dài hạn</b>	<b>365.000.000</b>	<b>99.848.626.745</b>
Đặt cọc	-	99.483.626.745
Ký quỹ ký cược dài hạn	365.000.000	365.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.569.131.672.847</u></b>	<b><u>1.036.822.008.684</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>330.155.664.974</b>	<b>330.155.664.974</b>	<b>501.316.199.803</b>	<b>502.327.835.024</b>	<b>331.167.300.195</b>	<b>331.167.300.195</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (i)	99.080.664.974	99.080.664.974	147.238.976.033	143.806.837.262	95.648.526.203	95.648.526.203
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000	293.410.000.000	292.328.859.845	198.918.859.845	198.918.859.845
Ngân hàng TMCP Quân Đội- Chi nhánh Lãn Ông (iii)	28.990.000.000	28.990.000.000	60.667.223.770	66.192.137.917	34.514.914.147	34.514.914.147
Ngô Thị Bạch Huệ (iv)	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
<b>a. Vay dài hạn</b>	-	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Lê Sỹ Hiệp	-	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>330.155.664.974</b>	<b>330.155.664.974</b>	<b>501.316.199.803</b>	<b>582.327.835.024</b>	<b>411.167.300.195</b>	<b>411.167.300.195</b>

**Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:**

- (i) Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội:  
 Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0143/2019/HĐTD-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; Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0171/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 07/07/2020, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, hạn mức vay 100.000.000.000 VND. Hình thức đảm bảo khoản vay: có tài sản đảm bảo.  
 Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0163/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 13/06/2019, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng OCB số tiền 10 tỷ đồng tỷ lệ đảm bảo 100% và 40 tỷ giá trị cổ phiếu ROS Công ty cổ phần xây dựng FLC Faros tỷ lệ đảm bảo 50%.
- (ii) Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội:  
 Hợp đồng hạn mức tín dụng số 013/19/HMTD - 9216 ngày 30/05/2019, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ, hạn mức vay 200.000.000.000 VND. Tài sản đảm bảo là 4.800.000 cổ phiếu ROS của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển địa ốc Khánh Hòa FLC theo hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết của bên thứ ba số 144/18/HĐCCKK - 9216 ngày 05/04/2018, tài sản đảm bảo là 2,5tr cổ phiếu ROS của Ông Trình Văn Quyết theo



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết của bên thứ ba số 389/2018/HĐCCCK - 9216 ngày 11/05/2018; tài sản đảm bảo là 3tr cổ phiếu ROS theo hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết của bên thứ ba số 414/2018/HĐCCCK - 9216 ngày 21/06/2018 và tài sản đảm bảo là 10,7 triệu cổ phiếu ROS của Ông Trịnh Văn Quyết theo hợp đồng cầm cố chứng khoán niêm yết của bên thứ ba số 432/2018/HĐCCCK - 9216 ngày 04/07/2018.

Ngày 22/01/2020 Công ty đã ký kết hợp đồng cầm cố chứng khoán chưa niêm yết là tài sản đảm bảo cho hợp đồng hạn mức tín dụng số 144/18/HMTD - 9216 ngày 05/04/2018, hợp đồng hạn mức tín dụng số 013/19/HMTD - 9216 ngày 30/05/2019 bao gồm: hợp đồng số 008/20/HĐCC-9216, hợp đồng số 009/20/HĐCC-9216 cầm cố 10tr cổ phiếu BAS; Ngày 17/02/2020 hợp đồng số 011/20/HĐCC-9216 cầm cố 20tr cổ phiếu BAV là tài sản đảm bảo cho khoản vay ở Ngân hàng NCB

(iii) Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Lãn Ông:

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 11477.19.060.3666800.TD ngày 22/04/2019, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng kế ước nhận nợ, hạn mức vay 35.000.000.000 VND, Tài sản đảm bảo là 2.000.000 cổ phiếu ROS thuộc sở hữu của Công ty cổ phần xây dựng FLC Faros phát hành ngày 06/07/2016 theo giấy chứng nhận sở hữu cổ phần số ROS0014 cho Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Địa ốc Khánh Hòa, hợp đồng tiền gửi 14 tỷ đồng gửi tiếp gốc và lãi cho một kỳ hạn mới với lãi suất thỏa thuận. Bất động sản tại thửa đất số 221 khu đô thị du lịch sinh thái FLC theo giấy chứng nhận sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CL 170187, số vào sổ cấp GCN CT06691 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh thanh hóa cấp ngày 01/06/2018 cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Bất động sản tại thửa đất số 222 khu đô thị du lịch sinh thái FLC theo giấy chứng nhận sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CL 170191, số vào sổ cấp GCN CT06695 do sở tài nguyên và môi trường tỉnh thanh hóa cấp ngày 01/06/2018 cho Công ty cổ phần Tập đoàn FLC.

(iv) 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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT  
TRẦN BÁT ĐỘNG SẢN FLCHOMES**

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**15. Vốn chủ sở hữu**

*Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu*

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Quý IV 2019</b>				
Số dư đầu kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(106.432.139.117)	3.921.683.432.883
- Lãi trong kỳ	-	-	238.966.399.861	238.966.399.861
- Giảm khác	-	-	(864.421.171)	(864.421.171)
Số dư cuối kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	131.669.839.573	4.159.785.411.573
<b>Quý IV 2020</b>				
Số dư đầu kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	193.519.473.960	4.221.635.045.960
- Lãi trong kỳ	-	-	163.920.886.510	163.920.886.510
Số dư cuối kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	357.440.360.470	4.385.555.932.470

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**16. Cổ phiếu**

	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	416.000.000	416.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	<b>416.000.000</b>	<b>416.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<b>416.000.000</b>	<b>416.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

*Đơn vị tính : VND*

**1. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Doanh thu bán hàng hóa	1.325.373.984.750	1.129.733.700.295
Doanh thu cung cấp dịch vụ	711.438.751.454	343.107.134.002
Doanh thu khác	8.739.845.394	39.184.020.046
<b>Cộng</b>	<b>2.045.552.581.598</b>	<b>1.512.024.854.343</b>

**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.309.109.553.149	1.088.882.101.478
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	485.691.839.573	303.551.918.371
Giá vốn khác	706.894.936	16.420.313.826
<b>Cộng</b>	<b>1.795.508.287.658</b>	<b>1.408.854.333.675</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lãi tiền gửi	678.615.218	1.678.482.732
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	67.324.380	237.144.699
Lãi cho vay	65.732.771.713	25.632.532.000
Doanh thu tài chính khác	182.479.126.000	376.024.935.915
<b>Cộng</b>	<b>248.957.837.311</b>	<b>403.573.095.346</b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lãi vay	37.566.572.798	35.546.461.602
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	55.625.244	177.857.487
Chi phí tài chính khác	345.205	-
<b>Cộng</b>	<b>37.622.543.247</b>	<b>35.724.319.089</b>

**5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	227.578.808.347	257.143.170.487
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	227.578.808.347	257.143.170.487
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	416.000.000	416.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>547</b>	<b>618</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Giao dịch với các bên liên quan**

Giao dịch với các bên liên quan trong năm chủ yếu là các giao dịch với Công ty cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty thành viên thuộc Tập đoàn FLC, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

<b>STT</b>	<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	Ảnh hưởng đáng kể
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Trường	Ảnh hưởng đáng kể
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Chủ tịch HĐQT là cổ đông lớn
4	Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản FAM	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
6	Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
7	Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
8	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
9	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
10	Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
11	Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
12	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
13	Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
14	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
15	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
16	Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
17	Công ty TNHH FLC Đồ sơn Golf & Resort	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
18	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
20	Công ty Cổ phần xây dựng FLC Faros	Cổ đông lớn là cổ đồng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Trong kỳ hoạt động, Công ty phát sinh các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Chủ tịch HĐQT là cổ đông lớn	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	22.904.857.777	25.270.096.927
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	520.346.857.059	115.390.261.384
		Lợi nhuận HTKD	8.730.209.030	
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	3.360.909	30.303.030
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	68.879.697	-
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	2.882.015.407	4.329.636.078
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.761.046.441	2.142.225.008
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.205.254.282	49.185.000
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.024.531.980	25.524.433.760
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.453.545.240	7.986.645.399
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	340.563.296.219	285.622.613.492

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	38.031.819	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển FLC Hạ Long		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	3.480.713.566	740.769.736
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.955.976.862	2.179.811.598
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	122.703.773.101	564.880.484
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	7.559.456.210	12.915.350.987
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.606.197.172	10.204.084.141
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	4.930.593.718	1.462.627.058
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	464.898.843	28.879.862.937
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	469.941.437	97.825.352.584

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Số dư các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:*

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>161.380.558.057</b>	<b>201.868.699.620</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	135.218.390.242	48.153.677.362
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	87.150.412	1.322.690.232
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.586.564.780	116.183.528.619
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	273.221.181	8.470.201.150
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.993.040.523	2.376.000.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	14.460.346.429	3.035.268.712
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	449.131.581	3.420.952.426
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản Fam	-	4.245.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	68.250.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.890.918.059	14.634.744.499
Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	2.353.544.850	26.636.620
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>4.487.598.927</b>	<b>36.833.457.196</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	2.427.888.796	33.122.159.789
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.360.389.210	3.700.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	414.496.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	284.824.921	11.297.407



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>26.710.191.925</b>	<b>107.681.074.477</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	7.512.140.347	15.213.836.524
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	5.691.202.912	6.492.620.799
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	576.198.558	10.356.796.139
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	998.201.640	61.437.383.252
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển	4.186.060.396	1.482.407.805
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	7.315.403.071	12.351.928.858
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	385.310.000	338.085.100
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	42.075.001	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	3.600.000	8.016.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>32.317.082.838</b>	<b>52.109.960</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	52.109.960
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	362.104.500	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	293.391.372	-
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	636.365	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	145.451.383	-
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	61.640.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	4.362.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>365.325.219.649</b>	<b>43.561.078.335</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	310.908.271.723	9.479.404.045
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	46.858.648.661	34.081.674.290
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	566.262.140	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.918.780.506	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.073.256.619	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**2. Báo cáo bộ phận**

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty xác định bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu, các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là:

Chỉ tiêu	Bán hàng	Dịch Vụ sân golf	Dịch vụ môi giới	Dịch vụ khác	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	1.325.373.984.750	140.308.008.051	506.433.674.411	73.436.914.386	248.957.837.311	20.167.293.740	2.314.677.712.649
Chi phí trực tiếp	(1.309.109.553.149)	(150.348.368.233)	(282.182.268.563)	(53.868.097.713)	-	-	(1.795.508.287.658)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	-	(37.622.543.247)	(13.722.403.040)	(51.344.946.287)
Các chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	(56.955.930.868)
Các chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý	-	-	-	-	-	-	(91.766.723.647)
Lỗ trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	325.190.832
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	-	319.427.015.021
Chi phí thuế TNDN hiện hành không phân	-	-	-	-	-	-	(76.459.871.946)
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	(15.388.334.728)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	227.578.808.347

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng giám đốc quyết định không áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán DFK Việt Nam và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý IV năm 2019 do Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản FLCHOMES lập.

*Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021*



**Nguyễn Thị Minh Thương**  
Người lập biểu



**Phạm Thị Kim Anh**  
Kế toán trưởng



**Trần Thị Hương**  
Tổng giám đốc

