



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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 quý IV của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản FLCHOMES (“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:

Hội đồng Quản trị	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm
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 Hoàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 04/09/2018, miễn nhiệm ngày 07/01/2020
Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm
Trần Thị Hương	Tổng giám đốc Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03/02/2020 Miễn nhiệm ngày 03/02/2020
Đàm Ngọc Bích	Tổng Giám đốc	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 Quốc 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
Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm, miễn nhiệm
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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính này, 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;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty 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.

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 quý IV năm 2020.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính kèm theo 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 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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.



Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.231.219.741.154	1.353.461.859.503
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	388.347.382.757	26.742.168.601
Tiền	111		188.347.382.757	26.742.168.601
Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		551.830.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh	121		551.830.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.040.563.505.492	1.050.506.374.335
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	235.255.407.500	192.121.094.548
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.272.662.052	5.732.841.165
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	323.458.400.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.803.035.435.940	529.194.038.622
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		250.478.852.905	276.213.316.567
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	51.180.919.617	35.965.421.738
Thuế GTGT được khấu trừ	152		199.242.400.772	240.187.824.255
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6	55.532.516	60.070.574
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.056.191.400.259	4.092.479.635.669
II. Tài sản cố định	220		13.900.594.636	16.054.717.193
Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	11.556.571.634	13.697.360.859
- Nguyên giá	222		19.210.988.589	19.210.988.589
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.654.416.955)	(5.513.627.730)
Tài sản cố định vô hình	227	V.8	2.344.023.002	2.357.356.334
- Nguyên giá	228		2.364.023.000	2.364.023.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.999.998)	(6.666.666)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.008.766.567	4.855.145.546
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	4.008.766.567	4.855.145.546
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	1.403.391.498.967	1.366.377.334.737
Đầu tư vào công ty con	251		398.333.500.000	284.350.500.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên	252		1.095.900.000.000	1.095.900.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(90.842.001.033)	(13.873.165.263)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.634.890.540.089	2.705.192.438.193
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	2.634.890.540.089	2.705.192.438.193
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.287.411.141.413	5.445.941.495.172

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300	2.884.148.165.873	1.284.936.165.570
I. Nợ ngắn hạn	310	2.806.534.337.933	1.092.775.003.825
Phải trả người bán ngắn hạn	311 V.12	29.650.306.073	75.967.823.295
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 V.13	1.656.366.033	4.769.633.093
Thuế và các khoản phải nộp Nhà	313 V.6	68.842.488.486	36.002.472.182
Phải trả người lao động	314	7.805.396.017	2.955.127.021
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24.188.699.865	2.117.275.391
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	49.046.807.980	333.333.357
Phải trả ngắn hạn khác	319 V.14.2	2.573.583.249.534	922.165.547.497
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 V.15a	51.761.023.945	48.463.791.989
II. Nợ dài hạn	330	77.613.827.940	192.161.161.745
Chi phí phải trả dài hạn	333	-	12.677.535.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	77.613.827.940	-
Phải trả dài hạn khác	337 V.14.2	-	99.483.626.745
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 V.15b	-	80.000.000.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.403.262.975.540	4.161.005.329.602
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.403.262.975.540	4.161.005.329.602
Vốn góp của chủ sở hữu	411	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a	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	375.147.403.540	132.889.757.602
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	132.889.757.602	(124.597.521.319)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	242.257.645.938	257.487.278.921
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	7.287.411.141.413	5.445.941.495.172

Nguyễn Thị Minh Thương
 Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh
 Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021



Trần Thị Hương
 Tổng Giám đốc

**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
Quý IV năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	311.818.535.324	171.685.525.163	807.005.459.157	439.292.698.041
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		311.818.535.324	171.685.525.163	807.005.459.157	439.292.698.041
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	136.795.685.530	125.850.337.989	565.398.630.059	342.971.470.349
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		175.022.849.794	45.835.187.174	241.606.829.098	96.321.227.692
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	89.349.195.434	188.281.999.313	216.977.952.512	290.943.273.065
Chi phí tài chính	22	VI.4	26.529.676.764	7.448.330.512	81.897.779.292	12.310.857.476
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.072.145.875</i>	<i>2.589.440.369</i>	<i>4.915.482.327</i>	<i>7.450.681.136</i>
Chi phí bán hàng	25		8.578.663.613	15.056.971.835	21.436.500.623	22.405.728.596
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		14.724.258.279	14.813.851.791	46.542.572.401	61.060.817.193
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		214.539.446.572	196.798.032.349	308.707.929.294	291.487.097.492
Thu nhập khác	31		6.987.546.801	103.662.703	7.429.288.339	353.158.823
Chi phí khác	32		5.393.354.995	427.251.390	5.630.541.133	718.093.135
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.594.191.806	(323.588.687)	1.798.747.206	(364.934.312)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		216.133.638.378	196.474.443.662	310.506.676.500	291.122.163.180
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5	46.838.528.124	33.634.884.259	68.249.030.562	33.634.884.259
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		169.295.110.254	162.839.559.403	242.257.645.938	257.487.278.921

Đơn vị tính: VND

**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
Quý IV năm 2020



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	310.506.676.500	291.122.163.180
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.154.122.557	4.483.403.160
Các khoản dự phòng	03	76.968.835.770	4.858.890.143
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(215.614.435.486)	(290.408.231.418)
Chi phí lãi vay	06	4.915.482.327	7.450.681.136
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	178.930.681.668	17.506.906.201
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.313.515.531.157)	(8.188.288.269)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	21.527.757.838
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.826.876.577.754	(638.094.263.708)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	55.086.400.225	50.883.789.630
(Tăng), giảm chứng khoán kinh doanh	13	(551.830.000.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.853.557.419)	(2.650.680.136)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(34.996.113.409)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.780.621.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	155.698.457.662	(564.795.399.664)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(7.129.276.193)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH k	22	-	106.623.067.868
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(671.983.434.106)	(889.668.636.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	995.441.834.106	566.228.236.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(113.983.000.000)	(1.234.727.000.000)
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	73.134.124.538	290.943.273.065
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	282.609.524.538	542.269.664.740

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	57.272.392.133	74.109.709.768
Tiền trả nợ gốc vay	34	(133.975.160.177)	(27.730.917.779)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(76.702.768.044)	46.378.791.989
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	26.742.168.601	2.889.111.536
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	388.347.382.757	26.742.168.601

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

12/31/2020
12/31/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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: 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

- 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.
- Kinh doanh bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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:

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

Kỳ kế toán năm của Công ty 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 của Công ty được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam (VNĐ).

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 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 số kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. 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.

2. 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 áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

3. 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 riêng theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 05 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ.

4. 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 riêng 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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:

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
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

5. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Trách nhiệm đối với bên cho thuê được phản ánh trên bảng cân đối kế toán như là một nghĩa vụ cho thuê tài chính. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản, trừ khi khoản tiền lãi đó đủ điều kiện ghi nhận vào tài sản, trong trường hợp này khoản lãi vay được vốn hoá theo chính sách chung của Công ty về chi phí vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính trên cùng nền tảng với tài sản sở hữu của Công ty hoặc, nếu ngắn hơn, dựa trên thời hạn cho thuê tài sản như sau:

	Năm
Phương tiện vận tải	5 - 10
Máy móc, thiết bị	5 - 10

6. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát 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 của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 theo phương pháp giá gốc.

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

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 08/08/2019. 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.

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.

7. 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.

8. 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 có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 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.

9. 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.

10. 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.

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.

11. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. 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 riêng.

13. 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 riêng 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; 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:

- 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.

14. 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 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 riêng của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

15. 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 riêng 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.

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính riêng 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 quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính riêng do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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

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

Đơn vị tính : VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Tiền mặt	546.681.681	17.881.737.935
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	187.800.701.076	8.860.430.666
Các khoản tương đương tiền	200.000.000.000	-
Cộng	<u>388.347.382.757</u>	<u>26.742.168.601</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>230.282.221.157</i>	<i>116.013.327.013</i>
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	95.781.087.484	69.297.799.628
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	131.267.333.291	46.715.527.385
Công ty TNHH MTV FLC Land	273.020.031	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.511.648.770	-
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	449.131.581	-
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>4.973.186.343</i>	<i>76.107.767.535</i>
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	79.924.480	31.431.402.080
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	449.131.581	12.669.938.720
Các đối tượng khác	4.444.130.282	32.006.426.735
Cộng	<u>235.255.407.500</u>	<u>192.121.094.548</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	414.496.000	2.590.774.703
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	1.172.263.412
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	1.418.511.291
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	414.496.000	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	1.858.166.052	3.142.066.462
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Giải pháp Công nghệ 3DART	-	966.772.727
Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Truyền thông AKC	153.094.600	85.750.000
Các đối tượng khác	1.705.071.452	2.089.543.735
Cộng	<u>2.272.662.052</u>	<u>5.732.841.165</u>

4. Phải thu về cho vay

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
a. Ngắn hạn	-	323.458.400.000
<i>Phải thu về cho vay bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu về cho vay bên thứ ba</i>	-	323.458.400.000
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
Các đối tượng khác	-	18.000.000
Cộng	-	<u>323.458.400.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5. Phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.803.035.435.940	-	529.194.038.622	-
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>370.219.556.956</i>	-	<i>79.866.072.693</i>	-
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	7.700.000.000	-	37.583.219.197	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	308.730.209.030	-	8.201.179.206	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	46.858.648.661	-	34.081.674.290	-
Công ty TNHH MTV 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	1.445.656.619	-	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	<i>1.432.815.878.984</i>	-	<i>449.327.965.929</i>	-
Tạm ứng	53.825.857	-	411.025.462	-
Ký cược, ký quỹ	102.171.860.000	-	1.309.000.000	-
Đặt cọc mua cổ phần	-	-	426.830.000.000	-
Hợp tác đầu tư (*)	1.249.124.900.000	-	-	-
Đối tượng khác	81.465.293.127	-	20.777.940.467	-
Cộng	1.803.035.435.940	-	529.194.038.622	-

(*) 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.

**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
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6. 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 tiêu thụ đặc biệt	34.695.761	437.269.188	4.538.100	120.706.823	30.157.703	316.562.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	33.634.884.259	68.249.030.562	34.996.113.409	-	66.887.801.412
Thuế thu nhập cá nhân	25.374.813	1.911.276.175	2.338.826.676	2.705.906.776	25.374.813	1.544.196.075
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	966.076.884	966.076.884	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	19.042.560	-	-	-	19.042.560
Phi, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	220.154.491	145.268.459	-	74.886.032
Cộng	60.070.574	36.002.472.182	71.778.626.713	38.934.072.351	55.532.516	68.842.488.486

**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
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

7. 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
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	3.306.317.170	1.687.469.991	14.049.439.100	167.762.328	-	19.210.988.589
Phân loại lại	(1.490.560.900)		1.490.560.900			-
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	196.909.091	15.540.000.000	167.762.328	-	19.210.988.589
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	2.785.847.715	164.090.904	2.460.500.005	103.189.106	-	5.513.627.730
Khấu hao trong kỳ	520.469.455	32.818.187	1.554.000.000	33.501.583	-	2.140.789.225
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	196.909.091	4.014.500.005	136.690.689	-	7.654.416.955
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	520.469.455	1.523.379.087	11.588.939.095	64.573.222	-	13.697.360.859
Tại ngày cuối kỳ	-	-	11.525.499.995	31.071.639	-	11.556.571.634

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	2.324.023.000	40.000.000	2.364.023.000
Số dư cuối kỳ	2.324.023.000	40.000.000	2.364.023.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	6.666.666	6.666.666
Khấu hao trong kỳ	-	13.333.332	13.333.332
Số dư cuối kỳ	-	19.999.998	19.999.998
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	2.324.023.000	33.333.334	2.357.356.334
Tại ngày cuối kỳ	2.324.023.000	20.000.002	2.344.023.002

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
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
Cộng	<u>4.008.766.567</u>	<u>4.855.145.546</u>

10. Chi phí trả trước

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
a. Ngắn hạn	51.180.919.617	35.965.421.738
Chi phí mua bảo hiểm	155.888.169	163.888.914
Công cụ dụng cụ xuất dùng	145.783.052	180.388.255
Chi phí thuê mặt bằng	183.214.263	60.000.000
Phí đại lý, marketing chờ phân bổ	50.665.717.467	35.561.144.569
Chi phí trả trước khác	30.316.666	-
b. Dài hạn	2.634.890.540.089	2.705.192.438.193
Chi phí thuê sân golf	2.488.497.646.876	2.537.540.542.916
Lợi thuê thương mại	146.392.893.213	167.651.895.277
Cộng	<u>2.686.071.459.706</u>	<u>2.741.157.859.931</u>

**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

Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

11. Đầu tư tài chính

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
11.1. Đầu tư vào công ty con	398.333.500.000	(90.842.001.033)	307.491.498.967	(13.873.165.263)
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100.000.000.000	(27.699.409.830)	72.300.590.170	100.000.000.000
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	98.333.500.000	(25.030.039)	98.308.469.961	46.994.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscom	200.000.000.000	(63.117.561.164)	136.882.438.836	137.556.000.000
11.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	1.095.900.000.000	-	1.095.900.000.000	1.095.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	625.500.000.000	-	625.500.000.000	625.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	470.400.000.000	-	470.400.000.000	470.400.000.000
Cộng	1.494.233.500.000	(90.842.001.033)	1.403.391.498.967	1.380.250.500.000
				(13.873.165.263)
				1.366.377.334.737

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	3.099.931.095	22.880.904.519
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	-	22.301.372.574
Công ty TNHH MTV FLC Land	344.673.517	32.890.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	38.499.415	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	876.834.763	145.948.925
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	684.078.800	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	1.134.319.600	122.664.020
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	17.500.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	278.029.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	4.025.000	-
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	26.550.374.978	53.086.918.776
Công ty CP Ô tô Regal	-	14.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	-	21.509.952.740
Công ty Cổ phần dịch vụ và Địa ốc Đất xanh Miền Bắc	4.216.870.434	432.879.483
Các đối tượng khác	22.333.504.544	17.144.086.553
Cộng	<u>29.650.306.073</u>	<u>75.967.823.295</u>

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	-	3.269.633.093
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	3.269.633.093
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	1.656.366.033	1.500.000.000
Công ty TNHH Quảng Cáo Súc Việt	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	156.366.033	-
Cộng	<u>1.656.366.033</u>	<u>4.769.633.093</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14. Phải trả khác

	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn	2.573.583.249.534	922.165.547.497
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>49.259.817.379</i>	<i>39.570.987.177</i>
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	32.039.351	17.533.148
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Bicom	17.778.280.810	39.553.454.029
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>2.524.323.432.155</i>	<i>882.594.560.320</i>
Kinh phí công đoàn	9.090.516	70.610.750
Bảo hiểm xã hội	310.585.706	398.392.448
Bảo hiểm y tế	22.981.050	94.851.866
Bảo hiểm thất nghiệp	9.595.680	42.797.869
Đặt cọc theo thỏa thuận	2.520.516.500.876	881.226.393.493
Phải trả khác	3.454.678.327	761.513.894
b. Dài hạn	-	99.483.626.745
Đặt cọc theo thỏa thuận	-	99.483.626.745
Cộng	2.573.583.249.534	1.021.649.174.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

15. 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
<i>a. Vay ngắn hạn</i>	51.761.023.945	51.761.023.945	57.272.392.133	53.975.160.177	48.463.791.989	48.463.791.989
Ngân hàng TMCP Phương Đông	49.676.023.945	49.676.023.945	57.272.392.133	53.975.160.177	46.378.791.989	46.378.791.989
Ngô Thị Bạch Huệ	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
<i>b. Vay dài hạn</i>	-	-	-	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
Cộng	51.761.023.945	51.761.023.945	57.272.392.133	133.975.160.177	128.463.791.989	128.463.791.989

Thông tin chi tiết về các khoản vay:

Ngân hàng TMCP Phương Đông:

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 và 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.

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: Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

16. Vốn chủ sở hữu

16.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Quý IV 2019				
Số dư đầu kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(124.597.521.319)	3.903.518.050.681
- Lãi trong kỳ	-	-	94.647.719.518	94.647.719.518
Số dư cuối kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	(29.949.801.801)	3.998.165.770.199
Quý IV 2020				
Số dư đầu kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	205.852.293.286	4.233.967.865.286
- Lãi trong kỳ	-	-	169.295.110.254	169.295.110.254
Số dư cuối kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	375.147.403.540	4.403.262.975.540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

16.2 Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	<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	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	416.000.000	416.000.000
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 RIÊNG

Đơn vị tính : VND

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng hóa	231.472.229.755	207.554.867.447
Doanh thu cung cấp dịch vụ	566.803.020.372	192.385.043.012
Doanh thu khác	8.730.209.030	39.352.787.582
Cộng	807.005.459.157	439.292.698.041

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	229.348.263.783	196.086.325.559
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	335.343.471.340	130.464.830.964
Giá vốn khác	706.894.936	16.420.313.826
Cộng	565.398.630.059	342.971.470.349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	36.668.874	28.247.290
Lãi CLTG đã thực hiện	258.638	
Lãi cho vay	54.761.899.000	18.908.707.000
Doanh thu tài chính khác	162.179.126.000	272.006.318.775
Cộng	216.977.952.512	290.943.273.065

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
	Lãi vay	4.915.482.327
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.115.990	1.286.197
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	76.968.835.770	4.858.890.143
Cộng	81.897.779.292	12.310.857.476

5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	310.506.676.500	291.122.163.180
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	14.078.886.887	
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	
Điều chỉnh theo ND 68/2020/ND-CP	16.659.589.425	
Kết chuyển lỗ	-	(122.947.741.885)
Thu nhập chịu thuế	341.245.152.812	168.174.421.295
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	68.249.030.562	33.634.884.259
Chi phí thuế TNDN hiện hành	68.249.030.562	33.634.884.259

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

I. 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 thành viên, Công ty cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty thành viên thuộc Tập đoàn FLC, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	281.509.519	-
Công ty TNHH Nông Nghiệp FLC Biscom		
Góp vốn	51.339.000.000	1.466.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom		
Góp vốn	62.644.000.000	129.861.000.000
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	475.436.371	
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	49.046.807.970	18.446.898.351
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	288.857.052	6.813.696.842
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	503.064.621.728	73.595.999.075
Lợi nhuận HTKD	8.730.209.030	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	680.592.009	3.247.829.733
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	2.065.323.992
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.078.896.200	-
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	13.474.528.066
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	32.036.364	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.237.167.966	-
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	72.128.785
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	4.185.579.285	-
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	464.898.843	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	823.860.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.549.381.455	77.532.999
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.295.852.403	-
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	408.301.437	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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>
Phải thu khách hàng	230.282.221.157	116.013.327.013
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	95.781.087.484	69.297.799.628
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	131.267.333.291	46.715.527.385
Công ty TNHH MTV FLC Land	273.020.031	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.511.648.770	-
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	449.131.581	-
Trả trước cho người bán	414.496.000	2.590.774.703
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	1.172.263.412
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	1.418.511.291
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	414.496.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn	3.099.931.095	22.602.875.519
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	22.301.372.574
Công ty TNHH MTV FLC Land	344.673.517	32.890.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	38.499.415	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	876.834.763	145.948.925
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	684.078.800	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	1.134.319.600	122.664.020
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	17.500.000	-
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	4.025.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	49.259.817.379	39.570.987.177
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	32.039.351	17.533.148
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	17.778.280.810	39.553.454.029
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	-
Phải thu ngắn hạn khác	370.219.556.956	79.866.072.693
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	7.700.000.000	37.583.219.197
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	308.730.209.030	8.201.179.206
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	46.858.648.661	34.081.674.290
Công ty TNHH MTV 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	1.445.656.619	-
Người mua trả tiền trước	-	3.269.633.093
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	3.269.633.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính 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 quý IV năm 2020 do Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES lập.

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2021



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc