

Số: ..2.2.../BC-FLCHOMES

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2021

**BÁO CÁO  
Thường niên năm 2020**

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



**I. Thông tin chung**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES** (“**Công ty/FLCHOMES**”)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2802383456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 16 ngày 14/10/2020.
- Vốn điều lệ: 4.160.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng*)
- Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 024.37872999
- Số fax:
- Website: [www.flchomes.vn](http://www.flchomes.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): FHH

- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay

- Tháng 02/2016: Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Giải trí Biscom theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 2802383456 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016;
- Tháng 03/2016: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Quản lý Sân golf Biscom;
- Tháng 07/2016: Chuyển trụ sở về Thành phố Hà Nội;
- Tháng 03/2017: Tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng;
- Tháng 08/2017: Tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 1.800 tỷ đồng;
- Tháng 10/2017: Tăng vốn điều lệ từ 1.800 tỷ đồng lên 2.600 tỷ đồng;
- Tháng 11/2017: Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Biscem;
- Tháng 12/2017: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC Biscom;
- Tháng 05/2019: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES;
- Tháng 11/2019: Chính thức được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc đăng ký công ty đại chúng;
- Tháng 11/2019: Hoàn tất việc đăng ký toàn bộ 416.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
- Từ 11/2020 đến nay: Công ty đã chuẩn bị các tài liệu và nộp hồ sơ niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

- Ngành nghề kinh doanh:

FLCHOMES đang thực hiện hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực chính bao gồm: Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh, quản lý và điều hành sân golf; Cung cấp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng golf và các dịch vụ khác liên quan đến hoạt động golf; Tổ chức các giải golf chuyên nghiệp, bán chuyên nghiệp và nghiệp dư; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, đại lý du lịch, điều hành tour du lịch và dịch vụ hỗ

trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; Giáo dục thể thao và giải trí, hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao,...

*Đơn vị tính: triệu đồng*

<b>Khoản mục</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Tỉ trọng (%)</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Tỉ trọng (%)</b>
Doanh thu bán hàng hóa	1.219.897	77,83%	1.325.320	64,78%
Doanh thu môi giới bất động sản	48.580	3,10%	506.434	24,76%
Doanh thu kinh doanh sân golf	288.613	18,41%	190.048	9,29%
Doanh thu khác	10.275	0,66%	23.941	1,17%
<b>Tổng</b>	<b>1.567.364</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.045.743</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 của FLCHOMES*

Doanh thu bán hàng hóa chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của toàn Công ty nhưng có xu hướng giảm dần tỷ trọng từ 77,83% còn 64,78%. Doanh thu môi giới bất động sản tăng từ 48.580 triệu đồng chiếm 3,1% năm 2019, năm 2020 đạt 506.434 triệu đồng chiếm tỷ trọng 24,76%. Doanh thu kinh doanh sân golf giảm 99 tỷ đồng tương ứng 9% tỷ trọng tổng doanh thu.

- Địa bàn kinh doanh:

FLCHOMES đã thực hiện xây dựng hệ thống phân phối với hơn 60 đại lý uy tín hàng đầu Việt Nam để triển khai các dự án bất động sản trên cả nước. Đối với hoạt động kinh doanh và vận hành sân golf, FLCHOMES đang tập trung vào 4 địa bàn chính là Thanh Hóa, Quảng Ninh, Bình Định và Quảng Bình.

### **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

#### **3.1. Mô hình quản trị**



FLCHOMES là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. FLCHOMES hiện có trụ sở chính tại thành phố Hà Nội và 04 (bốn) chi nhánh hoạt động tại các tỉnh Quảng Ninh, Thanh Hóa, Quảng Bình, Bình Định. Bên cạnh 04 chi nhánh tại các tỉnh, thành trên cả nước, FLCHOMES đang đầu tư hoạt động kinh doanh theo mô hình công ty mẹ - công ty con và là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của 04 công ty và đầu tư liên kết tại 02 công ty.

Tại công ty mẹ, mô hình quản trị của FLCHOMES được tổ chức theo mô hình quy định tại *điểm a khoản 1 Điều 137* Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCĐ**”), Hội đồng quản trị (“**HDQT**”), Ban kiểm soát (“**BKS**”) và Ban Tổng Giám đốc (“**BTGD**”).

### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Về bộ máy quản lý trực thuộc BTGD, BTGD thực hiện nhiệm vụ điều hành và quyết định các vấn đề phát sinh trong hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, các chi nhánh Công ty và các công ty con của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty. Các phòng, đơn vị chức năng trong Công ty giúp việc cho BTGD và trực tiếp triển khai các hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị nội bộ của doanh nghiệp.



*Nguồn: FLCHOMES*

### 3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

FLCHOMES hiện có 04 (bốn) công ty con và 02 công ty liên kết.

TT	Tên công ty con, Công ty liên kết	Số GCN ĐKDN, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	0108075628 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 27/11/2017	Tầng 3, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh hóa chất công nghiệp, vật tư khoa học kỹ thuật, hóa chất thí nghiệm, máy thiết bị, nguyên liệu sản xuất,...	100	100%
2	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	0108094758 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 13/12/2017	Tháp đôi FLC 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao	100	100%
3	Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	0108725989 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04/05/2019	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ tổ chức và phục vụ các hoạt động thể thao, kinh doanh sân golf và các hoạt động liên quan đến sân golf, kinh doanh khai thác du thuyền	200	100%

TT	Tên công ty con, Công ty liên kết	Số GCN ĐKDN, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
4	Công ty TNHH Một thành viên Nông nghiệp FLC Biscorn Gia Lai	5901100143 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp đăng ký lần đầu ngày 30/08/2018	Khu Thùỵ Lợi, xã Ia Mơ, huyện Chư Pông, tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Kinh doanh trong lĩnh vực trồng trọt các loại rau, cây cảnh	50	100%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	4300818636 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp đăng ký lần đầu ngày 08/06/2018	Văn phòng Ban Quản lý Dự án FLC Quảng Ngãi, Khu đô thị Vạn Tường 07, Xã Bình Hải, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	400	49,41%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Kinh doanh Bất động sản An Lộc	4300818604 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp đăng ký lần đầu ngày 08/06/2018	Văn phòng Ban Quản lý Dự án FLC Quảng Ngãi, Khu đô thị Vạn Tường 07, Xã Bình Hải, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	570	49,43%

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 của FLCHOMES*



#### 4. Định hướng phát triển

FLCHOMES được thành lập với mục tiêu trở thành người tiên phong, khai phá những vùng đất tiềm năng của dải đất hình chữ S. Đồng thời, Công ty mang trong mình khát vọng mang tới những giá trị sống đẳng cấp, tinh hoa, cùng với những cơ hội đầu tư hấp dẫn, góp phần đưa nền kinh tế và đời sống xã hội của người Việt lên một tầm cao mới.

FLCHOMES cung ứng ra thị trường phân khúc sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và các khu đô thị dịch vụ thương mại vượt trội về quy mô, chất lượng và tiềm năng sinh lời.

Quan trọng hơn cả, với sự tận tâm trong dịch vụ và những tiêu chuẩn cao nhất về chất lượng và giá trị, FLCHOMES còn hướng tới việc kiến tạo những môi trường sống văn minh, hiện đại, đón đầu những xu hướng năng động đang dần hình thành tại Việt Nam và trên thế giới.

Khẳng định mục tiêu trở thành một thương hiệu chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản tại Việt Nam, FLCHOMES sẽ kết hợp với những thương hiệu đã tạo dựng được nhiều tiếng vang như hệ thống nghỉ dưỡng FLC Hotels & Resorts và hãng hàng không Bamboo Airways... để mang đến cho khách hàng những lợi ích vượt trội từ hệ sinh thái “*tất cả trong một*” bao gồm du lịch, nghỉ dưỡng, hàng không....

Để thực hiện các mục tiêu chủ yếu đã đề ra, FLCHomes đặt ra cho mình những mục tiêu phát triển bền vững, bao gồm:

- **Với cộng đồng:**

**Đối với khách hàng:** Không ngừng đổi mới, sáng tạo, cung ứng ra thị trường những sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng và khu đô thị phức hợp với quy mô và tiện ích độc đáo vượt trội. Ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật tiên tiến nhất, hướng tới trải nghiệm sống khác biệt, thông minh, hiện đại, và phát triển bền vững.

**Đối với nhà đầu tư:** Giữ vững và nâng cao uy tín đối với nhà đầu tư. Không ngừng phát triển, mang về lợi nhuận ngày càng lớn hơn, và những cơ hội đầu tư đón đầu đầy tiềm năng.

**Đối với người nhân viên của Công ty:** xây dựng một môi trường năng động, nhân văn, kích thích sự phát triển, đổi mới để cho ra đời những sản phẩm tốt nhất.

- **Với xã hội:** Tích cực góp phần xây dựng xã hội giàu mạnh, phát triển, văn minh, hiện đại hơn.

## 5. Các rủi ro

### 5.1. Rủi ro về kinh tế

Đại dịch COVID-19 bùng phát và lan rộng khắp toàn cầu đã khiến bức tranh kinh tế thế giới năm 2020 hết sức u ám. Tại thời điểm cuối tháng 6/2020, các tổ chức quốc tế và thể chế tài chính đều đồng loạt nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu suy thoái sâu trong năm 2020. Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) dự báo tổng sản phẩm trong nước (GDP) toàn cầu giảm 4,4% trong năm 2020. Một nghiên cứu của nền tảng trực tuyến IG cho rằng, GDP thế giới 2020 sẽ giảm 5,2%, còn 83,19 nghìn tỷ USD, từ mức 89,94 nghìn tỷ USD của năm 2019. Phần sản lượng mất mát là 6,7 nghìn tỷ USD, tương đương với GDP của Đức và Pháp gộp lại, đồng thời lớn gấp 3 lần thiệt hại mà khủng hoảng tài chính toàn cầu 2008 gây ra cho thế giới. Ngân hàng Thế giới (WB) ước tính trong năm nay sẽ có thêm từ 88-115 triệu người tại các quốc gia đang phát triển rơi vào cảnh nghèo cùng cực - được định nghĩa là có mức sống tương đương dưới 1,9 USD/ngày. Căng thẳng kinh tế giữa Mỹ và Trung Quốc tiếp tục leo thang nhưng đang chuyển trọng tâm, từ cuộc chiến thương mại chuyển sang một cuộc đối đầu trực diện hơn về tương lai của công nghệ giữa hai nền kinh tế lớn nhất thế giới.

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2020 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới vô cùng phức tạp. Ở trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn đạt kết quả tích cực với việc duy trì tăng trưởng. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới.

Như đã đề cập ở trên, hai đợt dịch COVID-19 bùng phát tại Việt Nam đã làm nền kinh tế chịu nhiều tác động nghiêm trọng, thị trường bất động sản trong nước cũng không là ngoại lệ. Những thách thức đặt ra bởi đại dịch COVID -19 cũng như kinh tế tăng trưởng chậm lại làm nhu cầu suy giảm, nguồn cung thiếu hụt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung và FLCHOMES nói riêng đã gặp phải rất nhiều thách thức như không có dự án mới hoặc không triển khai được dự án do vướng thủ tục cấp phép.

Chiến lược kinh doanh của FLCHOMES qua từng thời kỳ luôn bám sát những diễn biến của nền kinh tế, dựa trên những nguồn dự báo đáng tin cậy để xác định chiến lược kinh doanh phù hợp nhất với sức hấp thụ sản phẩm của thị trường bất động sản, nâng cao quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại (nếu có).



## **5.2. Rủi ro về luật pháp**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của FLCHOMES chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Hầu hết các Luật và văn bản dưới luật hướng dẫn các Luật này đều được sửa đổi, bổ sung, thay thế trong những năm qua. Đặc biệt, Luật Doanh nghiệp vừa được Quốc hội thông qua vào tháng 07/2020 và có hiệu lực kể từ tháng 1/2021 sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của FLCHOMES. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn sẽ luôn được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển của đất nước. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ. Bộ phận Pháp chế của FLCHOMES có chức năng thường xuyên cập nhật, đào tạo các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các bộ phận có liên quan của Công ty, để từ đó Công ty kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp cũng như có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật.

## **5.3. Rủi ro đặc thù ngành**

### *a. Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản*

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đang phát triển 8 dự án bất động sản. Công ty dự kiến sẽ cần nguồn tài chính đáng kể để hoàn thành việc xây dựng các dự án bất động sản đang phát triển theo kế hoạch và các dự án tương lai. Công ty đã, đang, và sẽ tài trợ cho các nhu cầu này thông qua việc kết hợp các nguồn tài chính như: (i) các khoản ứng trước của khách hàng từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; (ii) tiền thu từ cho thuê văn phòng, căn hộ và biệt thự; (iii) tiền góp vốn từ các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư mới (nếu có); (iv) lợi nhuận để lại từ các dự án sau khi hoàn thành; (v) tiền huy động từ thị trường nợ trong nước và quốc tế. Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không có thể ảnh hưởng đến công tác triển khai dự án, kết quả kinh doanh, triển vọng phát triển của Công ty trong các năm tiếp theo.

Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

*b. Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án:*

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời;
- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm sau khi đã tích lũy quỹ đất dưới nhiều hình thức khác nhau, thiết kế và xây dựng do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác.

Hầu hết các dự án của Công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật. Vì vậy, trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì Công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của Công ty.



Công ty luôn áp dụng các mô hình quản trị tích hợp, đồng thời sở hữu đội ngũ nhân sự trình độ cao và luôn cố gắng để triển khai các chuỗi hoạt động trong công ty đạt hiệu quả cao nhất với tốc độ nhanh nhất. Bên cạnh đó, Công ty cũng duy trì hệ thống nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược đã hợp tác lâu năm, rất hiểu biết các yêu cầu, tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm cũng như thời hạn hoàn thành các dự án. Vì vậy các rủi ro nêu trên luôn được quản trị và kiểm soát chặt chẽ.

*c. Rủi ro cạnh tranh:*

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Trên thực tế, FLCHOMES phải cạnh tranh với các công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như vị trí của dự án, cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng xung quanh dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án.

Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu trên thị trường bất động sản tại Việt Nam, Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. Đồng thời, Công ty cũng phát huy tối đa lợi thế hạ tầng đồng bộ và lợi ích cộng hưởng từ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ của Tập đoàn FLC. Bên cạnh đó, Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

#### **5.4. Rủi ro khác**

Thời điểm hiện tại, rủi ro từ dịch Covid-19 đang bao trùm trên toàn thế giới đã gây ra ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Phân khúc chịu ảnh hưởng mạnh mẽ nhất là bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, bất động sản bán lẻ, phân khúc văn phòng và nhà ở cũng ghi nhận những dấu hiệu giảm nhiệt nhất định. Nhìn chung thị trường kinh doanh bất động sản sụt giảm liên tục trong 2 năm gần đây, từ đầu năm đến nay lại chịu thêm tác động của dịch Covid-19 nên khó khăn của doanh nghiệp bất động sản càng trầm trọng hơn.



FLCHOMES cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Trong 6 tháng đầu năm 2020, 50% hoạt động kinh doanh triển khai thực tế bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty vẫn linh hoạt để tìm kiếm các phương án phát triển các dự án, đảm bảo duy trì hoạt động ổn định của Công ty vượt qua giai đoạn ảnh hưởng bởi dịch bệnh.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

#### **1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản**

Trong năm 2020, FLCHOMES vẫn duy trì giữ nhịp thị trường, vượt qua dịch bệnh. Đặc biệt, dự án Tropical City Giai đoạn 2 trở thành Dự án nổi bật và hot nhất trên thị trường hiện nay. Chỉ trong 2 tháng, dự án đã bán hết 100% quỹ hàng.

Trong năm 2020, công tác thu hồi công nợ quá hạn được triển khai mạnh, và đạt được kết quả tốt, giảm công nợ từ 500 tỷ xuống còn 131 tỷ, giảm 74% so với đầu năm 2020.

Mảng môi giới bất động sản năm 2020 đánh dấu sự tăng trưởng ấn tượng về doanh thu từ 48 tỷ đồng năm 2019 đạt mốc 506 tỷ đồng, lợi nhuận gộp tăng từ 21 tỷ đồng lên 220 tỷ đồng.

FLCHOMES là đơn vị chiến lược phân phối các sản phẩm bất động sản của Tập đoàn FLC – một tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực phát triển các dự án bất động sản tại Việt Nam

Chiến lược kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản của FLCHOMES được định hình rõ ở việc phát triển đồng loạt các sản phẩm bất động sản xoay quanh 04 (bốn) dòng sản phẩm cốt lõi là FLC Beach & Golf Resort (Bất động sản nghỉ dưỡng & sân golf); FLC Residences (Khu đô thị phức hợp cao cấp); FLC Retail & Office (Bất động sản thương mại, văn phòng & mặt bằng bán lẻ) và FLC Green Eco (Bất động sản xanh).

FLC Beach & Golf Resort là dòng bất động sản nghỉ dưỡng và sân golf đã có chỗ đứng trên thị trường từ lâu với danh tiếng của chuỗi quần thể nghỉ dưỡng tại Hạ Long, Sầm Sơn, Quy Nhơn, Vĩnh Phúc và sắp tới đây là Quảng Bình.

FLC Residences thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư với hệ thống đô thị dịch vụ hiện đại, đồng bộ đang được triển khai trên cả nước như FLC Tropical City hay The Canava FLC Quy Nhơn, FLC Legacy Kontum, FLC La Vista Sadec...

FLC Retails & Office tập trung vào thị trường đầy tiềm năng về trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê với dự án Tòa nhà Bamboo Airways Tower tại 265 Cầu Giấy - Hà Nội.

FLC Green Eco là hệ thống đô thị phức hợp đáp ứng những tiêu chuẩn khắt khe về thi công, thiết kế, đạt được hiệu quả cao trong sử dụng năng lượng và vật liệu, tạo ra một không gian sống đặc biệt thuận lợi cho sức khỏe và môi trường.

Để triển khai hàng loạt dự án kinh doanh bất động sản, FLCHOMES đã xây dựng hệ thống phân phối với hơn 60 đại lý uy tín hàng đầu Việt Nam để tiếp tục phát huy tối đa mối liên kết chặt chẽ và cùng chia sẻ tầm nhìn, chiến lược với mục tiêu lớn nhất là mang những sản phẩm chất lượng nhất tới khách hàng thực hiện mục tiêu tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận của hoạt động kinh doanh được coi là cốt lõi và chiến lược lâu dài.

## **1.2. Kinh doanh, quản lý và điều hành sân golf**

Công ty từ lâu đã được tin tưởng và lựa chọn làm đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp chuỗi sân golf trải dài từ Bắc tới Nam của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Kể từ tháng 5 năm 2019 hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành sân golf được giao cho Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscorn (Công ty con mà FLCHOMES sở hữu 100% vốn). FLC Biscorn hiện đang đưa vào vận hành 03 sân golf hiện đại bậc nhất nằm tại 03 chuỗi quần thể FLC Samson, FLC Quy Nhơn và FLC Hạ Long, tận dụng được lợi thế cạnh tranh khai thác tối đa được những tiện ích, dịch vụ hỗ trợ trong chuỗi sản phẩm của Tập đoàn FLC bao gồm: chuỗi khách sạn nghỉ dưỡng hiện đại, đường bay thẳng quốc tế và nội địa, đội ngũ nhân viên giàu kinh nghiệm....

FLC Biscorn thường xuyên tham gia tổ chức các giải golf chuyên nghiệp, bán chuyên nghiệp và nghiệp dư trên cả nước quy tụ sự tham gia đông đảo của các golf thủ, các nhà tài trợ, nhà hảo tâm, đại diện doanh nghiệp lớn nhỏ trong và ngoài nước tham gia.

Tác động của dịch Covid-19 có thể thấy khi dịch xảy ra, lệnh cấm và hạn chế đi lại đã được áp dụng cho tất cả các điểm du lịch. Các hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng và giao thông hầu hết bị hoãn lại do lệnh đóng cửa trên toàn quốc. Ngoài ra, ngành Hàng không cũng bị ảnh hưởng nặng nề khi hàng loạt các chuyến bay nội địa và quốc tế đến và đi từ Việt Nam đều bị hủy. Lượng khách quốc tế chỉ có vào thời điểm tháng 1 và 2, từ tháng 3 hầu như không có khách. Khách du lịch nội địa cũng giảm mạnh do



diễn biến phức tạp của dịch bệnh và Việt Nam thực hiện giãn cách xã hội. Năm 2020, mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch covid 19, mảng kinh doanh quản lý điều hành sân golf đóng góp 190 tỷ đồng trong tổng doanh thu của toàn công ty chiếm tỷ trọng 9,29%, đơn vị đã thực hiện cắt giảm chi phí, bố trí lại lao động giữa các bộ phận, duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh vượt qua tác động của dịch bệnh. Năm 2021 trên đà dần phục hồi của thị trường du lịch, mảng kinh doanh sân golf hứa hẹn sẽ đóng góp nhiều hơn nữa trong tổng doanh thu, dòng tiền và giá trị gia tăng của toàn Công ty.

### 1.3. Kinh doanh thương mại khác

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh mũi nhọn, FLCHOMES cũng chú trọng triển khai các hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa vật tư khoa học kỹ thuật, máy móc, thiết bị, vật liệu mới, phân bón, hóa chất... Đây là lĩnh vực hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chính của Công ty tuy tỷ suất lợi nhuận gộp tạo ra không cao như các mảng kinh doanh khác nhưng góp phần bổ sung vốn lưu động, tận dụng được nguồn vốn nhàn rỗi nâng cao tỷ suất sinh lời của tài sản. Năm 2020, doanh thu bán hàng tăng trưởng 1,1 lần so với năm 2019 đóng góp 1.325 tỷ đồng trong doanh thu toàn Công ty, lợi nhuận gộp đạt 13 tỷ đồng.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1. Danh sách Ban điều hành:

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Thị Hương	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc <sup>1</sup>
3	Ngô Thị Nguyễn Ngọc	Kế toán trưởng

### 2.2. Sơ yếu lý lịch các thành viên Ban Điều hành

<sup>1</sup> Căn cứ đơn đề nghị xin thôi giữ chức vụ Phó TGD của Ông Nguyễn Ngọc Long, ngày 29/04/2021, Hội đồng quản trị Công ty đã miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty của Ông Nguyễn Ngọc Long.



❖ Bà Trần Thị Hương – Tổng Giám đốc

Họ và tên:	<b>Trần Thị Hương</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/12/1983
CMND/CCCD số:	013417151 Ngày cấp: 13/05/2011 Nơi cấp: Công an thành phố Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 33, A19, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ
Số lượng cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES

❖ Ông Nguyễn Ngọc Long – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	<b>Nguyễn Ngọc Long</b>
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	23/03/1976
CMND/CCCD số:	011800564 Ngày cấp 28/05/2009 Nơi cấp Công an thành phố Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Ngõ 176, tổ 77, Trương Định, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ
Số lượng cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES

❖ Bà Ngô Thị Nguyên Ngọc – Kế toán trưởng Công ty

Họ và tên:	<b>Ngô Thị Nguyên Ngọc</b>
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	09/12/1980
CMND:	012962841 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/05/2017
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 20, Tổ 44, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
Số lượng cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES

**2.3. Những thay đổi trong Ban điều hành:**

Trong năm 2020, các thành viên trong Ban Điều hành đã có những thay đổi như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ tại công ty	Thay đổi
1	Trần Thị Hương	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 03/02/2020
2	Đàm Ngọc Bích	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03/02/2020
3	Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 01/01/2020
4	Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 10/02/2020

**2.4. Số lượng cán bộ, nhân viên, tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động****a. Số lượng cán bộ, nhân viên:**

Tổng số lao động chính thức của Công ty tính đến 31/12/2020 là 1.093 người. Cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I. Phân theo trình độ</b>	<b>1.093</b>	<b>100%</b>
1. Trình độ đại học trở lên	322	29,46%
2. Trình độ cao đẳng, trung cấp	218	19,95%
3. Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	553	50,59%
<b>II. Phân theo tính chất lao động</b>	<b>1.093</b>	<b>100%</b>
1. Lao động trực tiếp	974	89,11%
2. Lao động gián tiếp	119	10,89%
<b>III. Phân theo giới tính</b>	<b>1.093</b>	<b>100%</b>
1. Lao động nữ	536	49,04%
2. Lao động nam	557	50,96%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.093</b>	<b>100%</b>

**b. Tóm tắt chính sách đối với người lao động**



Ngoài chính sách thu nhập cạnh tranh, trả theo năng lực của cá nhân và giá trị của vị trí công việc, có sự cạnh tranh thu hút tốt trên thị trường lao động, các CBNV tùy từng cấp bậc nhân sự sẽ được hưởng các chính sách tương ứng với hệ thống phúc lợi dành cho người lao động và gia đình. Ngoài các chính sách phúc thông thường như BHXH, chương trình khám sức khỏe định kỳ, tri ân/thưởng vào các ngày lễ lớn hàng năm,....

### **3. Tình hình tài chính của các Công ty con, Công ty liên kết**

FLCHOMES đang thực hiện hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực chính bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh, quản lý và điều hành sân golf;
- Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao;
- Kinh doanh thương mại khác.

Kinh doanh bất động sản mặc dù là lĩnh vực mới được triển khai từ tháng 05/2019 là lĩnh vực được kinh doanh được ban lãnh đạo FLCHOMES xác định là lĩnh vực kinh doanh nòng cốt. Tuy nhiên các mảng kinh doanh khác đang được các Công ty con của FLCHOMES quản lý và đóng góp không nhỏ vào kết quả kinh doanh của toàn hệ thống FLCHOMES.

Năm 2020, Công ty TNHH Cemaco Việt Nam đạt tổng doanh thu 1.078.484 triệu đồng trong đó doanh thu bán dụng cụ hóa chất 58.343 triệu đồng, doanh thu vật tư 1.015.141 triệu đồng, doanh thu cung cấp dịch vụ 4.554 triệu đồng. Do tác động của dịch covid 19 mặc dù doanh thu năm 2020 giảm nhẹ 3% so với năm 2019 đơn vị đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường.

Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom với ngành nghề kinh doanh là Kinh doanh dịch vụ tổ chức và phục vụ các hoạt động thể thao, kinh doanh sân golf và các hoạt động liên quan đến sân golf, kinh doanh khai thác du thuyền. Năm 2020, đại dịch Covid-19 đã nhanh chóng “đóng băng” ngành du lịch thế giới và du lịch Việt Nam cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng các doanh nghiệp lữ hành, kinh doanh trong ngành du lịch rơi vào tình cảnh lao đao, thậm chí nhiều doanh nghiệp chỉ còn bộ khung vì Covid-19. Việc đóng cửa biên giới để ngăn chặn Covid-19, khách quốc tế đến Việt Nam chỉ đạt khoảng 3,7 triệu lượt, giảm 79,5% so với 2019; khách nội địa đạt 56 triệu lượt, giảm 34,1%; công suất sử dụng phòng có thời điểm chỉ đạt từ 10-15% đã tác động không nhỏ

đến tình hình kinh doanh của FLC Biscom. Năm 2020 đơn vị này đóng góp 200.409 triệu đồng trong tổng doanh thu của toàn Công ty trong đó : doanh thu dịch vụ sân golf 150.373 triệu đồng, doanh thu bán hàng 7.759 triệu đồng và doanh thu cho thuê vị trí quảng cáo 42.277 triệu đồng. FLC Biscom đang đưa vào vận hành 03 sân golf hiện đại, nhà câu lạc bộ lớn gồm các phòng locker tiện nghi, proshop bán hàng quần áo và phụ kiện golf, sân tập và các kios ăn uống trên sân, nằm trọn trong khối quần thể nghỉ dưỡng; thuê dài hạn từ phía chủ đầu tư là Tập đoàn FLC đặt tại 3 địa điểm Hạ Long, Sầm Sơn, Quy Nhơn. Do chi phí vận hành và khấu hao lớn lãi gộp của hoạt động này lỗ tuy nhiên tỷ trọng lãi gộp của dịch vụ khác rất cao do tận dụng được mặt bằng, địa điểm đẹp và lợi ích của chuỗi quần thể đem lại phần nào bù đắp được chi phí vận hành.

Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom là đơn vị vận hành mảng kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao, đang tiến hành nghiên cứu đầu tư và triển khai các dự án nông nghiệp tại Phú Yên. Mục tiêu của các dự án là xây dựng khu vực sản xuất, trồng trọt sản phẩm rau, củ, quả... đạt tiêu chuẩn chất lượng an toàn, giàu dinh dưỡng thông qua việc đầu tư xây dựng vùng sản xuất nông nghiệp với quy mô lớn có ứng dụng công nghệ; bảo quản, sơ chế và chế biến các sản phẩm từ nông nghiệp theo công nghệ mới; ứng dụng công nghệ 4.0 trong canh tác. Dự kiến các sản phẩm này sau khi thu hoạch sẽ được đưa vào phục vụ cho các quần thể du lịch, nghỉ dưỡng của Tập đoàn FLC và xuất khẩu ra một số nước khác.

#### **4. Tình hình tài chính**

##### **4.1. Tình hình tài chính cơ bản năm 2020**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Tăng, giảm</b>
Tổng giá trị tài sản	7.631.566	6.047.161	26,20%
Doanh thu thuần	2.045.743	1.567.364	30,52%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	306.445	298.925	2,52%
Lợi nhuận khác	6.733	635	960,31%

Lợi nhuận trước thuế	313.178	299.559	4,55%
Lợi nhuận sau thuế	230.674	260.223	-11,36%

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 Công ty*

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,15	1,20
+ Hệ số thanh toán nhanh	1,14	1,17
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,43	0,31
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	0,74	0,46
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho	39,54	21,13
+ Vòng quay tổng tài sản	0,30	0,26



4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		11,28%	16,60%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu		5,40%	12,52%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản		3,37%	4,29%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần		14,98%	19,07%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 Công ty

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1. Cổ phần:

FLCHOMES hiện đang lưu hành 416.000.000 cổ phần phổ thông tự do chuyển nhượng, tương ứng với giá trị theo mệnh giá là: 4.160.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng).

### 5.2. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông Công ty theo Danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập ngày 17/02/2020 như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
1.	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0
2.	Cổ đông trong nước	415.992.500	4.159.925.000.000	99,998	1.529
	Cá nhân	284.584.935	2.845.849.350.000	68,409	1.492
	Tổ chức	131.407.565	1.314.075.650.000	31,589	37
3.	Cổ đông nước ngoài	7.500	75.000.000	0,002	1
	Cá nhân	7.500	75.000.000	0,002	1

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
	Tổ chức	0	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>416.000.000</b>	<b>4.160.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.530</b>

(Theo Danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập ngày 17/02/2020)

**5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Công ty không thực hiện thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm tài chính từ 01/01/2020 đến 31/12/2020.

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có

**5.5. Các chứng khoán khác:** Không có

**6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:** FLCHOMES luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường và chưa từng bị xử phạt về các hành vi vi phạm quy định pháp luật về môi trường.

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì tăng trưởng với tốc độ tăng GDP ước tính đạt 2,91%. Đại dịch COVID-19 bùng phát và lan rộng khắp toàn cầu đã khiến bức tranh kinh tế thế giới năm 2020 hết sức u ám. Tại thời điểm cuối tháng 6/2020, các tổ chức quốc tế và thể chế tài chính đều đồng loạt nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu suy thoái sâu trong năm 2020.

Trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn đạt kết quả tích cực với việc duy trì tăng trưởng. Mặc dù tăng

trường GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới. Cùng với Trung Quốc và Mi-an-ma, Việt Nam là một trong ba quốc gia ở châu Á có mức tăng trưởng tích cực trong năm nay.

Căn cứ kế hoạch năm 2020 đã được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt, kết quả kinh doanh năm 2020 đều vượt kế hoạch đề ra trong đó: tổng doanh thu hợp nhất toàn Công ty vượt 53%, lợi nhuận hợp nhất trước thuế vượt 213% và lợi nhuận sau thuế vượt 189%, cụ thể:

*DVT: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	%
Tổng doanh thu hợp nhất	1.500	2.046	546	36%
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	100	313	213	213%
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN	80	231	151	189%

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2020 của Công ty*

## 2. Tình hình tài chính

Năm 2020 tổng tài sản và doanh thu thuần toàn Công ty tăng lần lượt 26,2% và 30,52% chủ yếu do sự tăng trưởng mạnh về doanh thu môi giới bất động sản. Năm 2020 doanh thu môi giới tăng trưởng mạnh đạt 506 tỷ đồng tăng 10,42 lần so với năm 2019; doanh thu bán hàng tăng 105 tỷ đồng.



Năm 2020, Doanh thu kinh doanh sân golf giảm 98 tỷ đồng do tác động của dịch covid 19 dẫn tới sụt giảm lượng khách quốc tế và nội địa đối với kinh doanh dịch vụ nghỉ dưỡng và du lịch, mặt khác chi phí vận hành lớn dẫn tới lợi nhuận của mảng kinh doanh sân golf luôn bị lỗ. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh toàn Công ty được bù đắp bởi môi giới bất động sản, bán hàng và dịch vụ khác. Lợi nhuận trước thuế tăng nhẹ 4,55% so với năm 2019. Lợi nhuận trước thuế công ty mẹ tăng, theo quy định năm 2020 đơn vị không còn được bù lỗ từ các năm trước nên chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm tăng dẫn tới lợi nhuận sau thuế toàn công ty giảm 11% đạt 230.674 triệu đồng.

Năm 2020 hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều lớn hơn 1 cho thấy Công ty đủ khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và đến hạn.

Chỉ tiêu tỉ lệ nợ phải trả/tổng tài sản, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là các chỉ tiêu phản ánh tổng quát nhất về cơ cấu nguồn vốn của Công ty, phản ánh mức độ độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính của doanh nghiệp đối với các chủ nợ, khả năng tự tài trợ cho hoạt động kinh doanh của mình. Năm 2020 hệ số nợ/tổng tài sản đạt 0,43, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu đạt 0,74 đều tăng so với năm 2019 tuy nhiên chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty được coi là tương đối hợp lý.

Vòng quay hàng tồn kho năm 2020 tăng mạnh trong khi đó vòng quay của tổng tài sản chỉ biến động nhẹ không đáng kể cho thấy tốc độ quay vòng của hàng trong kho nhanh cho thấy đơn vị bán hàng nhanh, lượng hàng tồn kho không nhiều, hàng tồn kho không bị ứ đọng.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời giảm nhẹ do tốc độ tăng trưởng của doanh thu thuần, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu lớn hơn tốc độ tăng của lợi nhuận sau thuế cho thấy hiệu quả sản xuất kinh doanh toàn Công ty vẫn được đảm bảo.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

Trong năm 2020, Công ty đã chủ động thực hiện đánh giá toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và hệ thống các đơn vị thành viên thông qua hoạt động cơ cấu lại lĩnh vực kinh doanh, danh mục vốn đầu tư; chia tách, sáp nhập một số đơn vị, phòng ban trong công ty mẹ; luân chuyển, bổ sung, thay đổi nhân sự trong BTGD và nhân sự quản lý cấp cao.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Với chiến lược phát triển dự án khác biệt, sự tận tâm trong dịch vụ và những tiêu chuẩn cao nhất về chất lượng và giá trị, FLCHOMES đặt mục tiêu hiện thực hóa sứ mệnh là người tiên phong khai phá những vùng đất tiềm năng; nghiên cứu, phát triển và kinh doanh phân khúc sản phẩm bất động sản cao cấp, vượt trội về quy mô, chất lượng và tiềm năng sinh lời; đồng thời hướng tới việc kiến tạo những môi trường sống văn minh, hiện đại, đón đầu những xu hướng năng động đang dần hình thành tại Việt Nam.

Trong năm 2021, FLCHOMES sẽ hướng đến định vị phân khúc sản phẩm chủ yếu là sản phẩm cao cấp và sẽ trở thành đơn vị chuyên trách phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, phấn đấu trở thành TOP 3 chủ đầu tư bất động sản lớn nhất Việt Nam.

Bên cạnh đó, để hoàn thành mục tiêu đã đề ra, FLCHOMES sẽ xúc tiến triển khai các dự án, hạng mục Biệt thự, nhà ở liền kề, tổ hợp khách sạn, trung tâm hội nghị, trên các tỉnh thành như: Cao Bằng, Sơn La, Bắc Kạn, Bắc Giang, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hòa Bình, Quảng Ngãi, Gia Lai, Bình Thuận, Lâm Đồng.

#### **5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

Thế giới đang phải đối mặt với những thách thức mang tính toàn cầu do ô nhiễm môi trường, biến đổi khí hậu. Đặc biệt là sự bùng phát của Covid-19 gần đây đã đặt các quốc gia và doanh nghiệp trước rủi ro và suy giảm tăng trưởng. Với liên tiếp những dự án quy mô trong lĩnh vực hạ tầng đô thị, nghỉ dưỡng, hàng không cho đến giáo dục, nông nghiệp công nghệ cao..., Công ty đã và đang thiết lập hệ sinh thái kinh tế đồng bộ nhằm tối ưu hóa nguồn lực, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên, từ đó góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội bền vững của Đất nước.

### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

#### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

Hội đồng quản trị FLCHOMES đánh giá cao những kết quả đạt được trong hoạt động của Công ty năm 2020. Công ty đã đạt được sự phát triển ổn định trong bối cảnh còn nhiều thách thức của nền kinh tế. Không chỉ thực hiện tốt và hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh được ĐHCĐ giao, FLCHOMES còn thể hiện được vai trò của doanh nghiệp lớn trong các hoạt động liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

#### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty**



Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc để đảm bảo tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2020. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc chỉ đạo và giám sát thực hiện các nội dung sau:

- Hoàn thành chủ trương phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản;
- Hoàn thành xây dựng định hướng phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm tiếp theo với mục tiêu phát triển thương hiệu bất động sản FLCHOMES với 04 loại hình sản phẩm bất động sản chủ lực;
- Hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các Báo cáo tài chính quý, năm 2020;
- Hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2020;
- Tiếp tục tìm kiếm, nghiên cứu và triển khai xúc tiến đầu tư các Dự án mới có tiềm năng.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

HDQT Công ty nhận định năm 2021, có thể nói đây là một năm có ý nghĩa quan trọng khi Đảng, Nhà nước tổng kết nhiều quyết sách lớn, đồng thời đề ra nhiều chiến lược phát triển nhằm xác định tầm nhìn cho thập kỷ mới. Nhiều dữ liệu cho thấy nhu cầu tiêu dùng trong nước và thế giới sẽ bật dậy mạnh mẽ, để trở thành lực đẩy quan trọng cho đà hồi phục của nền kinh tế.

Với định hướng đưa FLCHOMES trở thành người tiên phong, khai phá những vùng đất tiềm năng của dải đất hình chữ S. Đồng thời, Công ty mang trong mình khát vọng mang tới những giá trị sống đẳng cấp, tinh hoa, cùng với những cơ hội đầu tư hấp dẫn, góp phần đưa nền kinh tế và đời sống xã hội của người Việt lên một tầm cao mới.

FLCHOMES sẽ tiếp tục cung ứng ra thị trường phân khúc sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và các khu đô thị dịch vụ thương mại vượt trội về quy mô, chất lượng và tiềm năng sinh lời.

Về kế hoạch tái cấu trúc bộ máy, HDQT tiếp tục chỉ đạo BTGD bám sát kế hoạch sắp xếp, cải tổ toàn diện và mạnh mẽ về lĩnh vực hoạt động, vốn đầu tư, bộ máy vận hành và nhân lực triển khai, tiếp tục đầu tư và thúc đẩy mạnh hơn việc thực hiện chuyển đổi số trong doanh nghiệp.

## **V. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**



### 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức vụ	Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác
1.	Bùi Hải Huyền	12.000 cổ phần, chiếm 0,0029% vốn điều lệ	Chủ tịch HĐQT	- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC: Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Nông dược HAI: Thành viên HĐQT
2.	Hương Trần Kiều Dung	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Thành viên HĐQT	- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC: Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Chứng khoán BOS: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros: Chủ tịch Hội đồng quản trị
3.	Bà Đàm Ngọc Bích	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Thành viên HĐQT	- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC: Phó Tổng Giám đốc thường trực
4.	Bà Vũ Thị Minh Huệ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Thành viên HĐQT	- Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Đầu tư Khai khoáng & Quản lý tài sản FLC: Chủ tịch Hội đồng quản trị

1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

HDQT đã tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và các Nghị quyết do HDQT đã ban hành trong 2020. Theo đó, HDQT đã chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các nội dung sau:

- Hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2019, Báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2020, Báo cáo thường niên năm 2019, các Báo cáo tài chính Quý, các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 vào ngày 28/04/2020;
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2020;
- Thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng đảm bảo vượt và đúng tiến độ, hiệu quả, tiết kiệm, tránh lãng phí;
- Khai thác, vận hành các Dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động;
- Nghiên cứu và triển khai các Dự án mới có tiềm năng;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của BTGD nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

Trong năm 2020, HDQT đã tổ chức tổng cộng 58 cuộc họp, nội dung cụ thể các cuộc họp như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1.	01/2020/NQ-HDQT-FLCHOMES	1/1/2020	Bổ nhiệm thử thách Phó Tổng Giám đốc Công ty (Ông: Nguyễn Ngọc Long)	100%
2.	02/2020/NQ-HDQT-FLCHOMES	7/1/2020	Phân công công tác đối với Phó Tổng giám đốc công ty (Phùng Thị Hải Vân)	100%

3.	03/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	7/1/2020	Về việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Thường trực (Trần Thị Hương )	100%
4.	04/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	7/1/2020	Tiếp nhận đơn miễn nhiệm thành viên HĐQT Công ty của Ông Nhữ Văn Hoan	100%
5.	05/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	16/1/2020	Thông qua việc sử dụng Tài sản tại Đà Nẵng làm tài sản bảo đảm bổ sung cho khoản vay của Công ty TNHH Cemaco Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Quân đội	100%
6.	06/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng thành viên, Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
7.	07/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom nhiệm kỳ 2019 - 2024 (Lê Thành Vinh)	100%
8.	08/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Bổ nhiệm chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom (Lê Thành Vinh)	100%



9.	09/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom nhiệm kỳ 2019 - 2024 (Bùi Hải Huyền)	100%
10.	10/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Bổ nhiệm Phó chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom (Bùi Hải Huyền)	100%
11.	11/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Phó chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
12.	12/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ thành viên Hội đồng thành viên, Phó Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
13.	13/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom - Nguyễn Bình Phương	100%
14.	14/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	1/2/2020	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần góp vốn của công ty CP FLCHomes tại Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%

15.	14A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	3/2/2020	Chấp thuận đề nghị xin thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc công ty - Đàm Ngọc Bích	100%
16.	15/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	3/2/2020	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc công ty - Trần Thị Hương	100%
17.	16/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	6/2/2020	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Công ty đối với bà Nguyễn Bình Phương tại Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%
18.	17/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	6/2/2020	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%
19.	18/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	6/2/2020	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%
20.	19/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	6/2/2020	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền qly toàn bộ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes tại Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%
21.	20/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	10/2/2020	Về việc thôi giữ chức vụ PTGD công ty (Phùng Thị Hải Vân)	100%

22.	21/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	10/2/2020	Về việc thôi giữ chức vụ PTGD công ty (Nguyễn Hoài Sơn)	100%
23.	22/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	11/2/2020	Đăng ký niêm yết cổ phiếu FHH tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	100%
24.	23/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	22/2/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Thành viên HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
25.	24/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	22/2/2020	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý cổ phần góp vốn của công ty CP FLCHomes tại Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
26.	24A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	7/3/2020	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT (tái cấp hạn mức tín dụng )	100%
27.	25/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	16/3/2020	Về việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông 2020	100%
28.	26/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	31/3/2020	Bổ nhiệm chính thức Phó Tổng Giám đốc Nguyễn Ngọc Long Công ty	100%
29.	01/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	28/04/2020	Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2020	100%



30.	26A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	24/5/2020	Thông qua một số nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT	100%
31.	27/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	25/05/2020	Thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	100%
32.	28/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	25/05/2020	Miễn nhiệm chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	100%
33.	29/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	25/05/2020	Bầu chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	100%
34.	30/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	3/6/2020	Thông qua việc Công ty TNHH Cemaco Việt Nam nhận cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội	100%
35.	31/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	23/6/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Thành viên hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom đối với bà Vũ Thị Minh Huệ	100%
36.	31A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	23/6/2020	Bổ nhiệm thành viên hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom _nhiệm kỳ 2020-2025_ Đặng Thị Lưu Vân	100%

37.	31B/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	23/6/2020	Bổ nhiệm Phó chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom _nhiệm kỳ 2020-2025	100%
38.	31C/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	23/6/2020	Bổ nhiệm thành viên hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom _nhiệm kỳ 2020-2025 _Đỗ Việt Hùng	100%
39.	31D/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	23/6/2020	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes tại Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom.	100%
40.	32/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	15/7/2020	Thay đổi người đại diện theo Pháp luật (Bà Trần Thị Hương- TGD)	100%
41.	33/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	22/7/2020	Lựa chọn đơn vị kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2020	100%
42.	34A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	29/07/2020	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Thành viên Hội đồng thành viên Công ty FLC Biscom của ông Lê Thành Vinh	100%

43.	34B/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	29/07/2020	Bổ nhiệm thành viên Hội đồng thành viên kiêm Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
44.	34C/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	29/07/2020	Thay đổi người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes tại Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom	100%
45.	35/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	11/8/2020	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
46.	36/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	17/8/2020	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT	100%
47.	37/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	24/8/2020	Thông qua việc điều chỉnh một số nội dung Dự án Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao FAM - Phú Yên của Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	100%
48.	37A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	21/9/2020	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT	100%
49.	38/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	24/9/2020	Sửa đổi điều lệ và thay đổi người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%



50.	02/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	12/10/2020	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCD	97,82%
51.	39/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	12/10/2020	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT	100%
52.	40/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	19/10/2020	Rút hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu của FHH tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	100%
53.	41/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	19/10/2020	Đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội	100%
54.	41A/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	9/11/2020	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT	100%
55.	42/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	17/11/2020	Thay đổi đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính 2020 của Công ty	100%
56.	43/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	20/11/2020	Thay đổi Người đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes tại Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%
57.	44/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	20/11/2020	Miễn nhiệm Chủ tịch Công ty Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%

58.	45/2020/NQ-HĐQT-FLCHOMES	20/11/2020	Bổ nhiệm Chủ tịch Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	100%
-----	--------------------------	------------	--	------

## 2. Ban Kiểm soát

### 2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1.	Bà Phạm Thị Bảo Anh	Trưởng ban Kiểm soát	500 cổ phần, chiếm 0,00012% vốn điều lệ
2.	Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
3.	Ông Đỗ Hoàng Việt	Thành viên Ban Kiểm soát	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

### 2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế quản trị công ty, trong năm 2020, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc tổ chức thực hiện chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh, thực hiện các mục tiêu chiến lược và mục tiêu kế hoạch của Công ty;

- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của thành viên HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý của Công ty;
- Giám sát và đánh giá hiệu lực và mức độ tuân thủ quy chế kiểm toán nội bộ, quy chế quản lý và phòng ngừa rủi ro, quy chế báo cáo và các quy chế quản trị nội bộ khác của Công ty;
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính của Công ty nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Giám sát thực hiện các dự án đầu tư lớn, giao dịch mua, bán và giao dịch kinh doanh khác có quy mô lớn của Công ty;
- Tiếp nhận và phản hồi ý kiến đóng góp của cổ đông Công ty;
- Tham gia ý kiến với HĐQT trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2020;
- Thường xuyên trao đổi nội bộ cũng như với HĐQT, BTGD nhằm mục đích bảo đảm các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông;
- Tổ chức họp định kỳ và họp khi có công việc đột xuất để triển khai công việc theo nhiệm vụ, chức năng được giao, luôn bám sát nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

BKS thường xuyên giám sát và phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BTGD trong quá trình thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, BKS đã được HĐQT, BTGD tạo mọi điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành công việc.

Trong năm 2020, BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HĐQT, BTGD trong quá trình các cơ quan này thực hiện nhiệm vụ cũng như không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của HĐQT, BTGD.

### **3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát**

#### **3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**



Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- ✓ Thù lao cho Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các thành viên HĐQT là 5 triệu VND/người/tháng.
  - ✓ Thù lao cho Trưởng BKS là 5 triệu VND/tháng và Thành viên BKS là 3 triệu VND/người/tháng.
- BTGD hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao.

Ngoài ra, các thành viên HĐQT, BKS và BTGD được hưởng các chế độ phúc lợi khác như: bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, phụ cấp điện thoại di động, ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của Tập đoàn và các công ty thành viên,...

**3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:** Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.

**3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:** Không có

**VI. Báo cáo tài chính:** Phụ lục đính kèm.

*Nơi nhận:*

- Như kính gửi;
- Lưu: P.HCNS.

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

  
Trần Thị Hương



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

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

Hà Nội, tháng 04 năm 2021



MỤC LỤC

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



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập báo cáo hợp nhất này gồm:

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,



**Trần Thị Hương**  
**Tổng giám đốc**

*Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021*

11/11/2021 - 11/11/2021



Số: 108/2021/BCKT-AVI-TC1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES, được lập ngày 08/04/2021, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES và các công ty con tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã nêu tại thuyết minh số 11 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính: Đại dịch Covid 19 xuất hiện từ đầu năm 2020 đến nay vẫn chưa được khống chế đã ảnh hưởng tới một số hoạt động của Công ty, theo đó một số dự án hợp tác đầu tư của công ty bị chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra. Ban lãnh đạo Công ty cùng với ban lãnh đạo các công ty liên kết đã xây dựng kế hoạch để triển khai các dự án trong thời gian tới và đánh giá không có sự tổn thất nào trong các khoản đầu tư nói trên; Ban Lãnh đạo Công ty đang tiếp tục theo dõi, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

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



## Vấn đề khác

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



A blue ink signature of Tạ Thị Thắm.

---

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

---

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

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

1121 200 530121 1107 4 2021 01 1-8

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

MẪU SỐ B01 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.689.463.968.906</b>	<b>2.006.081.803.746</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>394.267.318.779</b>	<b>30.409.305.054</b>
1. Tiền	111		194.267.318.779	30.409.305.054
2. 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>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10	551.830.000.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	40.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.440.769.106.376</b>	<b>1.626.152.221.747</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	345.972.434.396	597.694.341.721
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	160.710.968.071	148.682.965.084
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	118.830.000.000	329.981.703.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	13	1.838.312.344.783	569.384.002.886
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	14	(23.072.629.022)	(19.606.888.981)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		15.988.148	16.098.037
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>36.679.855.798</b>	<b>54.948.012.582</b>
1. Hàng tồn kho	141		36.784.855.798	54.948.012.582
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(105.000.000)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>265.877.687.953</b>	<b>294.532.264.363</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	57.944.507.036	46.657.556.765
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		207.845.007.111	247.814.637.024
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	88.173.806	60.070.574
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.942.102.413.334</b>	<b>4.041.078.997.458</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>181.800.000</b>	<b>186.800.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	13	181.800.000	186.800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>130.039.323.116</b>	<b>152.369.216.324</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	126.658.132.514	148.884.363.699
- Nguyên giá	222		164.687.464.294	176.961.436.275
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.029.331.780)	(28.077.072.576)
2. Tài sản cố định vô hình	227	17	3.381.190.602	3.484.852.625
- Nguyên giá	228		4.052.376.336	3.849.246.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(671.185.734)	(364.393.711)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>7.894.638.552</b>	<b>9.763.141.801</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.894.638.552	9.763.141.801
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.163.491.152.936</b>	<b>1.165.900.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11	1.096.027.388.307	1.095.900.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	70.000.000.000	70.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	12	(2.536.235.371)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.640.495.498.730</b>	<b>2.712.859.839.333</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.640.495.498.730	2.712.859.839.333
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.631.566.382.240</b>	<b>6.047.160.801.204</b>

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.247.231.425.929</b>	<b>1.891.697.071.096</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.197.180.174.946</b>	<b>1.673.517.011.685</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	128.756.290.933	334.405.691.391
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16.628.596.813	19.544.414.397
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	85.764.032.056	52.030.964.273
4. Phải trả người lao động	314		19.063.420.476	14.947.612.427
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	25.876.773.862	5.869.792.507
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	22.011.846.549	12.466.398.559
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	2.568.923.549.283	903.084.837.936
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	330.155.664.974	331.167.300.195
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.051.250.983</b>	<b>218.180.059.411</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	-	12.343.927.644
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	31.422.313.003	24.670.053.761
3. Phải trả dài hạn khác	337	22	365.000.000	99.848.626.745
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	80.000.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18.263.937.980	1.317.451.261
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.384.334.956.311</b>	<b>4.155.463.730.108</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>4.384.334.956.311</b>	<b>4.155.463.730.108</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		356.219.384.311	127.348.158.108
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		125.545.303.084	(132.874.461.699)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		230.674.081.227	260.222.619.807
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.631.566.382.240</b>	<b>6.047.160.801.204</b>

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

MẪU SỐ B02 - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2020	2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	2.045.743.228.534	1.567.364.049.884
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.045.743.228.534	1.567.364.049.884
4. Giá vốn hàng bán	11	27	1.811.266.653.186	1.464.193.529.216
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		234.476.575.348	103.170.520.668
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	249.219.180.875	403.573.095.346
7. Chi phí tài chính	22	29	40.158.561.292	35.724.319.089
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		37.566.572.798	35.546.461.602
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		127.388.307	-
9. Chi phí bán hàng	25	30	45.424.840.019	64.947.589.785
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	91.794.888.026	107.147.075.538
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		306.444.855.193	298.924.631.602
12. Thu nhập khác	31	31	14.332.155.784	1.902.925.574
13. Chi phí khác	32	32	7.599.063.875	1.268.240.018
14. Lợi nhuận khác	40		6.733.091.909	634.685.556
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		313.177.947.102	299.559.317.158
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		67.380.234.180	38.019.246.090
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		15.143.631.695	1.317.451.261
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		230.674.081.227	260.222.619.807
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		230.674.081.227	260.222.619.807
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	555	626

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B03 - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	313.177.947.102	299.559.317.158
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	14.543.851.134	11.869.371.044
- Các khoản dự phòng	03	6.106.975.412	2.307.286.371
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	345.205	(9.064)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(70.411.234.778)	(256.185.024.149)
- Chi phí lãi vay	06	37.566.572.798	35.546.461.602
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	300.984.456.873	93.097.402.962
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(985.614.708.874)	(309.641.675.110)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	18.163.156.784	28.691.119.263
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	1.395.180.715.853	(458.115.119.131)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	61.737.947.755	32.854.700.453
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(551.830.000.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.235.049.240)	(30.601.914.366)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(35.404.467.007)	(707.688.596)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.780.621.220)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>159.982.052.144</b>	<b>(650.203.795.745)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(663.297.150)	(7.879.588.837)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(835.813.434.106)	(896.231.939.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.046.965.137.106	588.528.236.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.270.900.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	1.885.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	74.399.536.157	299.343.142.728
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>284.887.942.007</b>	<b>597.859.850.891</b>

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

**MẪU SỐ B03 - DN/HN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2020	Năm 2019
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	501.316.199.803	583.667.771.392
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(582.327.835.024)	(510.042.673.344)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(81.011.635.221)</b>	<b>73.625.098.048</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	363.858.358.930	21.281.153.194
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	30.409.305.054	9.128.142.796
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(345.205)	9.064
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>394.267.318.779</b>	<b>30.409.305.054</b>

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Phạm Thị Kim Anh

Tổng giám đốc

Trần Thị Hương



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

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

### 1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

### 1.4 Cấu trúc Công ty

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

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

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

- Các công ty liên doanh, liên kết:

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

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

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

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

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

## 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

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

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

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



**4.2. Ước tính kế toán**

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

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

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

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

**4.4. Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

**4.6. Phải thu về cho vay**

Phản ánh các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.



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

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

#### 4.7. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

#### 4.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### 4.9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:



	<b>Năm</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 08

**4.10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**4.12. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

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



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

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

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

#### 4.13. Thuê tài sản

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

*Trường hợp công ty là bên cho thuê*

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

*Trường hợp công ty là bên đi thuê*

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của công ty về chi phí đi vay (xem chính sách kế toán về chi phí đi vay).

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

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

#### 4.14. Chi phí trả trước

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

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

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



#### 4.15. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### 4.16. Chi phí phải trả

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

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

#### 4.17. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

#### 4.18. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 4.19. Ghi nhận doanh thu

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

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

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

#### Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 4.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.



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

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoãn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoãn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### **4.21. Công cụ tài chính**

##### ***Ghi nhận ban đầu***

##### **Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

##### **Nợ phải trả tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.



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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

#### **Giá trị sau ghi nhận ban đầu**

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

#### **4.22. Bên liên quan**

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

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

#### **5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.132.675.866	18.257.496.617
Tiền gửi ngân hàng	193.110.472.713	12.124.021.177
Tiền đang chuyển	24.170.200	27.787.260
Các khoản tương đương tiền (*)	200.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>394.267.318.779</b>	<b>30.409.305.054</b>

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

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

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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



## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

- (1) Khoản cho Công ty Cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội vay theo các hợp đồng vay vốn với tổng số tiền là 59.290.000.000 đồng. Thời gian vay vốn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của hợp đồng, lãi suất cho vay là 10%, Lãi vay được trả vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn.
- (2) Khoản cho Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam vay theo các hợp đồng vay vốn với tổng số tiền là 59.540.000.000 đồng. Thời gian vay vốn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của hợp đồng, lãi suất cho vay là 11%, Lãi vay được trả vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn.

Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ gốc vay và lãi vay đã được các bên đi vay trả cho các công ty con của Công ty.

## 9. HÀNG TỒN KHO

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



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

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

MÃU SỐ B09 - DN/HN

**10. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

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

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

**11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

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

Các công ty liên kết của Công ty thực hiện một số dự án đầu tư bất động sản. Tiến độ thực hiện của các dự án đến ngày 31/12/2020 như sau:

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

- Dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 09 (tỉnh Quảng Ngãi) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường thực An Lộc thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư ngày 28/02/2019, Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.199 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty An Lộc cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thực hiện các công việc triển khai dự án.
- Dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 11 (tỉnh Quảng Ngãi) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư ngày 28/03/2019. Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.356 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty Vạn Tường cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thực hiện các công việc triển khai dự án.

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

#### 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

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



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

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

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

**13. PHẢI THU KHÁC NGÁN HẠN**

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

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

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



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

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

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

**MÃU SỐ B09 - DN/HN**

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

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

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

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

**MÃ SỐ B09 - DN/HN**

**14. NỢ XẤU**

Thời gian quá hạn	31/12/2020		01/01/2020		Thời gian quá hạn	Giá gốc có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
	Năm	Giá gốc VND	Giá trị VND	Năm					
<b>Phải thu của khách hàng</b>									
Công ty TNHH TM kỹ thuật Xuân Hiếu	Trên 3 năm	7.858.963.414	-	7.858.963.414	Trên 3 năm	7.858.963.414	-	7.858.963.414	
Công ty Cổ phần Tập đoàn G. Home	Trên 3 năm	7.860.427.207	-	7.860.427.207	Trên 3 năm	7.860.427.207	-	7.860.427.207	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Bình	Trên 3 năm	2.459.544.197	-	2.459.544.197	Trên 3 năm	2.459.544.197	-	2.459.544.197	
Công ty Cổ phần Nhựa Hải Yến	Trên 3 năm	1.092.468.511	-	1.092.468.511	Trên 3 năm	1.092.468.511	-	1.092.468.511	
Phải thu các khách hàng khác	Trên 2 năm	1.738.349.058	103.363.937	1.634.985.121	Trên 1 năm	1.375.531.358	197.456.729	1.178.074.629	
<b>Trả trước cho người bán</b>									
Công ty TNHH HC Và TB KHKT Hòa Đại	Trên 3 năm	700.000.000	-	700.000.000	Từ 2-3 năm	700.000.000	-	700.000.000	490.000.000
Trả trước cho các người bán khác	Từ 2 - trên 3 năm	1.278.654.031	59.296.209	1.219.357.822	Từ 1 - 3 năm	1.327.744.940	447.672.470	880.072.470	
<b>Phải thu khác</b>									
Các khoản phải thu khác	Trên 3 năm	246.882.750	-	246.882.750		246.882.750	-	246.882.750	
<b>Cộng</b>		<b>23.235.289.168</b>	<b>162.660.146</b>	<b>23.072.629.022</b>		<b>22.921.562.377</b>	<b>3.314.673.396</b>	<b>19.606.888.981</b>	

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

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

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

**MÃ SỐ B09 - DN/HN**

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc		Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị văn phòng		TSCĐ khác		Tổng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>												
Tại ngày 01/01/2020	3.306.317.170	145.539.675.364	27.562.663.846	390.144.928	162.634.967	176.961.436.275						
Mua trong năm	-	232.167.150	228.000.000	-	-	460.167.150						
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.918.808.255)	(2.263.878.029)	-	-	(11.182.686.284)						
Phân loại lại	-	(12.274.057.780)	12.274.057.780	-	-	-						
Giảm khác	-	(1.276.984.516)	-	(111.833.364)	(162.634.997)	(1.551.452.847)						
Tại ngày 31/12/2020	3.306.317.170	123.301.991.963	37.800.843.597	278.311.564	-	164.687.464.294						
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>												
Tại ngày 01/01/2020	2.785.847.715	19.259.583.633	5.746.358.250	238.420.806	46.862.172	28.077.072.676						
Khấu hao trong năm	520.469.455	9.799.126.652	3.765.293.605	91.028.623	61.140.776	14.237.059.111						
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.393.173.012)	(1.000.731.471)	-	-	(3.393.904.483)						
Phân loại lại	-	(575.572.777)	575.572.777	-	-	-						
Giảm khác	-	(671.059.112)	-	(111.833.364)	(108.002.948)	(890.895.424)						
Tại ngày 31/12/2020	3.306.317.170	25.418.905.384	9.086.493.161	217.616.066	-	38.029.331.780						
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>												
Tại ngày 01/01/2020	520.469.455	126.280.091.731	21.816.305.596	151.724.122	115.772.795	148.884.363.699						
Tại ngày 31/12/2020	-	97.883.086.579	28.714.350.436	60.695.499	-	128.658.132.514						
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	3.306.317.170	154.909.091	-	37.777.600	-	3.499.004.061						



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

## 16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

## 17. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

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

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

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

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

MÀU SỐ B09 - DN/HN

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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



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

## 19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.116.231.913	4.009.700.104	4.214.400.183	911.531.834
Thuế tiêu thụ đặc biệt	9.267.181.698	25.782.531.583	23.011.554.522	12.038.158.759
Thuế xuất, nhập khẩu	-	39.686.689	39.686.689	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.019.246.090	67.360.234.180	35.404.467.007	69.975.013.263
Thuế thu nhập cá nhân	3.485.335.544	4.219.873.950	5.770.368.999	1.934.840.495
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.775.149.100	1.675.149.098	100.000.002
Các khoản khác	82.898.454	1.338.428.897	705.013.454	716.313.897
<b>Cộng</b>	<b>51.970.893.699</b>	<b>104.525.604.503</b>	<b>70.820.639.952</b>	<b>85.675.858.250</b>
Trong đó:				
- Phải thu	60.070.574			88.173.806
- Phải nộp	52.030.964.273			85.764.032.056

## 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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



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

## 22. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

MÃ SỐ B09 - DN/HN

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>331.167.300.195</b>	<b>331.167.300.195</b>	<b>501.316.199.803</b>	<b>502.327.835.024</b>	<b>330.155.664.974</b>	<b>330.155.664.974</b>
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (i)	198.918.859.845	198.918.859.845	293.410.000.000	282.328.859.845	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (ii)	95.648.526.203	95.648.526.203	147.238.976.033	143.806.837.262	99.080.664.974	99.080.664.974
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm (iii)	34.514.914.147	34.514.914.147	60.667.223.770	66.192.137.917	28.990.000.000	28.990.000.000
Bà Ngô Thị Bạch Huệ	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ông Lê Sỹ Hiệp	80.000.000.000	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>411.167.300.195</b>	<b>411.167.300.195</b>	<b>501.316.199.803</b>	<b>582.327.835.024</b>	<b>330.155.664.974</b>	<b>330.155.664.974</b>

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

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

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0171/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 7/7/2020, hạn mức tín dụng là 100 tỷ đồng. Thời gian duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh mới giới Bất động sản, dịch vụ sân Golf, thương mại vật liệu xây dựng. Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay bao gồm bất động sản và khoản tiền gửi 50 tỷ có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (bên liên quan của Công ty).

- Hợp đồng tín dụng số 0123/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 08/06/2020, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng, hóa chất các loại vật tư khoa học kỹ thuật, phân bón, khoáng sản, vật liệu xây dựng, thiết bị vệ sinh, máy điều hòa, thiết bị và vật tư ngành hàng không, thuốc trừ sâu. Tài sản đảm bảo của Hợp đồng vay bao gồm: Tiền gửi tại OCB với mức đảm bảo là 10 tỷ đồng và 13.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu.



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

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

MÃU SỐ B09 - DN/HN

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

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

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

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

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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



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

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

## Cổ phiếu

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

## 25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

## 26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

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

## Doanh thu đối với các bên liên quan

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

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

## 28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết các giao dịch chuyển nhượng cổ phần nêu trên đã tuân thủ quy định của pháp luật tại Việt Nam, dựa trên sự hiểu biết đầy đủ về thông tin thị trường, trên cơ sở tự nguyện và trao đổi ngang giá.



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

Chi tiết lãi chuyển nhượng cổ phần như sau:

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

## 29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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



31. THU NHẬP KHÁC

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

32. CHI PHÍ KHÁC

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

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

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

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

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

**Số dư với các bên liên quan:**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Phải trả khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	31.449.497.218	52.109.960
Công ty TNHH FLC Samson Golf & resort	293.391.372	-
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	61.640.000	-
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC	2.427.888.796	33.122.159.789
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	414.496.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	284.824.921	11.297.407
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.360.389.210	3.700.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	310.908.271.723	9.465.035.802
- Phải thu khác	10.908.271.723	9.465.035.802
- Kỳ quỹ	300.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.073.256.619	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	46.858.648.661	34.081.674.290
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	566.262.140	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.918.780.506	-
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	1.800.000	1.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	321.244.500
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	32.858.890
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	7.002.786.877
<b>Giao dịch với các bên liên quan</b>		
	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Thanh lý TSCĐ</b>		
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.953.643.845	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	9.418.408.581	-
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	71.270.897.532	25.996.382.610
Công ty TNHH một thành viên FLC Land	4.790.792.653	90.427.565.102
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	8.084.538.426	13.019.260.077
Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	4.123.087.322	4.421.115.169
Công ty TNHH Đầu Tư và phát triển FLC Hạ Long	5.554.250.837	740.769.736
Công ty Cổ Phần Hàng không Tre Việt	1.503.550.100	49.185.000
Công ty CP nước giải khát FLC	176.859.202	-
Công ty cổ phần du lịch và sự kiện FLC	9.906.363	7.398.182
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	9.297.025.169	7.986.645.399



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

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

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

### 35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh Công cụ tài chính.

	Giá trị ghi sổ 31/12/2020 VND	Giá trị ghi sổ 01/01/2020 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	394.267.318.779	30.409.305.054
Chứng khoán kinh doanh	551.830.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.000.000	40.000.000
Phải thu của khách hàng	345.972.434.396	597.694.341.721
Phải thu về cho vay	118.830.000.000	329.981.703.000
Phải thu khác	1.837.368.311.111	567.783.827.461
<b>Cộng</b>	<b>3.248.308.064.286</b>	<b>1.525.909.177.236</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	128.756.290.933	334.405.691.391
Chi phí phải trả	25.876.773.862	18.213.720.151
Phải trả khác	2.564.775.148.927	997.738.332.524
Vay và nợ thuê tài chính	330.155.664.974	411.167.300.195
<b>Cộng</b>	<b>3.049.563.878.696</b>	<b>1.761.525.044.261</b>
Trừ đi các khoản dự phòng	(25.608.864.393)	(19.606.888.981)



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

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

#### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

#### **Rủi ro tín dụng**

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

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

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

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

#### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

#### Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.



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

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

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

**MÀU SỐ B09 - DN/HN**

**36. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh sân golf		Môi giới Bất động sản		Thương mại và hoạt động khác		Cộng		Loại trừ hợp nhất		Tổng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Năm 2020</b>											
Doanh thu theo bộ phận	192.650.021.042	506.433.674.411	1.396.847.618.927	2.095.931.314.380	(50.188.085.846)	2.045.743.228.534					
Giá vốn theo bộ phận	211.096.758.840	286.515.345.048	1.362.982.866.787	1.860.594.970.675	(49.328.317.489)	1.811.266.853.186					
Chi phí bán hàng	13.242.791.354	21.550.990.914	11.106.494.122	45.900.276.390	(475.436.371)	45.424.840.019					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.942.336.172	32.074.335.657	27.162.548.183	92.179.220.012	(384.331.986)	91.794.888.026					
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-	-	-	133.342.461.106	75.718.158.477	209.060.619.583					
Lợi nhuận khác	-	-	-	6.733.091.909	6.733.091.909	6.733.091.909					
Lãi/lỗ công ty liên kết	-	-	-	127.388.307	127.388.307	127.388.307					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(64.631.865.324)	166.293.002.792	(4.404.290.165)	237.459.788.625	75.718.158.477	313.177.947.102					
Tài sản bộ phận	2.917.466.883.240	4.796.626.890.391	521.415.713.398	8.235.509.487.029	(603.943.104.789)	7.631.566.382.240					
Nợ phải trả bộ phận	295.084.255.478	2.882.755.039.696	308.147.875.769	3.485.987.170.943	(238.755.745.014)	3.247.231.425.929					
<b>Năm 2019</b>											
Doanh thu theo bộ phận	323.814.239.847	48.579.640.734	1.304.614.311.767	1.677.008.192.348	(109.644.142.464)	1.567.364.049.884					
Giá vốn theo bộ phận	271.951.694.281	27.088.892.937	1.274.790.522.768	1.573.831.109.986	(109.637.580.770)	1.464.193.529.216					
Chi phí bán hàng	21.698.919.255	16.256.948.935	27.233.366.627	65.189.254.817	(241.665.032)	64.947.589.785					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	60.592.812.410	7.196.565.052	39.122.594.738	106.911.972.200	235.103.338	107.147.075.538					
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-	-	-	368.662.650.741	(813.874.484)	367.848.776.257					
Lợi nhuận khác	-	-	-	634.685.556	-	634.685.556					
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(30.429.186.039)	(1.962.766.190)	(36.532.192.366)	300.373.191.642	-	300.373.191.642					
Tài sản bộ phận	2.974.057.178.146	2.906.672.586.098	581.633.628.389	6.462.363.392.633	(416.930.957.587)	6.879.294.350.220					



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

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

**38. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2021

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương