

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

CÔNG TY

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 05
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
- Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 57

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

1. CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 19/03/2020.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch chính thức tại Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh từ ngày 06/08/2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM ngày 30/07/2013 của Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 7.099.978.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2020 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính tại: Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản - Sản xuất, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

- * Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- * Dịch vụ sân giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- * Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- * Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật quản lý dự án, công trình;
- * Hoạt động kinh doanh hàng hóa, vật liệu xây dựng;
- * Hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nghỉ dưỡng, sân golf;
- * Hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại;
- * Dịch vụ vận tải hành khách hàng không, vận tải hàng hóa hàng không;
- * Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
<i>Công ty TNHH MTV FLC Land</i>	<i>Tầng 5 Tòa nhà FLC Land Mark Tower, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội</i>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<i>Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort</i>	<i>FLC Sam Son Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, Tp. Sam Son, tỉnh Thanh Hóa</i>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<i>Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC</i>	<i>Tầng 27, Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội</i>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<i>Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội</i>	<i>418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, Tp. Hà Nội</i>	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
<i>Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort</i>	<i>Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định</i>	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
<i>Công ty CP Dẫn tư Địa ốc Alaska</i>	<i>Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chích nãng Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội</i>	93,49%	93,49%	93,49%	93,49%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty CP Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,97%	98,96%	98,97%	98,96%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, P. Vạn Hương, Q. Đồ Sơn, Tp. Hải Phòng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Hàng không Tre Việt	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	51,29%	52,11%	51,29%	52,11%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	41 Nguyễn Thượng Hiền, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty liên kết:					
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Quận Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Công ty CP Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	Tầng 3 Tòa nhà N01 T3 Khu Đoàn Ngoại giao, Đường Đỗ Nhuận, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội	33,99%	33,99%	33,99%	33,99%

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có.

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	Số 112 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 là 51.679.185.255 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2019 lợi nhuận sau thuế là 60.318.956.080 VND).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 là 2.042.924.834.837 VND (Tại thời điểm 31/12/2019 lợi nhuận chưa phân phối là 1.991.245.649.582 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOẢ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 05/02/2021 Công ty CP Hàng không Tre Việt đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 7.000 tỷ đồng lên 10.500 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty CP số 0107867370, thay đổi lần thứ 10 ngày 05/02/2021. Theo đó, tại ngày 05/02/2021 tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty tại Công ty CP Hàng không Tre Việt là 39,4%.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng quản trị

Ông	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Ông	Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/07/2020
Bà	Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông	Lã Quý Hiền	Thành viên	
Bà	Bùi Hải Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09/06/2020
Ông	Lê Bá Nguyễn	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09/06/2020

Ban Tổng Giám đốc

Bà	Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/03/2020
		Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/03/2020
Bà	Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/03/2020
Bà	Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	
Bà	Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/05/2020
Ông	Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Võ Thị Thúy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22/01/2020
Bà	Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 19/08/2020
Bà	Đặng Thị Lưu Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 29/07/2020
Bà	Nguyễn Bình Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/01/2020
Ông	Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/01/2020
Ông	Đỗ Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 02/11/2020

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Chí Cương	Trưởng ban	
Ông	Phạm Anh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09/06/2020
Ông	Nguyễn Đăng Vũ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09/06/2020
Bà	Lương Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09/06/2020
Bà	Trần Thị Tố Dung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09/06/2020

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thanh Ba

Đại diện pháp luật

Bà Bùi Hải Huyền Tổng Giám đốc

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (DFK) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên và phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

TP Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

T.M. Ban Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN
Tổng Giám đốc



Số: 621/2020/BCKT-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 09/03/2021, từ trang 07 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có vấn đề cần nhấn mạnh.

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam



BUI VĂN BÔNG

Phó Giám đốc

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0177-2018-042-1



TRỊNH HỒNG KHÁNH

Kiểm toán viên

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 2792-2020-042-1



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số: B01-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.155.387.167.826	8.473.833.135.797
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	294.328.598.651	21.860.134.509
Tiền	111		63.271.126.287	16.144.759.509
Các khoản tương đương tiền	112		231.057.472.364	5.715.375.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	87.404.009.729	10.890.067.146
Chứng khoán kinh doanh	121	V.4	3.754.649.646	3.754.649.646
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.4	(894.649.646)	(1.794.649.646)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4	84.544.009.729	8.930.067.146
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.901.744.613.730	7.083.722.155.434
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	819.079.379.355	2.281.792.828.749
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.336.903.952.166	1.037.219.069.040
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	880.611.475.782	1.514.842.348.839
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.919.614.510.621	2.305.903.034.144
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(54.464.704.194)	(56.035.125.338)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1.948.588.198.602	903.157.376.021
Hàng tồn kho	141		1.948.588.198.602	903.157.376.021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		923.321.747.114	454.203.402.687
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	919.148.362.193	444.956.917.308
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	4.163.486.552	5.473.949.363
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	9.898.369	3.772.536.016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.236.280.493.289	15.526.732.474.891
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		116.433.215.400	99.139.025.654
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	83.475.000.000	83.475.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	32.958.215.400	15.664.025.654
II. Tài sản cố định	220		244.473.963.447	280.279.584.400
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	171.683.629.791	193.802.873.903
- Nguyên giá	222		293.718.301.503	292.892.735.721
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.034.671.712)	(99.089.861.818)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	72.298.290.365	85.269.483.106
- Nguyên giá	225		125.413.128.324	125.413.128.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(53.114.837.959)	(40.143.645.218)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	492.043.291	1.207.227.391
- Nguyên giá	228		2.145.552.300	2.145.552.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.653.509.009)	(938.324.909)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	2.559.971.259.166	3.017.105.829.998
- Nguyên giá	231		5.658.374.826.900	6.341.735.934.831
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.098.403.567.734)	(3.324.630.104.833)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	4.739.837.846.024	4.700.398.950.727
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.739.837.846.024	4.700.398.950.727

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số: B01-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		8.314.688.626.705	7.159.346.702.036
Đầu tư vào công ty con	251	V.4	8.906.063.680.000	7.386.268.280.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.4	47.000.000.000	47.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	459.290.364.679	371.004.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(1.097.665.417.974)	(644.926.442.643)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		260.875.582.547	270.462.382.076
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	243.863.602.128	255.594.282.399
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.011.980.419	14.868.099.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		25.391.667.661.115	24.000.565.610.688
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		15.913.398.172.642	14.573.975.307.470
I. Nợ ngắn hạn	310		8.949.597.321.215	8.443.183.088.017
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	991.541.642.686	1.253.339.091.715
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	4.056.287.901.878	3.986.470.246.861
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	194.863.609.738	211.867.856.709
Phải trả người lao động	314		17.242.940.075	30.380.617.721
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	1.039.455.341.602	863.630.211.478
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	38.703.139.406	41.921.080.090
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	1.001.782.803.631	893.603.499.579
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.568.564.676.872	1.120.275.663.537
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.155.265.327	41.694.820.327
II. Nợ dài hạn	330		6.963.800.851.427	6.130.792.219.453
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	218.988.434.398	323.103.445.104
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	4.705.593.151.743	2.688.358.122.953
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	2.039.219.265.286	3.119.330.651.396
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.478.269.488.473	9.426.590.303.218
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	9.478.269.488.473	9.426.590.303.218
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	335.247.960.524	335.247.960.524
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.22	118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	2.042.924.834.837	1.991.245.649.582
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.991.245.649.582	1.930.926.693.502
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.679.185.255	60.318.956.080
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		25.391.667.661.115	24.000.565.610.688

TP Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



TRẦN TRUNG TÙNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH BA

Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Mẫu số: B02-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.541.178.318.185	3.864.323.068.305
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	12.774.406.999	146.776.197.894
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		4.528.403.911.186	3.717.546.870.411
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	3.718.482.408.235	3.210.627.061.747
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		809.921.502.951	506.919.808.664
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	463.366.442.968	1.306.654.318.111
Chi phí tài chính	22	VI.5	847.287.395.765	845.063.336.434
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		326.084.381.952	396.033.568.051
Chi phí bán hàng	25	VI.8	60.529.417.879	319.403.686.197
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	292.771.971.096	580.628.058.458
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		72.699.161.179	68.479.045.686
Thu nhập khác	31	VI.6	8.130.428.470	55.302.932.434
Chi phí khác	32	VI.7	9.457.614.036	44.162.741.043
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.327.185.566)	11.140.191.391
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		71.371.975.613	79.619.237.077
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	21.836.671.100	25.935.848.369
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(2.143.880.742)	(6.635.567.372)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		51.679.185.255	60.318.956.080

Người lập biểu



TRẦN TRUNG TÙNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH BA

TP Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN

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

Năm 2020

Mẫu số: B03-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		71.371.975.613	79.619.237.077
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		93.073.136.687	17.152.989.177
- Các khoản dự phòng	03		450.268.554.187	480.395.416.082
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(7.177.633.810)	440.496.449
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(477.650.301.684)	(1.305.151.779.658)
- Chi phí lãi vay	06		326.084.381.952	396.033.568.051
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		455.970.112.945	(331.510.072.822)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		620.459.803.077	1.179.619.215.270
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		1.009.579.048.463	436.362.161.510
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		1.260.878.510.052	2.508.629.276.257
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(462.460.764.614)	(301.812.194.575)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(286.339.204.746)	(388.916.211.293)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(29.605.275.365)	(177.954.007.565)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		34.824.607.900	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(82.686.379.154)	(3.761.088.085)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.520.620.458.558	2.920.657.078.697
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.324.486.680.237)	(3.155.447.697.856)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.469.313.347.777	15.901.392.500
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.999.470.102.655)	(4.109.697.460.255)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.558.087.033.129	4.395.849.202.688
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.632.480.900.000)	(1.958.025.380.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		24.400.000.000	1.761.970.857.200
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		281.194.667.867	283.630.537.488
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.623.442.634.119)	(2.765.818.548.235)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Mẫu số: B03-DN

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		1.385.614.707.379	1.416.284.568.729
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.991.471.002.566)	(1.814.256.072.126)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		(18.853.065.110)	(21.572.995.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(624.709.360.297)	(419.544.498.397)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		272.468.464.142	(264.705.967.935)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	21.860.134.509	286.556.598.693
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	9.503.751
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	294.328.598.651	21.860.134.509

Người lập biểu



TRẦN TRUNG TÙNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH BA

TP Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



BUI HAI HUYỀN



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

Mẫu số: B09-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/12/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 19/03/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 7.099.978.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2020 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính tại: Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản - Sản xuất - Thương mại**3. Ngành nghề kinh doanh**

- * Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- * Dịch vụ sân giao dịch bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản;
- * Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- * Hoạt động kiến trúc, tư vấn kỹ thuật quản lý dự án, công trình;
- * Hoạt động kinh doanh hàng hóa, vật liệu xây dựng;
- * Hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nghỉ dưỡng, sân golf;
- * Hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại;
- * Dịch vụ vận tải hành khách hàng không, vận tải hàng hóa hàng không;
- * Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5 Tòa nhà FLC Land Mark Tower, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC Sầm Sơn Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, Tp. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 27, Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, Tp. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chức năng Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	93,49%	93,49%	93,49%	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	98,91%	98,91%	98,91%	98,91%
Công ty CP Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,97%	98,96%	98,97%	98,96%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, P. Vạn Hương, Q. Đồ Sơn, Tp. Hải Phòng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Hàng không Tre Việt	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	51,29%	52,11%	51,29%	52,11%
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	41 Nguyễn Thượng Hiền, P. Nguyễn Du, Q. Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty liên kết:					
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Lê Đức Thọ, Q. Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Công ty CP Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	Tầng 3 Tòa nhà N01 T3 khu Đoàn Ngoại giao, Đường Đỗ Nhuận, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội	33,99%	33,99%	33,99%	33,99%

Cơ sở đồng kiểm soát: không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	Số 112 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

II. KÝ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Ký kế toán:** Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

c. Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong năm. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong năm.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

d. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính riêng. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể được thực hiện là giá trị bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.



Hàng tồn kho

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

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp: Bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm
- Tài sản vô hình	03 - 50	năm
- Sân golf	49 - 50	năm



6. Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu vào cuối thời hạn thuê và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là Nợ dài hạn. Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. TSCĐ thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên, nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

7. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

8. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, 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 được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: Các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: Các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: Các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn;
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuế tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuế.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuế tài chính khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuế tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuế tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuế tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngay kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tài cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tái sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ, chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả liền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

16. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của công một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Trái phiếu chuyển đổi được theo dõi theo từng loại, kỳ hạn, lãi suất và mệnh giá.

Khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực tế bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu; lãi trái phiếu ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả trái phiếu trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu hoặc ghi tăng vốn chủ sở hữu tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm trong trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phân ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phân ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phân ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phân ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành. Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.



18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

e. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

f. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...



19. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn. Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế. Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

20. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

- Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...
- Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).
- Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

23. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

- Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:
- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
 - Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

24. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;

- Đối với nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá ghi sổ thực tế dịch danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân giá quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

26. Công cụ tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	2.221.544.311	687.930.259
- Tiền gửi ngân hàng	61.049.581.976	15.456.829.250
+ Tiền gửi (VND)	61.012.597.767	15.421.092.683
+ Tiền gửi (USD)	36.984.209	35.736.567
- Các khoản tương đương tiền	231.057.472.364	5.715.375.000
Cộng	294.328.598.651	21.860.134.509

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Phải thu của khách hàng là bên thứ ba	754.059.860.915	2.171.479.372.823
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	390.203.081.261
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	3.814.007.851	240.791.094.683
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	83.340.938.253	244.661.424.127
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon	10.442.745.362	256.578.818.643
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	79.408.385.271	-
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	72.767.266	432.572.767.266
Các đối tượng khác	576.981.016.912	606.672.186.843
2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	65.019.518.440	110.313.455.926
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	168.799.415	-
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	7.546.644.941	49.781.846.994
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	28.787.852.069
Công ty CP Hàng không Tre Việt	22.884.560	176.380.673
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	38.499.415	-
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	31.021.606.719	58.100.400
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	1.900.000.000	8.470.000.000
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	237.807.600	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc H.A.I	20.174.060.788	20.174.060.788
Công ty CP FLC Travel	3.909.215.002	2.865.215.002
Cộng	819.079.379.355	2.281.792.828.749

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Trả trước cho người bán là bên thứ ba	1.220.115.199.368	611.867.553.109
Trung tâm Phát triển Quý đất Tp. Hạ Long	181.841.862.000	177.733.976.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	383.276.621.059	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - OCB	192.000.000.000	-
UBND Thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	92.534.424.922
Các đối tượng khác	371.934.979.704	341.599.152.187
3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	1.116.788.752.798	425.351.515.931
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	1.410.916.540	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.007.490.080	-
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	1.110.658.605.810	418.276.407.574
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	-	72.321.480
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	541.503.852	7.002.786.877
Công ty CP FLC Travel	3.170.236.516	-
Cộng	2.336.903.952.166	1.037.219.069.040

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Tổng giá trị cổ phiếu	3.754.649.646	2.860.000.000	894.649.646	1.960.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (Mã CK: AMD)	3.754.649.646	2.860.000.000	894.649.646	1.960.000.000
Cộng	3.754.649.646	2.860.000.000	894.649.646	1.960.000.000

4.2. Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn

	Số đầu năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
<i>Ngắn hạn</i>	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng)	84.544.009.729	84.544.009.729	84.544.009.729	8.930.067.146
Cộng	84.544.009.729	84.544.009.729	84.544.009.729	8.930.067.146

4.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
<i>a. Đầu tư vào công ty con</i>	8.906.063.680.000	900.256.726.359	8.005.806.953.641	7.386.268.280.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	57.943.984.902	892.900.015.098	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC SamSen Golf & Resort	800.000.000.000	303.253.413.855	496.746.586.145	800.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	90.676.732.319	109.323.267.681	200.000.000.000
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	-
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.800.000.000	254.265.970.060	795.534.029.940	1.049.643.600.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	1.274.219.190	198.725.780.810	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý	
a. Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)								
Công ty CP Nước giải khát FLC	210.802.000.000	-	210.802.000.000	209.318.000.000	-	209.318.000.000	209.318.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	498.352.300.000	184.060.328.549	314.291.971.451	498.352.300.000	91.403.656.285	406.948.643.715		
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	1.005.000.000	56.579.216	948.420.784	985.000.000	36.300.031	948.699.969		
Công ty CP Hàng không Tre Việt	3.586.793.000.000	-	3.586.793.000.000	2.070.000.000.000	-	2.070.000.000.000		
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	95.390.000.000	-	95.390.000.000	94.271.000.000	-	94.271.000.000		
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	2.126.500.000	1.754.556.061	371.943.939	1.933.500.000	1.483.064.993	450.435.007		
Công ty TNHH FLC Quang Bình Golf & Resort	20.000.000.000		17.822.705.177	19.970.000.000	4.975.062.057	14.994.937.943		
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	2.177.294.823	23.157.232.616	27.950.880.000	3.721.973.883	24.228.906.117		
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	1.794.626.936	45.205.373.064	47.000.000.000	3.782.258.115	43.217.741.885		
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	1.794.626.936	45.205.373.064	47.000.000.000	3.782.258.115	43.217.741.885		
c. Đầu tư vào các đơn vị khác								
Công ty CP Cavico XD Thủy điện	459.290.364.679	195.614.064.679	263.676.300.000	371.004.864.679	197.925.564.679	173.079.300.000		
Công ty CP Đầu tư Khai khoáng và Quản lý Tài sản FLC	2.200.000.000	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000	-		
Công ty CP Nông dược HAI	260.909.864.679	193.414.064.679	67.495.800.000	260.909.864.679	195.725.564.679	65.184.300.000		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000		
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	-	-	-	7.000.000.000	-	7.000.000.000		
Công ty CP Từ thiện Xã hội FLC	40.000.000	-	40.000.000	20.000.000	-	20.000.000		
Công ty CP Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	83.475.000.000	-	83.475.000.000		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	85.585.500.000	-	85.585.500.000	-	-	-		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-	-	-		
Các công ty khác	80.000.000	-	80.000.000	-	-	-		
Cộng	9.412.354.044.679	1.097.665.417.974	8.314.688.626.705	7.804.273.144.679	644.926.442.643	7.159.346.702.036		



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VÉ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
5.1. Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư TM&PT DV Phúc Thịnh		-		93.758.543.730
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	10.084.700.000			282.219.536.000
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	175.988.038.387			128.536.724.109
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	258.771.957.395			266.075.045.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	108.216.780.000			424.752.500.000
Công ty CP Xây Lắp Công Trình Việt Hàn	2.250.000.000			1.400.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	325.300.000.000			318.100.000.000
Cộng		880.611.475.782		1.514.842.348.839
5.2. Dài hạn				
Công ty CP Lotte FLC		83.475.000.000		83.475.000.000
Cộng		83.475.000.000		83.475.000.000

Ghi chú:

Các khoản cho vay ngắn hạn có thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của từng lần chuyển tiền, Lãi suất các khoản cho vay là 9% / năm, mục đích vay là để cho bên đi vay thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng	27.686.790.345	-	7.908.222.613	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	81.900.179.233	-	42.021.091.791	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	1.810.027.541.043	-	2.255.973.719.740	-
Cộng	1.919.614.510.621	-	2,305.903.834.144	-

(*) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khác bên thứ ba	1.352.092.626.000	-	1.981.610.661.411	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	212.341.895.000	-	224.245.481.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	212.839.715.000	-	257.227.174.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	205.701.068.000	-	219.483.618.000	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển Hải Bình	218.985.581.000	-	233.125.371.000	-
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	197.749.569.000	-	191.551.577.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Quốc tế Đại Phát	155.072.987.000	-	173.703.509.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	142.132.197.000	-	149.785.863.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Phải thu khác bên thứ ba (tiếp theo)	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án New	-	-	532.095.890.411	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	7.269.614.000	-	392.178.000	-
Đối tượng khác	162.616.570.665	-	74.806.179.170	-
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	295.318.344.378	-	199.556.879.159	-
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	63.232.610.539	-	80.025.026.757	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	-	-	1.651.667.935	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	1.431.681.187	-	1.448.181.187	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	160.290.662.023	-	28.893.580.520	-
Công ty CP Hàng không Tre Việt	4.583.333.331	-	-	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.475.292.323	-	3.346.067.800	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	4.451.041.548	-	69.763.564.990	-
Công ty CP Nước giải khát FLC	1.421.690.004	-	848.743.334	-
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	7.938.000.000	-	6.280.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes	31.449.497.218	-	37.741.717	-
Công ty TNHH MTV FLC Land	8.479.979.078	-	-	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	52.561.436	-	-	-
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	9.211.291.014	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Bisco	1.222.236.282	-	7.183.836.524	-
Công ty CP FLC Travel	78.468.395	-	78.468.395	-
Cộng	1.810.027.541.043	-	2.255.973.719.740	-
6.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	18.530.006.943	-	10.032.217.785	-
- Phải thu dài hạn khác (**)	14.428.208.457	-	5.631.807.869	-
Cộng	32.958.215.400	-	15.664.025.654	-
(**) Phải thu dài hạn khác bao gồm				
Công ty CP Lotte FLC	13.423.443.836	-	4.176.036.986	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công thương Việt Nam	1.004.764.621	-	1.455.770.883	-
Cộng	14.428.208.457	-	5.631.807.869	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

7 . DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	113.852.178.750	59.387.474.556	113.179.217.487	57.144.092.149
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	67.564.640.820	54.416.340.519	67.127.784.557	46.846.516.922
+ Phải thu khác	231.538.874	-	112.433.874	-
+ Trả trước cho người bán	46.055.999.056	4.971.134.037	45.938.999.056	10.297.575.227
Cộng	113.852.178.750	59.387.474.556	113.179.217.487	57.144.092.149

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	22.627.050	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	111.741.694	-
Hàng hóa	401.910.932	-	3.257.409.500	-
Hàng hóa bất động sản	1.948.186.287.670	-	899.765.597.777	-
Cộng	1.948.588.198.602	-	903.157.376.021	-

9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ	2.271.030.000	267.030.000
Mua sắm TSCĐ	2.271.030.000	267.030.000
Xây dựng cơ bản dở dang	4.737.566.816.024	4.700.131.920.727
Dự án Hạ Long	130.561.587.220	753.433.603.655
Dự án Khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	986.303.251.578	873.982.374.148
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	262.857.310.202	926.968.374.784
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	887.658.808.925	470.193.051.562
Dự án FLC Premier Park	930.071.005.239	860.285.155.400
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	347.209.231.284	235.317.088.567
Dự án Hà Khánh - Quảng Ninh	329.694.824.884	177.371.055.367
Dự án Trường Chinh Kon Tum	293.694.324.531	2.012.177.921
Dự án Centre Point Gia Lai	154.886.880.372	1.216.457.272
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 2 - Hạ Long	159.970.092.343	117.372.288.004
Các dự án khác	254.659.499.446	281.980.294.047
Cộng	4.739.837.846.024	4.700.398.950.727

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>						
Số dư đầu năm	-	70.702.757.428	213.868.275.985	4.967.815.707	3.353.886.601	292.892.735.721
Số tăng trong năm	-	2.245.997.400	167.840.854	117.960.800	-	2.531.799.054
- Mua trong năm	-	2.245.997.400	167.840.854	117.960.800	-	2.531.799.054
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	1.706.233.272	-	-	1.706.233.272
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.706.233.272	-	-	1.706.233.272
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	72.948.754.828	212.329.883.567	5.085.776.507	3.353.886.601	293.718.301.503
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>						
Số dư đầu năm	-	29.596.916.544	62.954.131.388	3.233.556.445	3.305.257.441	99.089.861.818
Số tăng trong năm	-	9.107.222.588	14.582.873.218	943.784.127	17.163.233	24.651.043.166
- Khấu hao trong năm	-	9.107.222.588	14.582.873.218	943.784.127	17.163.233	24.651.043.166
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	1.706.233.272	-	-	1.706.233.272
- Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.706.233.272	-	-	1.706.233.272
- Giảm khác (phần loại lại)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	38.704.139.132	75.830.771.334	4.177.340.572	3.322.420.674	122.034.671.712
<i>Giá trị còn lại</i>						
Tại ngày đầu năm	-	41.105.840.884	150.914.144.597	1.734.259.262	48.629.160	193.802.873.903
Tại ngày cuối năm	-	34.244.615.696	136.499.112.233	908.435.935	31.465.927	171.683.629.791

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

14.255.303.089 VND
38.690.476.873 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

II . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH*Đơn vị tính: VND*

Chi tiêu	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	2.145.552.300	2.145.552.300
Số tăng trong năm	-	-
- Mua trong năm	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-
- Tăng khác	-	-
Số giảm trong năm	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	2.145.552.300	2.145.552.300
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	938.324.909	938.324.909
Số tăng trong năm	715.184.100	715.184.100
- Khấu hao trong năm	715.184.100	715.184.100
- Tăng khác	-	-
Số giảm trong năm	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối năm	1.653.509.009	1.653.509.009
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	1.207.227.391	1.207.227.391
Tại ngày cuối năm	492.043.291	492.043.291



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
Số tăng trong năm	-	-	-
- Thuê tài chính trong năm	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	18.484.840.389	21.658.804.829	40.143.645.218
Số tăng trong năm	4.281.686.858	8.689.505.883	12.971.192.741
- Khấu hao trong năm	4.281.686.858	8.689.505.883	12.971.192.741
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	22.766.527.247	30.348.310.712	53.114.837.959
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	40.778.678.130	44.490.804.976	85.269.483.106
Tại ngày cuối năm	36.496.991.272	35.801.299.093	72.298.290.365

13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.341.735.934.831	828.859.165.403	1.512.220.273.334	5.658.374.826.900
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và QSDĐ	6.341.735.934.831	828.859.165.403	1.512.220.273.334	5.658.374.826.900
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	3.324.630.104.833	60.931.099.736	287.157.636.835	3.098.403.567.734
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và QSDĐ	3.324.630.104.833	60.931.099.736	287.157.636.835	3.098.403.567.734
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	3.017.105.829.998	-	-	2.559.971.259.166
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và QSDĐ	3.017.105.829.998	-	-	2.559.971.259.166
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
Hỗ trợ lãi suất	91.826.371.699	86.922.548.524
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang triển khai	770.495.324.564	282.115.810.167
Chi phí bán hàng đang thực hiện	40.428.527.794	39.816.114.064
Chi phí tư vấn pháp lý cho các dự án	5.757.497.050	5.757.518.455
Chi phí chờ phân bổ khác	10.640.641.086	30.344.926.098
Cộng	919.148.362.193	444.956.917.308
14.2. Dài hạn		
Lãi vay chờ phân bổ	3.233.834.220	15.315.556.521
Tiền thuê đất	16.250.000	19.250.000
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang triển khai	234.866.527.830	238.743.728.406
Chi phí chờ phân bổ khác	5.746.990.078	1.515.747.472
Cộng	243.863.602.128	255.594.282.399

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

15.1. Ngân hạn

a. Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tổng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	601.830.073.434	601.830.073.434	808.851.216.191	827.185.615.759	620.164.473.002	620.164.473.002	
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh	-	-	17.475.000.000	55.405.679.234	37.930.679.234	37.930.679.234	
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (1)	271.450.697.492	271.450.697.492	63.790.000.004	63.741.994.597	271.402.692.085	271.402.692.085	
Ngân hàng Công thương Trung Quốc	-	-	312.999.805.870	384.471.406.858	107.200.000.000	107.200.000.000	
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - PVC	-	-	-	-	71.471.600.988	71.471.600.988	
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (2)	295.379.375.942	295.379.375.942	379.586.410.317	181.372.078.380	97.165.044.005	97.165.044.005	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa (3)	35.000.000.000	35.000.000.000	35.000.000.000	34.994.456.690	34.994.456.690	34.994.456.690	
Nợ dài hạn đến hạn trả	966.734.603.438	966.734.603.438	1.055.544.038.990	588.920.626.087	500.111.190.535	500.111.190.535	
Ngân hàng TMCP Đại chúng VN	-	-	-	111.383.489.788	111.383.489.788	111.383.489.788	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Quy Nhơn (4)	169.510.000.000	169.510.000.000	90.615.000.000	21.925.000.000	100.820.000.000	100.820.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (5)	2.029.405.932	2.029.405.932	3.382.343.220	2.858.262.321	1.505.325.033	1.505.325.033	
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (6)	270.000.000	270.000.000	270.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000	
Công ty TNHH MTV CITC Ngân hàng TMCP Công thương VN (7)	27.868.677.564	27.868.677.564	34.613.652.674	18.853.065.110	12.108.090.000	12.108.090.000	
Credit Suisse AG, Singapore Branch (8)	78.514.714.385	78.514.714.385	313.121.237.539	433.720.808.868	199.114.285.714	199.114.285.714	
Trái phiếu phát hành SHB (9)	389.260.555.557	389.260.555.557	314.260.555.557	-	75.000.000.000	75.000.000.000	
Trái phiếu phát hành MBS (10)	299.281.250.000	299.281.250.000	299.281.250.000	-	-	-	
Cộng	1.568.564.676.872	1.568.564.676.872	1.864.395.255.181	1.416.106.241.846	1.120.275.663.537	1.120.275.663.537	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Chỉ liệt các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
(1) Số 0033/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 11/08/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0033.01/2020/SĐBS-HĐTD-OCB-HN ngày 28/12/2020, hạn mức tín dụng 277 tỷ đồng.	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (OCB)	12 tháng	12 tháng	271.450.697.492	Quyền sử dụng đất
(2) Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 032/20/HĐHM-9213 ngày 15/07/2020, Phụ lục Hợp đồng số 001/PLHĐBL/032/20/HĐHM-9213 ngày 15/07/2020, hạn mức tín dụng 300 tỷ đồng.	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (NCB)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	295.379.375.942	60.000.000 cổ phần B.A.V.
(3) Số 32/2019/HĐCVHM/NHCT126-FLC ngày 06/11/2019	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	35.000.000.000	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác
Cộng				<u>601.830.073.434</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

15.2. Dài hạn

a. Vay và nợ thuế tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Ngân hàng:						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	-	312.999.805.870	312.999.805.870	312.999.805.870
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (4)	1.328.332.677.549	1.328.332.677.549	-	90.615.000.000	1.418.947.677.549	1.418.947.677.549
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (5)	3.292.237.008	3.292.237.008	-	3.382.343.220	6.674.580.228	6.674.580.228
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (6)	-	-	-	270.000.000	270.000.000	270.000.000
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương VN (7)	12.519.420.726	12.519.420.726	-	34.613.652.674	47.133.073.400	47.133.073.400
Credit Suisse AG, Singapore Branch (8)	-	-	7.371.428.671	306.042.857.243	298.671.428.572	298.671.428.572
Trái phiếu phát hành SHB (9)	-	-	-	300.201.646.465	300.201.646.465	300.201.646.465
Trái phiếu phát hành MBS (10)	-	-	2.250.000.000	299.281.250.000	297.031.250.000	297.031.250.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình (11)	19.780.039.079	19.780.039.079	19.780.039.079	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Gia Lai (12)	89.530.053.631	89.530.053.631	89.530.053.631	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long (13)	191.964.958.019	191.964.958.019	44.964.958.019	3.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Trái phiếu phát hành OCB (14)	393.799.879.274	393.799.879.274	412.867.011.788	306.468.321.826	287.401.189.312	287.401.189.312
Cộng	2.039.219.265.286	2.039.219.265.286	576.763.491.188	1.656.874.877.298	3.119.330.651.396	3.119.330.651.396



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Nợ dài hạn đến hạn trả	Vay dài hạn	Hình thức đảm bảo khoản vay
(4) Số 01/2015/3239064/HĐTD ngày 11/11/2015, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2020/3239064/BSHĐTD ngày 05/05/2020	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	169.510.000.000	1.328.332.677.549	Tài sản hình thành từ vốn vay
(5) Số 203.02.03/HĐTD/TPBANK-THN ngày 04/04/2017 và số 170/2017/HĐTD/TPBANK-THN ngày 09/01/2018	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	2.029.405.932	3.292.237.008	Xe ô tô
(6) Số 010/16/HĐCV/104-80 ngày 18/03/2016	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	60 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 3%/năm	270.000.000	-	Xe ô tô
(7) Hợp đồng thuê tài chính	Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	60 tháng	Theo từng Hợp đồng thuê tài chính	27.868.677.564	12.519.420.726	Xe ô tô
(8) Hợp đồng cho vay ngày 04/06/2018	Credit Suisse AG, Singapore Branch	30 tháng	Lãi thả nổi với biên lãi suất là 5% so với Libor	78.514.714.385	-	Cổ phần
(9) Trái phiếu phát hành SHB (9)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	36 tháng	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	389.260.555.557	-	Quyền sử dụng đất

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Nợ dài hạn đến hạn trả	Vay dài hạn	Hình thức đảm bảo khoản vay
(10) Trái phiếu phát hành MBS (10)	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	24 tháng	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm	299.281.250.000	-	Quyền sử dụng đất
(11) Hợp đồng tín dụng số 01/2020/3239064/HĐTD ngày 21/12/2020	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	144 tháng	9,65%/năm (điều chỉnh 6 tháng 1 lần)	-	19.780.039.079	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Quảng Bình
(12) Hợp đồng tín dụng số 128/HĐTD ngày 11/03/2020	Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN Đông Gia Lai	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	-	89.530.053.631	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Gia Lai
(13) Số 001/2019/3239064/HĐTD ngày 26/11/2019	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN DB Sông Cửu Long	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	-	191.964.958.019	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Sa Đéc
(14) Trái phiếu phát hành OCB	Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Thăng Long	36 tháng	Lãi suất cố định 10%/năm	-	393.799.879.274	Các QSDĐ thuộc Dự án KĐT tại P. Hà Khánh, Tp. Hạ Long - Giai đoạn 2
Cộng				966.734.603.438	2.039.219.265.286	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

b. Trái phiếu thường

Loại phát hành theo mệnh giá	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Trái phiếu phát hành SHB (9)	400.000.000.000	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	400.000.000.000	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm
Trái phiếu phát hành MBS (10)	300.000.000.000	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm	300.000.000.000	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (-) biên độ 4,0%/năm
Trái phiếu phát hành OCB				
Trái phiếu phát hành OCB (14)	400.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm	300.000.000.000	Lãi suất được điều chỉnh theo kỳ và xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

15.3. Các khoản nợ thuế tài chính

Thời hạn	Năm nay		Năm trước			
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Trên 1 năm đến dưới 5 năm	24.165.131.062	5.312.065.952	18.853.065.110	27.545.038.214	5.972.043.214	21.572.995.000
Hợp đồng 02.072/16	2.593.149.045	485.638.455	2.107.510.590	3.252.067.100	692.947.100	2.559.120.000
Hợp đồng 02.073/16	470.718.097	85.824.932	384.893.165	553.160.053	120.884.053	432.276.000
Hợp đồng 02.003/17	3.615.648.165	704.981.500	2.910.666.665	4.545.056.854	993.056.854	3.552.000.000
Hợp đồng 02.007/17	2.902.463.356	566.063.356	2.336.400.000	3.648.505.438	797.305.438	2.851.200.000
Hợp đồng 02.008/17	1.936.150.571	395.776.886	1.540.373.685	2.432.910.014	544.710.014	1.888.200.000
Hợp đồng 02.014/17	470.880.911	101.738.056	369.142.855	594.854.975	138.854.975	456.000.000
Hợp đồng 02.022/17	687.882.603	149.516.888	538.365.715	868.710.193	203.670.193	665.040.000
Hợp đồng 02.065/18	2.643.275.410	556.208.275	2.087.067.135	4.417.738.657	931.150.657	3.486.588.000
Hợp đồng 02.082/18	389.059.984	132.223.859	256.836.125	534.736.970	166.732.970	368.004.000
Hợp đồng 02.016/2019/TSC-CTTC	2.528.112.251	459.367.001	2.068.745.250	627.723.560	203.365.560	424.358.000
Hợp đồng 02.020/2019/TSC-CTTC	2.476.568.237	690.793.692	1.785.774.545	2.061.920.119	550.880.119	1.511.040.000
Hợp đồng 02.025/2019/TSC-CTTC	2.588.723.301	698.410.946	1.890.312.355	1.845.049.091	443.509.091	1.401.540.000
Hợp đồng 02.026/2019/TSC-CTTC	427.684.556	141.681.446	286.003.110	1.107.159.754	91.690.754	1.015.469.000
Hợp đồng 02.027/2019/TSC-CTTC	434.814.575	143.840.660	290.973.915	1.055.445.436	93.285.436	962.160.000



16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
16.1. Phải trả người bán	707.347.365.850	707.347.365.850	823.647.755.590	823.647.755.590
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	93.391.166.468	93.391.166.468	13.022.751.268	13.022.751.268
Tổng Công ty Truyền hình cáp Việt Nam	54.353.484.143	54.353.484.143	18.333.333.334	18.333.333.334
Công ty CP Pacific Wood	20.571.010.653	20.571.010.653	64.327.228.967	64.327.228.967
Công ty CP Kỹ thuật Sigma	111.067.847.150	111.067.847.150	81.773.818.201	81.773.818.201
Các đối tượng khác	427.963.857.436	427.963.857.436	646.190.623.820	646.190.623.820
16.2. Phải trả người bán là các bên liên quan	284.194.276.836	284.194.276.836	429.691.336.125	429.691.336.125
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	6.963.697.002	6.963.697.002	80.055.188.401	80.055.188.401
Công ty TNHH MTV FLC Land	808.479.093	808.479.093	2.220.005.185	2.220.005.185
Công ty CP Nước giải khát FLC	58.205.000	58.205.000	-	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	-	-	2.394.323.335	2.394.323.335
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	-	895.938.710	895.938.710
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	53.145.589.175	53.145.589.175	79.021.370.611	79.021.370.611
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	-	-	178.160.920.300	178.160.920.300
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	-	-	31.773.000	31.773.000
Công ty CP Hàng không Tre Việt	9.123.145.000	9.123.145.000	4.106.748.000	4.106.748.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	462.000.000	462.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	131.267.333.291	131.267.333.291	46.715.527.385	46.715.527.385
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	76.602.057.203	76.602.057.203	7.433.124.172	7.433.124.172
Công ty CP Nông dược H.A.I	772.814.079	772.814.079	20.072.814.079	20.072.814.079
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	3.045.611.633	3.045.611.633	682.675.977	682.675.977
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	397.720.672	397.720.672	1.937.558.429	1.937.558.429
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	739.806.000	739.806.000	739.806.000	739.806.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Hai	114.818.688	114.818.688	1.114.818.688	1.114.818.688

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
16.2. Phải trả người bán là các bên liên quan (tiếp theo)				
Công ty CP FLC Travel	-	-	3.811.743.853	3.811.743.853
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	693.000.000	693.000.000	297.000.000	297.000.000
Cộng	991.541.642.686	991.541.642.686	1.253.339.091.715	1.253.339.091.715

17. NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
17.1 Người mua trả trước là bên thứ ba				
Người mua trả trước là pháp nhân	201.764.378.016	201.764.378.016	277.509.352.430	277.509.352.430
Người mua trả trước là cá nhân	3.837.951.134.832	3.837.951.134.832	3.632.421.027.339	3.632.421.027.339
17.2 Người mua trả trước là các bên liên quan	16.572.389.030	16.572.389.030	76.539.867.092	76.539.867.092
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	-	-	259.947.762	259.947.762
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	-	637.776.000	637.776.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	5.162.605.880	5.162.605.880	-	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	8.343.199.487	8.343.199.487	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	-	1.418.511.291	1.418.511.291
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	-	-	40.937.232.039	40.937.232.039
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	110.000.000	110.000.000	-	-
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	-	-	29.086.400.000	29.086.400.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	2.956.583.663	2.956.583.663	4.200.000.000	4.200.000.000
Cộng	4.056.287.901.878	4.056.287.901.878	3.986.470.246.861	3.986.470.246.861

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
18.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế NDN	29.170.530.108	21.836.671.100	29.605.275.365	21.401.925.843
Thuế TNCN	13.515.669.286	4.891.974.067	14.149.227.552	4.258.415.801
Thuế tài nguyên	-	5.761.307.224	5.761.307.224	-
Tiền thuế đất, sử dụng đất	169.181.657.315	274.282.624.705	274.346.513.926	169.117.768.094
Thuế khác		2.644.008.000	2.558.508.000	85.500.000
Cộng	211.867.856.709	309.416.585.096	326.420.832.067	194.863.609.738
18.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	-	-	9.898.369
Thuế khác	3.762.637.647	8.538.179.614	4.775.541.967	-
Cộng	3.772.536.016	8.538.179.614	4.775.541.967	9.898.369

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	17.821.480.546	22.475.547.245
Trích trước Chi phí dự án (*)	997.915.864.540	831.973.931.411
Trích trước chi phí thuê văn phòng	19.989.041.096	-
Chi phí phải trả khác	3.728.955.420	9.180.732.822
Cộng	1.039.455.341.602	863.630.211.478

Ghi chú: (*)

Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	48.220.051.374	119.259.885.283
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	161.132.950.859	169.906.444.350
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn	87.817.313.001	61.282.992.909
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	7.224.144.465	8.079.074.691
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	112.350.463.407	66.300.566.755
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	345.313.426.885	406.348.529.067
Trích trước chi phí Dự án Ecohouse Sài Đồng Long Biên	232.145.142.246	-
Trích trước chi phí Dự án Hạ Long Trop	3.397.260.274	-
Trích trước chi phí Dự án Sa Đéc	315.112.029	796.438.356

Cộng

997.915.864.540 **831.973.931.411**

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
20.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	945.879.550	1.064.350.690
- BHXH, BHYT, BHTN	347.056.776	3.571.934.786
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.970.100	1.970.100
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	1.000.487.897.205	888.965.244.003
Cộng	1.001.782.803.631	893.603.499.579

(*) Chi tiết gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan	18.110.888.187	22.785.499.670
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	-	4.412.930.999
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	1.174.523.894
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	220.833.986	-
Công ty CP Hàng không Tre Việt	-	4.148.251.334
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	-	753.140.900
Công ty TNHH MTV FLC Land	4.141.753.967	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển và Quản lý KCN FLC	100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	8.730.209.030	8.201.179.206
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	-	200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	3.873.954.489	3.895.473.337
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	1.044.136.715	-
Các bên thứ ba khác	982.377.009.018	866.179.744.333
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định	27.019.618.944	83.094.174.260
Các khoản đặt cọc của đại lý, cá nhân và phí bảo trì	955.357.390.074	783.085.570.073
Cộng	1.000.487.897.205	888.965.244.003

20.2. Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	1.242.334.000.000	-
+ Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	420.500.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Thuận	587.900.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sơn La	233.934.000.000	-
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn bên liên quan	1.400.000.000.000	1.100.000.000.000
+ Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes	300.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.063.259.151.743	2.688.358.122.953
Cộng	4.705.593.151.743	3.788.358.122.953

Ghi chú (*):

Công ty CP Lotte FLC (1)	1.112.980.000.000	1.112.980.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định (2)	450.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc của đại lý và cá nhân	500.279.151.743	1.575.378.122.953
Cộng	2.063.259.151.743	2.688.358.122.953

(1) Khoản phải trả Công ty CP Lotte FLC theo Hợp đồng nguyên tắc ngày 11/06/2019 về việc thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh các hạng mục, công trình thuộc dự án Premier Parc.

(2) Khoản phải trả Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/BDI-FLC ngày 29/02/2020 về việc thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh các hạng mục, công trình thuộc dự án KĐT Du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn với thời gian hợp tác là 60 tháng. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định được hưởng một khoản lợi nhuận với mức 12,5%/năm trên số tiền thực tế góp.

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
21.1. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước (*)	38.703.139.406	41.921.080.090
Cộng	38.703.139.406	41.921.080.090

Ghi chú (*):

Công ty CPĐT Khoáng sản FLC Stone (Dự án TTTM 265 Cầu Giấy)	-	2.543.728.563
Công ty TNHHĐT và Phát triển FLC Hạ Long (KS Grandhotel Hạ Long và TT Hội nghị quốc tế Hạ Long)	12.774.545.455	13.448.757.576
Công ty TNHH MTV FLC Land (Dự án Quy Nhơn - Khu TT hội nghị)	4.750.000.000	4.750.000.000
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort (Dự án Quy Nhơn - Khách sạn Luxury và Quy Nhơn - Nhà Staff house)	21.178.593.951	21.178.593.951
Cộng	38.703.139.406	41.921.080.090

21.2. Dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước (*)	218.988.434.398	323.103.445.104
Cộng	218.988.434.398	323.103.445.104

Ghi chú (*):

Công ty CPĐT Khoáng sản FLC Stone (Dự án TTTM 265 Cầu Giấy)	-	65.411.871.300
Công ty TNHHĐT và Phát triển FLC Hạ Long (KS Grandhotel Hạ Long và TT Hội nghị quốc tế Hạ Long)	48.294.878.788	61.069.424.243
Công ty TNHH MTV FLC Land (Dự án Quy Nhơn - Khu TT hội nghị)	73.625.000.000	78.375.000.000
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort (Dự án Quy Nhơn - Khách sạn Luxury và Quy Nhơn - Nhà Staff house)	97.068.555.610	118.247.149.561
Cộng	218.988.434.398	323.103.445.104



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

22 - VỐN CHỦ SỞ HỮU**22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	7.099.978.070.000	-	288.244.783.273	118.623.112	1.987.330.506.203	9.375.671.982.588
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	60.318.956.080	60.318.956.080
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	47.003.177.251	-	(56.403.812.701)	(9.400.635.450)
Số dư cuối năm trước	7.099.978.070.000	-	335.247.960.524	118.623.112	1.991.245.649.582	9.426.590.303.218
Số dư đầu năm nay	7.099.978.070.000	-	335.247.960.524	118.623.112	1.991.245.649.582	9.426.590.303.218
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	51.679.185.255	51.679.185.255
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.099.978.070.000	-	335.247.960.524	118.623.112	2.042.924.834.837	9.478.269.488.473



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

22.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn góp của Công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cộng	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000

22.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	709.997.807
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	709.997.807
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

22.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	335.247.960.524	335.247.960.524
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	1.491,23	1.538,38

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
1.1. Doanh thu		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	1.365.345.840.758	2.193.528.660.549
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	3.035.227.943.157	1.506.759.538.533
Doanh thu cung cấp dịch vụ	140.604.534.270	164.034.869.223
Cộng	4.541.178.318.185	3.864.323.068.305

(*) Bao gồm trong doanh thu kinh doanh bất động sản có doanh thu chuyển nhượng bất động sản là công trình văn phòng thuộc dự án Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại tại số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	12.774.406.999	146.776.197.894
Cộng	12.774.406.999	146.776.197.894

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.363.071.166.311	2.038.453.930.868
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	2.306.035.802.403	1.083.079.107.779
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	49.375.439.521	89.094.023.100
Cộng	3.718.482.408.235	3.210.627.061.747

(*) Giá vốn kinh doanh bất động sản bao gồm giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản đã được ghi nhận doanh thu như trình bày tại thuyết minh VI.1 - Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	233.399.590.406	341.216.649.400
Lãi bán các khoản đầu tư	222.789.218.752	958.062.800.081
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	6.624.868.300
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	750.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.177.633.810	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	330
Cộng	463.366.442.968	1.306.654.318.111

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	326.084.381.952	396.033.568.051
Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	-	296.526.390
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	440.496.449
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	7.371.428.671	166.447.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	451.838.975.331	428.826.181.436
Phí phát hành trái phiếu và các chi phí tài chính khác	61.992.609.811	19.300.117.108
Cộng	847.287.395.765	845.063.336.434

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	537.454.545	752.538.453
Tiền phạt thu được	4.980.293.663	6.235.876.170
Bảo hiểm đền bù tổn thất	2.409.245.567	-
Nhận tiền phạt cọc mua cổ phần	-	48.000.000.000
Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	-	41.440.861
Các khoản khác	203.434.695	273.076.950
Cộng	8.130.428.470	55.302.932.434

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	8.374.495.189	42.026.796.064
Phạt vi phạm hợp đồng	558.460.000	890.115.028
Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	-	1.225.674.578
Các khoản khác	524.658.847	20.155.373
Cộng	9.457.614.036	44.162.741.043

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	-	14.688.113.156
Chi phí khấu hao	-	69.656.180
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.499.999.999	46.992.562.094
Chi phí khác bằng tiền	42.029.417.880	257.653.354.767
Cộng	60.529.417.879	319.403.686.197
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	392.077.357
Chi phí nhân công	105.341.136.297	193.513.180.322
Chi phí khấu hao	10.858.096.356	9.365.803.439
Thuế, phí, lệ phí	11.161.552.719	42.118.909.247
Chi phí dự phòng	-	53.443.453.146
Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.570.421.144)	(1.874.218.500)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.963.887.510	249.467.808.478
Chi phí khác bằng tiền	35.017.719.358	34.201.044.969
Cộng	292.771.971.096	580.628.058.458

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.174.455.695.828	3.121.533.038.647
Chi phí công cụ, dụng cụ	9.251.033	392.077.357
Chi phí nhân công	105.341.136.297	208.201.293.478
Chi phí khấu hao TSCĐ	93.073.136.687	9.435.459.619
Thuế, phí, lệ phí	11.161.552.719	42.118.909.247
Chi phí dự phòng	(1.570.421.144)	53.443.453.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.194.096.539	296.460.370.572
Chi phí bằng tiền khác	126.422.576.759	380.948.422.836
Cộng	2.668.087.024.718	4.112.533.024.902

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	21.836.671.100	25.935.848.369
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	21.836.671.100	25.935.848.369

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(2.143.880.742)	(6.635.567.372)
Cộng	(2.143.880.742)	(6.635.567.372)

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2020, Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	985.614.707.379	1.116.284.568.729
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	400.000.000.000	300.000.000.000

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.691.471.002.566	1.814.256.072.126
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	300.000.000.000	-

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1 . Cam kết thuê hoạt động**

Trong năm, Công ty có đi thuê hoạt động tài sản là “Công trình hỗn hợp nhà ở, văn phòng và trung tâm thương mại” tại số 265 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
Đến 1 năm	211.200.000.000	-
Từ 1 năm đến 5 năm	652.800.000.000	-

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Tại ngày 05/02/2021 Công ty CP Hàng không Tre Việt đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 7.000 tỷ đồng lên 10.500 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty CP số 0107867370, thay đổi lần thứ 10 ngày 05/02/2021. Theo đó, tại ngày 05/02/2021 tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty tại Công ty CP Hàng không Tre Việt là 39,4%.

3 . Thông tin về các bên liên quan**3.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
+ Tiền lương, thưởng	10.168.943.214	20.859.802.350
+ Thù lao	740.000.000	642.000.000

Các giao dịch khác : không phát sinh

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt.

3.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con	100,00%
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con	99,40%
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con	99,98%
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con	93,49%
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty con	98,91%
Công ty CP Nước giải khát FLC	Công ty con	98,97%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty CP Hàng không Tre Việt	Công ty con	51,29%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Công ty con	100,00%
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con	100,00%
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con	98,00%
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết	47,00%
Công ty CP Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	Công ty liên kết	33,99%
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng Ban lãnh đạo	
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	Công ty con của Faros	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Văn Đồn	Công ty con của Faros	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future	Công ty con của Faros	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden	Công ty con của Faros	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice	Công ty con của Faros	
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Công ty cùng Ban lãnh đạo	
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	Công ty con của FLC Homes	
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscorn	Công ty con của FLC Homes	
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	Công ty con của FLC Homes	
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscorn Gia Lai	Công ty con của FLC Homes	
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Công ty cùng Ban lãnh đạo	
Công ty CP Khai thác Khoáng sản Lam Sơn	Công ty con của FLC Stone	
Công ty CP Nông dược H.A.I	Công ty cùng Ban lãnh đạo	
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	Công ty con của Nông dược HAI	
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc HAI	Công ty con của Nông dược HAI	
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại HAI Long An	Công ty con của Nông dược HAI	
Công ty CP FLC Travel	Công ty cùng Ban lãnh đạo	
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	Công ty cùng Ban lãnh đạo	

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV FLC Land	Mua hàng hóa, dịch vụ	5.336.333.583	13.826.206.385
	Bán hàng hóa, dịch vụ	26.623.029.948	5.990.472.927
	Chi hộ tiền điện, nước	7.276.903.932	-
	Cho thuê tài sản	4.750.000.000	4.750.000.000
	Bù trừ công nợ	1.817.826.289	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Cho thuê tài sản	27.007.754.696	24.650.686.086
	Chi hộ tiền điện	35.155.413.275	48.127.698.179
	Mua hàng hóa, dịch	-	1.399.280.513
	Bán hàng hóa, dịch vụ	-	1.491.511.666
	Bù trừ công nợ	41.676.560.000	-
	Góp vốn	-	300.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Bán hàng hóa, dịch vụ	389.672.979	20.256.640.000
	Mua hàng hóa, dịch	141.000.000	212.126.100
	Chi hộ tiền quảng cáo	24.604.166.666	-
	Bù trừ công nợ	173.869.610	-
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	Lãi cho vay	-	2.201.400.000
	Thu nợ gốc vay	-	51.722.450.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Bên liên quan	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.216.175.263	-
	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	7.400.000.000
	Chi hộ tiền điện	52.116.234.666	34.509.730.018
	Doanh thu chưa thực hiện - ngắn hạn	-	21.178.593.951
	Doanh thu chưa thực hiện - dài hạn	28.036.874.729	118.247.149.561
	Cho thuê tài sản	21.178.593.951	21.175.069.512
	Chi phí hoa hồng	-	71.158.274.406
	Góp vốn	-	210.000.000
	Thanh lý TSCĐ	5.075.568.179	-
	Bù trừ công nợ	25.789.644.035	-
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Bán hàng hóa, dịch vụ	25.670.384.752	-
Công ty CP Nước giải khát FLC	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.374.256.670	846.666.667
	Mua hàng hóa, dịch vụ	150.615.000	-
	Góp vốn	1.484.000.000	9.262.000.000
	Bù trừ công nợ	1.801.310.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Chi phí môi giới	-	59.062.451.885
	Phân bổ doanh thu cho thuê tài sản	13.448.757.577	6.387.272.727
	Doanh thu chưa thực hiện	-	74.518.181.819
	Doanh thu cho thuê xe điện	2.006.400.000	1.012.548.387
	Bán hàng hóa, dịch vụ	-	789.564.736
	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	30.163.636
	Chi hộ tiền điện	18.511.519.297	27.202.203.640
	Góp vốn	-	431.682.000.000
	Bù trừ công nợ	31.854.657.413	-
	Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	Góp vốn	20.000.000
Bù trừ công nợ		462.000.000	-
Công ty CP Hàng không Tre Việt	Góp vốn	1.516.793.000.000	1.011.988.000.000
	Mua hàng hóa, dịch vụ	12.913.234.000	23.281.508.136
	Cho thuê tài sản	22.724.674.049	402.301.121
	Phí quảng cáo	11.458.333.330	3.333.333.333
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	1.119.000.000	3.676.000.000
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Bán hàng hóa dịch vụ	4.158.942.757	4.800.000.000
	Mua hàng hóa dịch vụ	-	72.929.092
	Góp vốn	-	27.950.880.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Góp vốn	193.000.000	1.281.500.000
	Bù trừ công nợ	100.000.000	-
	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	182.689.927.545
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Góp vốn	30.000.000	-
	Bù trừ công nợ	131.397.081.503	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Bên liên quan	Giao dịch	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Cho thuê tài sản	-	55.645.161
	Bán hàng hóa, dịch vụ	-	311.525.882
	Mua hàng hóa, dịch	378.744.582.985	750.112.882.905
	Bù trừ công nợ	16.282.798.259	-
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	Bán hàng hóa, dịch vụ	-	9.297.204.073
	Thuê tài sản	660.000.000	660.000.000
	Bù trừ công nợ	1.044.136.715	9.981.853.147
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Cho thuê tài sản	143.769.661	3.690.666.667
	Bán hàng hóa, dịch vụ	-	3.427.291.502
	Mua hàng hóa, dịch	2.060.000.000	81.131.234.430
	Chi phí môi giới	551.391.083.901	-
	Thoái vốn	-	326.908.057.119
	Bù trừ công nợ	363.791.980.470	-
	Chi phí hợp tác kinh doanh	8.730.209.030	-
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Bán hàng hóa, dịch vụ	54.636.897.832	-
	Mua hàng hóa, dịch	6.379.942.541	42.506.130.207
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Bán hàng hóa, dịch vụ	198.942.757	73.930.100.400
	Mua hàng hóa, dịch	16.306.042.779	58.033.516.222
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf	Cho thuê tài sản	14.080.000.000	8.470.000.000
	Chi hộ tiền điện,	16.091.356.510	13.804.887.208
	Mua hàng hóa, dịch	3.093.097.990	4.573.043.997
Công ty CP Nông dược H.A.I	Mua hàng hóa, dịch	-	19.877.909.059
Công ty CP FLC Travel	Bán hàng hóa, dịch vụ	1.044.000.000	2.014.360.347
	Mua hàng hóa, dịch	8.129.788.631	30.140.544.605
	Bù trừ công nợ	-	308.270.000
	Góp vốn	1.466.779.840.000	-
	Thoái vốn	1.466.779.840.000	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Số FLC	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.928.373.885	-
	Mua hàng hóa, dịch	396.000.000	-
Công ty CP Rosland	Thoái vốn	-	294.000.000.000

Số dư các bên liên quan tại ngày 31/12/2020 bao gồm :

Bên liên quan	Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		65.019.518.440	110.313.455.926
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC		168.799.415	-
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort		7.546.644.941	49.781.846.994
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		-	28.787.852.069
Công ty CP Hàng không Tre Việt		22.884.560	176.380.673
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes		38.499.415	-
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone		31.021.606.719	58.100.400
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom		1.900.000.000	8.470.000.000
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam		237.807.600	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc H.A.I		20.174.060.788	20.174.060.788
Công ty CP FLC Travel		3.909.215.002	2.865.215.002

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Bên liên quan	Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán		1.116.788.752.798	425.351.515.931
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		1.410.916.540	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		1.007.490.080	-
Công ty CP Xây dựng FLC Faros		1.110.658.605.810	418.276.407.574
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn		-	72.321.480
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam		541.503.852	7.002.786.877
Công ty CP FLC Travel		3.170.236.516	-
Phải thu ngắn hạn khác		295.318.344.378	199.556.879.159
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort		63.232.610.539	80.025.026.757
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội		-	1.651.667.935
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn		1.431.681.187	1.448.181.187
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort		160.290.662.023	28.893.580.520
Công ty CP Hàng không Tre Việt		4.583.333.331	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		1.475.292.323	3.346.067.800
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		4.451.041.548	69.763.564.990
Công ty CP Nước giải khát FLC		1.421.690.004	848.743.334
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC		7.938.000.000	6.280.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes		31.449.497.218	37.741.717
Công ty TNHH MTV FLC Land		8.479.979.078	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		52.561.436	-
Công ty CP Xây dựng Faros		9.211.291.014	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn		1.222.236.282	7.183.836.524
Công ty CP FLC Travel		78.468.395	78.468.395
Phải trả người bán		284.194.276.836	429.691.336.125
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		6.963.697.002	80.055.188.401
Công ty TNHH MTV FLC Land		808.479.093	2.220.005.185
Công ty CP Nước giải khát FLC		58.205.000	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		-	2.394.323.335
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		-	895.938.710
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort		53.145.589.175	79.021.370.611
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort		-	178.160.920.300
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC		-	31.773.000
Công ty CP Hàng không Tre Việt		9.123.145.000	4.106.748.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort		462.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes		131.267.333.291	46.715.527.385
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone		76.602.057.203	7.433.124.172
Công ty CP Nông dược H.A.I		772.814.079	20.072.814.079
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn		3.045.611.633	682.675.977
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS		397.720.672	1.937.558.429
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn		739.806.000	739.806.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc H.A.I		114.818.688	1.114.818.688
Công ty CP FLC Travel		-	3.811.743.853
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC		693.000.000	297.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Bên liên quan	Khoản mục	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả trước		16.572.389.030	76.539.867.092
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội		-	259.947.762
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		-	637.776.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		5.162.605.880	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort		8.343.199.487	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes		-	1.418.511.291
Công ty CP Xây dựng FLC Faros		-	40.937.232.039
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn		110.000.000	-
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam		-	29.086.400.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC		2.956.583.663	4.200.000.000
Phải trả khác ngắn hạn		18.110.888.187	22.785.499.670
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort		-	4.412.930.999
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort		-	1.174.523.894
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long		220.833.986	-
Công ty CP Hàng không Tre Việt		-	4.148.251.334
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort		-	753.140.900
Công ty TNHH MTV FLC Land		4.141.753.967	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển và Quản lý KCN FLC		100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes		8.730.209.030	8.201.179.206
Công ty CP Xây dựng FLC Faros		-	200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn		3.873.954.489	3.895.473.337
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS		1.044.136.715	-
Phải trả khác dài hạn		1.400.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes		300.000.000.000	-

2. Các khoản công nợ tiềm tàng: Không có.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2. Thông tin so sánh


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu



TRẦN TRUNG TÙNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THANH BA

TP Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



BUI HAI HUYEN

Số : 180 /2021/CV-BKT

V/v: Giải trình lợi nhuận trên báo cáo tài chính **riêng** sau kiểm toán thay đổi trên 5% trước kiểm toán năm 2020 và lợi nhuận năm nay thay đổi trên 10% so với năm trước

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2021

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh**

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC** (gọi tắt là “**Công ty**”)

Mã chứng khoán: **FLC**

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

Nội dung giải trình:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 thay đổi trên 5% so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo kết quả kinh doanh trước kiểm toán năm 2020. Cụ thể như sau:

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo sau kiểm toán 2020	Báo cáo trước kiểm toán 2020	Chênh lệch	
				Tỷ đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.541,1	4.425,4	115,7	3,0%
2	Lợi nhuận gộp	809,9	783,6	26,3	5,1%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	51,6	28,3	23,3	38,7%

Do chỉ tiêu doanh thu bất động sản sau kiểm toán được rà soát và điều chỉnh tăng 3% tương ứng tăng 115,7 tỷ đồng nên làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 38,7% so với lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo trước kiểm toán.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 biến động trên 10% so với năm 2019. Cụ thể:

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo kiểm toán 2020	Báo cáo kiểm toán 2019	Chênh lệch	
				Tỷ đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.541,1	3.864,3	676,8	17,5%
2	Lợi nhuận gộp	809,9	506,9	303,0	59,7%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	51,6	60,3	(8,7)	(14,3%)

Do năm 2020 doanh thu bất động sản tăng 17,5% nhưng giá vốn cao nên lợi nhuận gộp tăng 59,7% , vì vậy lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 14,3% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu VT, P.KT

Tổng Giám đốc



BUI HAI HUYỀN