

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

## MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 05
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	06 - 07
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	08 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 10
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 68



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

## I. TẬP ĐOÀN

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") 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 Tập đoàn được giao dịch chính thức tại Sở Giao dịch Chứng khoán 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 Tập đoàn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 7.099.978.070.000 VND  
Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính tại: Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận 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 Tập đoàn

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
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 SơnSơn Golf & Resort	FLC Sơn Sơn Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cự, TP. Sơn 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	Phòng 10, tầng 10, Tòa nhà Văn phòng Gelex, 52 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,  
Phường Dịch Vọng, Quận 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 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 CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chích nâng 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 Luks, 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	Tháp đôi FLC, 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	Tháp đôi FLC, 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, phường Nguyễn Du, Quận 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 47,00% 47,00% 47,00% 47,00%

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

### II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 là 307.994.159.974 VND (Công kỳ kế toán năm 2019 lợi nhuận sau thuế là 695.926.118.726 VND).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 là 1.945.500.643.479 VND (Tại thời điểm 31/12/2019 lợi nhuận chưa phân phối là 1.787.062.702.518 VND).

### III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KÊ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Tập đoàn 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 Nguyên	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 Mỹ 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 Thùy 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	
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 Vỹ	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		
-----	-----------------	--	--

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

### 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 Tập đoàn 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 VIỄN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do... ..
- 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 Tập đoàn 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 hợp nhất này.
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn 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 Tập đoàn cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

## VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Duyệt, ngày 09 tháng 03 năm 2021

TM. Ban Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN

Tổng Giám đốc



Số: 621/2020/BCKT.HN-DFK

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, được lập ngày 09/03/2021, từ trang 08 đến trang 68, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.



**Vấn đề nhấn mạnh :**

Như đã nêu tại thuyết minh số VIII.5 về cơ sở lập báo cáo tài chính trong bản thuyết minh Báo cáo tài chính, đại dịch Covid 19 đã ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam, cũng như nhu cầu đầu tư, sử dụng dịch vụ, đi lại của người dân từ đầu năm 2020 đến nay. Do ảnh hưởng của dịch bệnh, một số hoạt động của Tập đoàn giảm đáng kể so với kế hoạch đã đề ra, tuy nhiên Ban lãnh đạo cũng đã có kế hoạch đối phó với ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 được trình bày tại thuyết minh số VIII.5. Hoạt động của Tập đoàn cũng sẽ bị ảnh hưởng từ việc kiểm soát được dịch bệnh và sự phục hồi của nền kinh tế cũng như sự hỗ trợ từ cổ đông và các đối tác của Tập đoàn.

**Vấn đề khác:**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính 2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, kiểm toán viên 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**



**BÙI VĂN BÓNG**

Phó Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0177-2018-042-1



**TRỊNH HỒNG KHÁNH**

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 2792-2020-042-1

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

CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM  
HỮU HẠN  
KIỂM TOÁN  
DFK  
VIỆT NAM



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số: B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>19.915.582.439.588</b>	<b>17.587.173.376.330</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.215.018.913.153</b>	<b>632.957.166.380</b>
Tiền	111		497.400.203.884	55.145.510.189
Các khoản tương đương tiền	112		717.618.709.269	577.811.656.191
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>88.129.199.729</b>	<b>187.890.257.146</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	V.4.1	3.754.839.646	174.754.839.646
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.4.1	(894.649.646)	(1.794.649.646)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4.2	85.269.009.729	14.930.067.146
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>14.761.196.679.433</b>	<b>14.207.866.179.986</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.412.291.579.435	3.974.065.796.856
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.574.460.291.109	1.859.238.278.468
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.1	5.530.227.403.842	4.984.350.878.802
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.1	4.316.295.379.363	3.450.997.944.800
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(72.077.974.316)	(64.949.728.714)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	4.163.009.774
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>2.683.007.820.690</b>	<b>1.581.702.102.849</b>
Hàng tồn kho	141		2.683.007.820.690	1.582.130.936.140
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(428.833.291)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.168.229.826.583</b>	<b>976.757.669.969</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14.1	1.143.001.680.630	950.310.514.163
Thuế GTGT được khấu trừ	152		24.795.445.605	22.568.566.020
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.19.2	432.700.348	3.878.589.786
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>17.921.254.692.361</b>	<b>14.425.540.763.947</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.168.719.306.996</b>	<b>1.754.005.720.798</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.2	232.157.481.164	227.828.481.164
Phải thu dài hạn khác	216	V.6.2	5.936.561.825.832	1.526.177.239.634
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.854.583.826.412</b>	<b>2.897.138.016.617</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.756.061.773.175	2.794.110.573.158
- Nguyên giá	222		3.665.437.332.920	3.637.754.935.680
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(909.375.559.745)	(843.644.362.522)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	73.206.430.703	86.322.120.528
- Nguyên giá	225		128.039.511.961	127.676.864.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(54.833.081.258)	(41.354.744.160)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	25.315.622.534	16.705.322.931
- Nguyên giá	228		38.977.532.995	23.522.612.355
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.661.910.461)	(6.817.289.424)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>971.815.646.462</b>	<b>1.353.474.142.042</b>
- Nguyên giá	231		3.486.080.354.715	4.073.823.389.362
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.514.264.708.253)	(2.720.349.247.320)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>5.325.875.174.385</b>	<b>5.446.989.943.105</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	5.325.875.174.385	5.446.989.943.105
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.4.3</b>	<b>1.477.781.673.064</b>	<b>1.943.908.999.536</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		775.905.373.064	774.043.699.536
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		897.490.364.679	1.367.790.864.679
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(195.614.064.679)	(197.925.564.679)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu số: B01-DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.122.479.065.042</b>	<b>1.030.023.941.849</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14.2	1.022.217.017.854	911.370.979.014
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.011.980.419	14.868.099.677
Lợi thế thương mại	269	V.15	83.250.066.769	103.784.863.158
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>37.836.837.131.949</b>	<b>32.012.714.140.277</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>24.411.929.793.674</b>	<b>20.367.869.215.059</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>18.009.260.946.722</b>	<b>15.377.170.548.735</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	3.574.494.913.061	2.620.287.371.022
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	4.468.795.439.163	4.281.305.465.209
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.19.1	660.349.890.670	417.456.060.489
Phải trả người lao động	314		51.622.752.487	73.532.750.670
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	1.878.760.670.691	1.431.206.892.821
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.22.1	529.895.828.867	603.457.063.258
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21.1	2.467.923.436.420	2.738.625.711.798
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.1	4.336.260.950.036	3.169.602.613.141
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.157.065.327	41.696.620.327
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.402.668.846.952</b>	<b>4.990.698.666.324</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22.2	-	65.411.871.300
Phải trả dài hạn khác	337	V.21.2	3.607.900.370.357	1.590.036.323.782
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.2	2.183.420.482.947	3.293.915.720.391
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		756.451.623	984.750.851
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.23	610.591.542.025	40.350.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>13.424.907.338.275</b>	<b>11.644.844.925.218</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>13.424.907.338.275</b>	<b>11.644.844.925.218</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		335.247.960.524	335.247.960.524
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.945.500.643.479	1.787.062.702.518
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.785.555.205.601	1.485.511.301.196
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		159.945.437.878	301.551.401.322
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.044.062.041.160	2.422.437.569.064
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>37.836.837.131.949</b>	<b>32.012.714.140.277</b>

Người lập biểu

TRẦN TRUNG TÙNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THANH BA

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc

BÙI HẢI HUYỀN



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

Năm 2020

Mẫu số: B02-DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	01	VI.1	13.501.772.725.276	15.927.525.627.320
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	13.371.885.312	146.776.197.894
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	10		13.488.400.839.964	15.780.749.429.426
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	16.660.432.892.449	16.791.731.101.531
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	20		(3.172.032.052.485)	(1.010.981.672.105)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5.459.999.966.650	3.792.325.539.740
Chi phí tài chính	22	VI.5	895.926.225.149	554.495.762.248
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		562.522.614.831	521.902.166.727
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.861.673.528	44.391.813
Chi phí bán hàng	25	VI.8	351.265.639.183	628.415.590.609
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	594.970.549.115	833.455.510.975
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	30		447.667.174.246	765.021.395.616
Thu nhập khác	31	VI.6	31.871.221.138	121.980.096.011
Chi phí khác	32	VI.7	58.268.335.676	103.841.295.569
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	40		(26.397.114.538)	18.138.800.442
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	50		421.270.059.708	783.160.196.058
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	115.648.079.704	98.048.958.306
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(2.372.179.970)	(10.814.880.974)
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	60		307.994.159.974	695.926.118.726
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		159.945.437.878	301.551.401.322
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		148.048.722.096	394.374.717.404
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	230	433
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	230	433

Người lập biểu

TRẦN TRUNG TÙNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THANH BA

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

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

Năm 2020

Mã số: B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		421.270.059.708	783.160.196.058
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		164.301.128.020	42.817.149.828
- Các khoản dự phòng	03		572.199.212.106	50.096.496.125
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(18.201.198.081)	7.875.785.897
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(824.506.296.822)	(3.809.085.871.423)
- Chi phí lãi vay	06		562.522.614.831	521.902.166.727
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		877.585.519.762	(2.403.234.076.788)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		677.813.078.606	(483.496.761.744)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		958.067.401.144	190.889.315.798
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(1.142.253.130.003)	5.603.973.897.178
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(513.885.926.287)	(766.147.929.954)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		171.000.000.000	(468.150.190.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(516.188.801.355)	(520.425.135.630)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(58.262.882.563)	(195.107.587.239)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		34.852.175.603	4.838.963.998
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(82.702.129.154)	(3.967.819.890)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		406.025.305.753	959.172.675.729
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.340.618.506.945)	(3.217.948.641.162)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.469.363.347.777	15.901.392.500
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.761.776.882.409)	(11.990.732.057.574)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.382.321.350.032	11.287.346.194.874
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.876.231.959.697)	(1.545.583.380.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.407.793.133.225	1.761.970.857.200
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		625.588.165.353	579.833.105.835
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(93.561.352.664)	(3.109.212.528.327)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Mẫu số: B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		213.600.160.000	1.100.000.000.000
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		6.650.145.387.862	6.245.911.987.707
Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.567.860.044.823)	(4.875.678.104.459)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(26.122.243.588)	(21.992.995.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>269.763.259.451</b>	<b>2.448.240.888.248</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>582.227.212.540</b>	<b>298.201.035.650</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	V.1	<b>632.957.166.380</b>	<b>334.136.492.896</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(165.465.767)	619.637.834
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	V.1	<b>1.215.018.913.153</b>	<b>632.957.166.380</b>

Người lập biểu

TRẦN TRUNG TÚNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THANH BA

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

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

Năm 2020

Mẫu số: B09-DN/HN

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") 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 Tập đoàn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 7.099.978.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính tại: Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận 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 Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có****6. Cấu trúc Tập đoàn**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Công ty con:</b>					
<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 &amp; Resort</i>	<i>FLC Sầm Sơn Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, 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>Phòng 10, tầng 10, Tòa nhà Văn phòng Gelex, 52 Lê Đại Hành, P. Lê Đại Hành, Q. Hai Bà Trưng, 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%



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,  
Phường Dịch Vọng, Quận 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 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 CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chùc nông 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	Tháp đôi FLC, 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	Tháp đôi FLC, 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, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
<b>Công ty liên kết:</b>					
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Nhân lực Quốc tế FLC		47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
Công ty CP Kỹ thuật Hàng không Sao Mai		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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

---

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

### 1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Dại dịch Covid - 19 đã ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam, cũng như nhu cầu đầu tư, sử dụng dịch vụ, đi lại của người dân từ đầu năm 2020 đến nay. Do ảnh hưởng của dịch bệnh, một số hoạt động của Tập đoàn giảm đáng kể so với kế hoạch đã đề ra, tuy nhiên Ban lãnh đạo cũng đã có kế hoạch đối phó với ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, tình hình dịch bệnh vẫn chưa có dấu hiệu suy giảm, theo đó vẫn có thể ảnh hưởng đến một số hoạt động của Tập đoàn trong thời gian tới.

Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai các biện pháp quyết liệt nhằm hạn chế tối đa tác động của dịch bệnh đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như: (i) Đàm phán với các đối tác điều chỉnh giảm, giãn các khoản chi phí và nợ phải trả; (ii) Cơ cấu lại các khoản chi phí theo hướng tiết giảm hơn; (iii) Cơ cấu lại các chặng bay và tuyến bay phù hợp; (iv) Nhận được cam kết hỗ trợ tài chính từ Ngân hàng và cổ đông ...

Báo cáo tài chính hợp nhất không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ phù hợp với các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở những quốc gia hoặc thể chế ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Hơn nữa, việc sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn không nhằm dành cho những đối tượng không được biết về các nguyên tắc, thủ tục và thông lệ kế toán Việt Nam.

### 2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và các báo cáo tài chính của Công ty con và Công ty liên kết như trình bày ở thuyết minh I.6.

### 3. Công ty con

Công ty con là các Công ty mà Tập đoàn có quyền chi phối và kiểm soát về các chính sách tài chính và hoạt động với mục đích nhằm thu được lợi ích kinh tế cho Tập đoàn từ hoạt động của các Công ty đó. Quyền kiểm soát được xác định thông qua quyền biểu quyết và tỷ lệ vốn.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Tập đoàn đạt được quyền kiểm soát đến ngày mất quyền kiểm soát. Chính sách kế toán của các Công ty con được điều chỉnh phù hợp với các chính sách kế toán áp dụng tại Công ty mẹ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động kinh doanh và giá trị tài sản thuần của một Công ty con được xác định theo tỷ lệ tương ứng với lợi ích mà Tập đoàn không nắm giữ. Lợi ích này được xác định dựa trên phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát đối với giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả của Công ty con được thành lập. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con sẽ được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

### 3. Công ty con (tiếp theo)

Các thay đổi quyền sở hữu trong Công ty con mà không dẫn đến việc đặt được hay mất đi quyền kiểm soát ở các Công ty con được hạch toán theo phương pháp giao dịch vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này thì khác biệt giữa khoản tiền đầu tư trả thêm hay giảm đi và tỷ lệ sở hữu thay đổi tương ứng trên giá trị ghi sổ tài sản thuần của Công ty con sẽ được ghi nhận là giao dịch giữa lợi ích của các cổ đông của Tập đoàn. Giá trị ghi sổ của các tài sản và nghĩa vụ của Công ty con ghi nhận trước đây được giữ nguyên.

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý, là ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với Công ty con. Số chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý Công ty con và giá trị ghi sổ còn lại của tài sản trừ đi nợ phải trả của Công ty con này tại ngày thanh lý được ghi nhận trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất như khoản lãi, lỗ thanh lý Công ty con.

Giá trị còn lại của khoản đầu tư tại ngày thanh lý được tính toán theo phương pháp giá gốc.

### 4. Công ty liên kết

Công ty liên kết là các Công ty trong Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, đi kèm là việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết, nhưng không phải là Công ty con hay khoản đầu tư vào Công ty liên doanh. Ảnh hưởng đáng kể là khả năng tham gia vào việc đưa ra quyết định về chính sách tài chính hay hoạt động nhưng không kiểm soát chúng.

Trong các báo cáo tài chính hợp nhất, đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và sau đó hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Phương pháp vốn chủ sở hữu là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Các khoản lợi ích nhận được từ Công ty liên kết được ghi nhận như khoản giảm trừ vào giá trị còn lại của khoản đầu tư. Các khoản điều chỉnh giá trị còn lại được thực hiện khi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn thay đổi do thay đổi trong vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong Công ty liên kết gây ra sự giảm đáng kể đến mức ảnh hưởng trong giao dịch được xem là ghi giảm khoản đầu tư ở Công ty liên kết. Tỷ lệ sở hữu còn lại của khoản đầu tư được ghi nhận như giá trị ban đầu tại ngày mất quyền kiểm soát.

### 5. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty con hay Công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại có được từ việc mua Công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

### 6. Các giao dịch loại bỏ khi hợp nhất

Tất cả các nghiệp vụ, số dư và lãi/lỗ chưa thực hiện và các chi phí các Công ty trong Tập đoàn được loại bỏ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi/lỗ chưa thực hiện với các Công ty liên kết cũng được loại bỏ tương ứng với tỷ đầu tư của Tập đoàn với bên nhận đầu tư.

## 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 hợp nhất.

#### 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 hợp nhất 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 hợp nhất;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất 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.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**a. Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

**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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất. Việc trích lập hoặc hoãn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

#### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)

##### a. Nguyên tắc ghi nhận (tiếp theo)

###### *Hàng hóa khác*

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 kê 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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

### 6. Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian của hợp đồng thuê. Những ưu đãi thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như một phần không thể tách rời trong tổng chi phí thuê.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**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 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 tiền 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.



**15. 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 cùng 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.

**16. Các khoản dự phòng phải trả**

Dự phòng phải trả được ghi nhận cho các khoản mà Công ty có nghĩa vụ thanh toán do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra đồng thời Công ty có khả năng đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Dự phòng chi phí bảo dưỡng thuộc phạm vi quỹ bảo dưỡng máy bay:** Theo các điều khoản của Hợp đồng thuê hoạt động tàu bay giữa Công ty và bên cho thuê và theo yêu cầu của pháp luật về hàng không tại Việt Nam, Công ty có nghĩa vụ phải bảo dưỡng tàu bay thường xuyên và định kỳ theo kế hoạch bảo dưỡng tàu bay được xây dựng dựa trên hướng dẫn của nhà sản xuất tàu bay. Bảo dưỡng thường xuyên được thực hiện bằng chi phí riêng của Công ty, trong khi bảo dưỡng định kỳ được tài trợ bởi quỹ bảo dưỡng tàu bay. Trong thời gian thuê, chi phí bảo dưỡng ước tính cho lần bảo dưỡng tiếp theo được trích trước vào chi phí trong năm tài chính.

**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 phản 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.



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

### 17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

#### 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 (tiếp theo)

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 cầu 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 cầu 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 phản 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 hợp nhất.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản 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 phản 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 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 hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 đt 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.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

---

### **18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

#### **c. Doanh thu vận chuyển hành khách**

Doanh thu vận chuyển hành khách được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ vận chuyển được cung cấp hoặc khi vé máy bay hết hạn. Giá trị của vé chưa được sử dụng và các phí dịch vụ liên quan khác được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện được trình bày ở mục Nợ phải trả. Các vé không được hoàn lại thường hết hạn vào ngày dự định bay, ngoại trừ trường hợp ngày này được kéo dài ra theo yêu cầu có trả thêm phí từ phía khách hàng vào hoặc trước ngày dự định bay. Doanh thu chuyển cơ, thuế chuyển được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ hoàn thành. Doanh thu vận chuyển hành khách được ghi nhận theo số thuận sau khi đã trừ số chiết khấu, giảm giá trên hóa đơn.

Doanh thu không được ghi nhận nếu có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng thu hồi khoản phải thu.

#### **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 bàn 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 quá biểu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

---

### **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 hợp nhất của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất;
  - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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, chi phí 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.

1002  
CÔNG TY  
MÁO  
TOÁN  
K  
NAI  
1.10.0



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

---

### 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 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 đích 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 gia quyền đi 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. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 27. Ước tính kế toán

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

### 28. 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 hợp nhất của Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT***Đơn vị tính: VND***1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	5.395.492.413	7.477.916.304
- Tiền gửi ngân hàng	491.795.251.472	47.625.593.885
- Tiền đang chuyển	209.459.999	42.000.000
- Các khoản tương đương tiền	717.618.709.269	577.811.656.191
<b>Cộng</b>	<b><u>1.215.018.913.153</u></b>	<b><u>632.957.166.380</u></b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>2.1. Ngắn hạn</b>	<b>2.321.129.259.601</b>	<b>3.823.491.350.173</b>
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	72.767.266	432.572.767.266
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	84.012.657.856	524.864.036.036
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	3.991.864.357	319.545.536.794
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	277.038.482.276	-
Các đối tượng khác	1.956.013.487.846	2.546.509.010.077
<b>2.2. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh V.III.3)</b>	<b>91.162.319.834</b>	<b>150.574.446.683</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.412.291.579.435</u></b>	<b><u>3.974.065.796.856</u></b>

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>3.1. Ngắn hạn</b>	<b>1.412.393.549.672</b>	<b>1.426.359.533.789</b>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. Hạ Long	181.841.862.000	177.733.976.000
Ủy ban Nhân dân Thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	92.534.424.922
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	-	236.508.247.883
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	383.276.621.059	-
Ngân hàng Phương Đông - OCB	192.000.000.000	-
Các đối tượng khác	564.213.330.008	919.582.884.984
<b>3.2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh V.III.3)</b>	<b>1.162.066.741.437</b>	<b>432.878.744.679</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>2.574.460.291.109</u></b>	<b><u>1.859.238.278.468</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận 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	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc
Tổng giá trị cổ phiếu	3.754.839.646	894.649.646	2.860.190.000	174.754.839.646
+ Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC AMD (Mã CK: AMD)	3.754.649.646	894.649.646	2.860.000.000	3.754.649.646
+ Cổ phiếu Công ty CP Xây dựng FLC Faros (Mã CK: ROS)	-	-	-	171.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	190.000	-	190.000	190.000
<b>Cộng</b>	<b>3.754.839.646</b>	<b>894.649.646</b>	<b>2.860.190.000</b>	<b>174.754.839.646</b>

**4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
<b>a. Ngân hàng</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng)	85.269.009.729	85.269.009.729	14.930.067.146	14.930.067.146
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>85.269.009.729</b>	<b>85.269.009.729</b>	<b>14.930.067.146</b>	<b>14.930.067.146</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**4.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị hợp lý	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết
<b>a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC	777.700.000.000	(1.794.626.936)	775.905.373.064	(3.656.300.464)
Công ty CP Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	47.000.000.000	(1.794.626.936)	45.205.373.064	(3.656.300.464)
	730.700.000.000	-	730.700.000.000	-
<b>b. Đầu tư vào các đơn vị khác</b>				
Công ty CP Cavico XD Thủy điện	897.490.364.679	(195.614.064.679)	589.290.800.000	1.367.790.864.679
Công ty CP Rosland	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	(2.200.000.000)
Công ty CP Đầu tư Khai khoáng và Quản lý Tài sản FLC	49.200.000.000	-	49.200.000.000	-
	-	-	-	-
Công ty CP Nông dược HAI	260.909.864.679	(193.414.064.679)	67.495.800.000	(197.925.564.679)
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	195.000.000.000	-	195.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	144.000.000.000	-	144.000.000.000	-
Công ty CP FLC Travel	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	-	-	-	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	85.585.500.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Từ thiện Xã hội FLC	40.000.000	-	40.000.000	-
Công ty CP Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	-
Các đơn vị khác	80.000.000	-	80.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.675.190.364.679</b>	<b>(197.408.691.615)</b>	<b>1.365.196.173.064</b>	<b>(201.581.865.143)</b>
				<b>1.943.908.999.536</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>5.1. Ngắn hạn</b>	<b>5.528.827.403.842</b>	<b>4.984.350.878.802</b>
Công ty CP Đầu tư TM&PT DV Phúc Thịnh	814.634.345.000	889.672.013.730
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	819.188.461.960	441.450.297.960
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	357.527.787.387	444.576.487.752
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	719.227.856.395	275.248.045.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ELDON	-	865.115.360
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển IMR	177.038.800.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ACO	-	26.820.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	732.025.380.000	587.152.500.000
Công ty CP Xây lắp Công trình Việt Hàn	2.250.000.000	1.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển An Thịnh Đạt	665.088.319.000	814.778.319.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Châu Thuận	188.000.000.000	26.029.100.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Định Tân	325.300.000.000	318.100.000.000
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	-	-
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường	194.000.000.000	194.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	221.268.000.000	221.268.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	62.910.054.100	483.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	176.110.000.000	253.634.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	-	4.957.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	45.972.400.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hải Bình	28.286.000.000	1.400.000.000
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan (xem thuyết minh V.III.3)</b>	<b>1.400.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>5.530.227.403.842</u></b>	<b><u>4.984.350.878.802</u></b>
<b>5.2. Dài hạn</b>	<b>232.157.481.164</b>	<b>227.828.481.164</b>
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	-	-
Công ty CP Lotte FLC	83.475.000.000	83.475.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	26.787.493.000	27.847.493.000
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	93.397.988.164	95.464.988.164
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	28.497.000.000	21.041.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>232.157.481.164</u></b>	<b><u>227.828.481.164</u></b>

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>6.1 Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng	42.208.658.498	-	30.176.393.506	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	262.288.774.018	-	177.920.649.431	-
<i>Đặt cọc thuê máy bay ngắn</i>	<i>111.652.231.875</i>	-	<i>124.100.700.000</i>	-
<i>Ký quỹ, đặt cọc ngắn hạn khác</i>	<i>150.636.542.143</i>	-	<i>53.819.949.431</i>	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	1.793.401.911.847	-	2.331.736.901.863	-
- Phải thu chuyển nhượng chứng khoán, CP	2.218.396.035.000	-	911.164.000.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS An Cường</i>	-	-	<i>221.180.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ</i>	-	-	<i>55.872.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me</i>	-	-	<i>106.400.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ninh Dương</i>	-	-	<i>77.792.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân</i>	-	-	<i>106.400.000.000</i>	-
<i>Nguyễn Thị Phú</i>	-	-	<i>18.450.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Thuận</i>	-	-	<i>138.320.000.000</i>	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và phát triển ACO</i>	<i>273.444.000.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Rosland</i>	<i>403.073.250.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phú Nhuận</i>	-	-	<i>186.750.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại Tre Việt</i>	<i>194.808.050.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương mại và Tổng hợp Mai Vàng</i>	<i>168.563.420.000</i>	-	-	-
<i>Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam</i>	<i>343.869.865.000</i>	-	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP</i>	<i>132.595.050.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Xây lắp Công trình Việt Hàn</i>	<i>113.804.500.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Dịch vụ Pháp Việt</i>	<i>70.028.400.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương</i>	<i>258.424.500.000</i>	-	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Green Future</i>	<i>259.785.000.000</i>	-	-	-
	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.316.295.379.363</b>	<b>-</b>	<b>3.450.997.944.800</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

6.2. Dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Ký cược, ký quỹ dài hạn	1.772.133.617.375	-	1.120.445.431.765	-
- <i>Đặt cọc thuê và mua máy bay dài hạn</i>	804.733.025.339	-	687.393.892.619	-
- <i>Đặt cọc quỹ bảo dưỡng máy bay dài hạn</i>	909.315.047.376	-	403.509.826.436	-
- <i>Ký quỹ, đặt cọc dài hạn khác</i>	58.085.544.660	-	29.541.712.710	-
- Phải thu dài hạn khác (**)	4.164.428.208.457	-	405.731.807.869	-
<b>Cộng</b>	<b>5.936.561.825.832</b>		<b>1.526.177.239.634</b>	

*(\*) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:*

	1.793.374.470.454	-	2.331.736.901.863	-
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	225.352.984.000	-	257.227.174.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vạn Trường	205.701.068.000	-	219.483.618.000	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển Hải Bình	221.154.691.000	-	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 TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án New	-	-	532.095.890.411	-
Đối tượng khác	688.750.256.609	-	666.468.697.533	-
<b>Phải thu ngắn hạn là bên liên quan (xem thuyết minh)</b>	<b>42.324.006.845</b>	-	<b>7.539.092.919</b>	-

*(\*\*) Phải thu dài hạn khác bao gồm:*

	4.164.428.208.457	-	405.731.807.869	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công thương Việt Nam	1.004.764.621	-	1.455.770.883	-
Công ty CP Lotte FLC	13.423.443.836	-	4.176.036.986	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ ST (1)	1.000.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đào tạo và Cung cấp nguồn Nhân lực HR (3)	500.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định (4)	400.000.000.000	-	400.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Chiềng An (5)	400.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Vận chuyển và Cung ứng Suất ăn TC (6)	300.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hải Bình (7)	300.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Braha (8)	300.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Gla (9)	250.000.000.000	-	-	-
Đối tượng khác	-	-	100.000.000	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**6.2. Dài hạn (tiếp theo)**

<b>Phải thu dài hạn là bên liên quan</b>	<b>700.000.000.000</b>	-	-	-
Công ty CP FLC Travel (2)	700.000.000.000	-	-	-

(1) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Thương mại Dịch vụ ST theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTKD/ST-BAV ngày 25/12/2020, mục đích đầu tư dự án cung cấp dịch vụ mặt đất tại ba cảng hàng không (Nội Bài, Tân Sơn Nhất và Đà Nẵng). Tổng mức đầu tư của dự án là 2.003,504 tỷ đồng, Công ty CP Hàng không Tre Việt góp 1.045 tỷ đồng, tương ứng với 52,2% tổng mức đầu tư của dự án với thời gian góp 06 năm. Công ty được hưởng lợi nhuận sau thuế từ dự án tương ứng với tỷ lệ đầu tư, ngoài ra trong thời gian khai thác Công ty được ưu tiên đáp ứng khai thác với mức phí giảm 10% so với thị trường.

(2) Khoản góp vốn với Công ty CP FLC Travel theo các hợp đồng hợp tác đầu tư sau:

- Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 18/12/2020, thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng FLC Luxury Resort Vĩnh Phúc, thời hạn hợp tác đầu tư là thời hạn của dự án. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư này, Công ty CP Hàng không Tre Việt thực hiện góp với số tiền là 450 tỷ đồng. Công ty sẽ nhận được 90% lợi nhuận trước thuế và lãi vay từ hoạt động vận hành khách sạn của dự án.

- Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 18/12/2020 để thực hiện dự án Khu văn hóa đa năng Vĩnh Thịnh An Tường, thời hạn hợp tác đầu tư là thời hạn của dự án. Tổng mức đầu tư của dự án là 4.927 tỷ đồng. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư này, Công ty CP Hàng không Tre Việt thực hiện góp với số tiền là 1.000 tỷ đồng. Công ty được nhận lợi nhuận của dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn.

(3) Khoản góp vốn với Công ty CP Đào tạo và Cung ứng nguồn Nhân lực HR theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 24/12/2020, thực hiện dự án Viện đào tạo hàng không Bamboo Airways, thời hạn hợp tác là thời hạn của dự án theo quyết định chủ trương đầu tư. Tổng mức đầu tư của dự án là 737,189 tỷ đồng, Công ty CP Hàng không Tre Việt góp 515 tỷ đồng tương ứng với 69,85% tổng mức đầu tư. Công ty sẽ nhận được lợi nhuận từ dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn và trong thời gian khai thác, Viện đào tạo hàng không Bamboo Airways sẽ ưu tiên đáp ứng nhu cầu đào tạo của Công ty với mức chiết khấu 20% phí đào tạo trên thị trường.

(4) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2410/2019/HĐHTKD/BAV-BINHĐINH ngày 24/10/2019, thực hiện dự án Khu đô thị chức năng FLC LUX CITY Quy Nhơn, thời hạn hợp tác là thời hạn của dự án. Tổng mức đầu tư của dự án là 1.500 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định góp 950 tỷ đồng, tương ứng với 63,34% tổng mức đầu tư của dự án. Theo Hợp đồng thì Công ty CP Hàng không Tre Việt góp 400 tỷ đồng, tương ứng với 26,67% tổng mức đầu tư của dự án. Công ty được hưởng 62% lợi nhuận sau thuế mà Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định được hưởng từ Hợp đồng hợp tác, ngoài ra Công ty sẽ được trả 60% phần vốn góp trước ngày 31/12/2020, phần còn lại được trả khi kết thúc dự án theo giấy chứng nhận đầu tư. Theo Phụ lục số 1 ngày 29/06/2020, thời gian hoàn trả vốn góp được gia hạn đến ngày 30/06/2021.

(5) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Chiềng An theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1112/HĐHTKD/CA-BAV ngày 11/12/2020, các bên cùng tham gia thực hiện dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn, với thời hạn góp vốn là 8 năm. Số vốn góp của Công ty CP Hàng không Tre Việt là 400 tỷ đồng, tương ứng 55,94% số tổng vốn góp của Chiềng An vào dự án trên. Công ty sẽ nhận được 55,94% lợi nhuận từ dự án mà Chiềng An được hưởng.

(6) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Vận chuyển và Cung ứng Suất ăn TC theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTKD/TC-BAV ngày 26/12/2020, thực hiện dự án xây dựng nhà xưởng cung cấp thức ăn hàng không với địa điểm dự kiến tại Hà Nội. Tổng mức đầu tư của dự án là 553 tỷ đồng, Công ty CP Hàng không Tre Việt góp 305 tỷ đồng, tương ứng với 55% tổng mức đầu tư, thời gian 06 năm. Công ty sẽ nhận phân chia lợi nhuận sau thuế của dự án tương ứng với tỷ lệ góp vốn và trong thời gian khai thác, Công ty được ưu tiên đáp ứng nhu cầu khai thác với mức phí giảm 50% so với thị trường.





## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

### 6.2. Dài hạn (tiếp theo)

(7) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hải Bình theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 12/2020/HĐHTKD/HB-BAV ngày 12/12/2020, cùng tham gia thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 12 (Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn FLC). Tổng mức đầu tư của dự án là 1.508,253 tỷ đồng, trong đó Hải Bình góp 1.292,840 tỷ đồng. Theo Hợp đồng góp vốn, Công ty CP Hàng không Tre Việt góp số tiền 300 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 50 năm, nhưng không quá thời gian hợp tác kinh doanh của Hải Bình vào dự án. Công ty được hưởng lãi suất 10%/năm cho số tiền đã góp đến lúc dự án đi vào vận hành, khai thác và 23% lợi nhuận mà Hải Bình nhận được từ dự án khi đi vào khai thác.

(8) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Đầu tư Thương mại Tổng hợp Braha theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/2020/HĐHTKD/BRA-BAV ngày 15/12/2020, các bên cùng tham gia thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố tại Thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (Chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn FLC). Tổng mức đầu tư của dự án là 1.701,041 tỷ đồng, trong đó Braha góp 680,416 tỷ đồng. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty CP Hàng không Tre Việt góp số tiền là 300 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 50 năm, nhưng không quá thời gian hợp tác kinh doanh của Braha vào dự án. Công ty sẽ được hưởng lãi suất 10%/năm cho số tiền đã góp đến lúc dự án đi vào vận hành, khai thác và 90% lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp và lãi vay của hạng mục khách sạn của dự án khi đi vào khai thác.

(9) Khoản đầu tư góp vốn với Công ty CP Thương mại và Dịch vụ GLA theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2020/HĐHTKD/GLA-BAV ngày 12/12/2020, cùng tham gia thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn và nhà phố thương mại tại Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (chủ đầu tư là Công ty CP Tập đoàn FLC). Tổng mức đầu tư của dự án là 761,922 tỷ đồng, trong đó GLA góp 342,865 tỷ đồng. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty CP Hàng không Tre Việt góp số tiền 250 tỷ đồng. Thời gian hợp tác là 50 năm, nhưng không quá thời gian hợp tác kinh doanh của GLA vào dự án. Công ty sẽ được hưởng lãi suất 10%/năm cho số tiền đã góp đến lúc dự án đi vào vận hành, khai thác và 69% lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp và lãi vay của hạng mục khách sạn của dự án khi đi vào khai thác.

## 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	136.967.988.931	64.890.014.615	124.092.452.948	59.142.724.234
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	78.940.263.857	58.616.691.418	71.761.308.736	48.306.011.971
+ Phải thu khác	1.386.442.343	510.749.280	305.078.444	57.793.371
+ Trả trước cho người bán	56.641.282.731	5.762.573.917	52.026.065.768	10.778.918.892
<b>Cộng</b>	<b>136.967.988.931</b>	<b>64.890.014.615</b>	<b>124.092.452.948</b>	<b>59.142.724.234</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.496.766.924	-	41.646.639.095	(148.924.404)
Công cụ, dụng cụ	46.445.000.056	-	133.694.120.024	(23.952.880)
Chi phí SXKD dở dang	12.149.970.951	-	8.703.388.557	-
Thành phẩm	42.011.867.236	-	505.692.108	(111.839.999)
Hàng hóa	618.764.284.008	-	502.178.746.520	(144.116.008)
Hàng hóa bất động sản	1.948.186.287.670	-	895.402.349.836	-
Hàng hóa gửi bán	1.953.643.845	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.683.007.820.690</b>		<b>1.582.130.936.140</b>	<b>(428.833.291)</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm TSCĐ	14.468.570.834	17.241.376.565
Mua sắm TSCĐ	14.468.570.834	17.241.376.565
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.311.406.603.551</b>	<b>5.428.467.366.110</b>
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 khu đô thị Garden City Đại Mỗ	335.558.727.101	391.448.339.820
Dự án FLC Premier Park	930.071.005.239	860.285.155.400
Dự án FLC Star Tower	15.630.246.197	88.434.127.338
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	-
Dự án Trường Chinh Kon Tum	293.694.324.531	-
Dự án Centre Point Gia Lai	154.886.880.372	-
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 2 - Hạ Long	159.970.092.343	-
Các dự án khác	477.310.313.675	828.405.250.836
Chi phí sửa chữa lớn máy bay	-	1.281.200.430
<b>Cộng</b>	<b>5.325.875.174.385</b>	<b>5.446.989.943.105</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
 Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
 Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

**10 . TĂNG. GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình		Đơn vị tính: VND
					TSCĐ hữu hình khác	Cộng	
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	3.153.383.734.916	214.761.086.939	243.483.249.809	13.174.817.299	12.952.046.717	3.637.754.935.680	
Số tăng trong năm	11.892.078.475	13.892.462.263	1.669.840.855	1.905.256.828	892.909.091	30.252.547.512	
- Mua trong năm	1.660.611.444	13.892.462.263	1.669.840.855	1.905.256.828	892.909.091	20.021.080.481	
- Đầu tư XDCB hoàn thành	10.231.467.031	-	-	-	-	10.231.467.031	
- Tăng khác (hợp nhất, phân loại lại)	-	-	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	197.770.000	-	2.276.185.272	77.905.000	18.290.000	2.570.150.272	
- Chuyển sang BDS đầu tư, hàng hóa BDS	-	-	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.276.185.272	-	-	2.276.185.272	
- Giảm khác (hợp nhất phân loại lại)	197.770.000	-	-	77.905.000	18.290.000	293.965.000	
Số dư cuối năm	3.165.078.043.391	228.653.549.202	242.876.905.392	15.002.169.127	13.826.665.808	3.665.437.332.920	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	685.616.917.458	71.663.272.146	71.931.767.551	6.758.403.855	7.674.001.512	843.644.362.522	
Số tăng trong năm	17.486.000.145	28.254.853.806	18.713.361.125	2.541.730.274	1.333.753.398	68.329.698.748	
- Khấu hao trong năm	17.486.000.145	28.043.086.249	18.713.361.125	2.541.730.274	1.333.753.398	68.117.931.191	
- Tăng khác (phân loại lại)	-	211.767.557	-	-	-	211.767.557	
Số giảm trong năm	26.556.286	-	2.487.952.829	77.905.000	6.087.410	2.598.501.525	
- Chuyển sang BDS đầu tư, hàng hóa BDS	-	-	-	-	-	-	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.276.185.272	-	-	2.276.185.272	
- Giảm (phân loại lại)	26.556.286	-	211.767.557	77.905.000	6.087.410	322.316.253	
Số dư cuối năm	703.076.361.317	99.918.125.952	88.157.175.847	9.222.229.129	9.001.667.500	909.375.559.745	
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	2.467.766.817.458	143.097.814.793	171.551.482.258	6.416.413.444	5.278.045.205	2.794.110.573.158	
Tại ngày cuối năm	2.462.001.682.074	128.735.423.250	154.719.729.545	5.779.939.998	4.824.998.308	2.756.061.773.175	

**11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCD vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	212.712.000	2.500.000.000	20.621.525.355	188.375.000	23.522.612.355
Số tăng trong năm	-	-	15.454.920.640	-	15.454.920.640
- Mua trong năm	-	-	15.454.920.640	-	15.454.920.640
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh d	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	212.712.000	2.500.000.000	36.076.445.995	188.375.000	38.977.532.995
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	2.500.000.000	4.175.566.279	141.723.145	6.817.289.424
Số tăng trong năm	-	-	6.831.710.300	12.910.737	6.844.621.037
- Khấu hao trong năm	-	-	6.831.710.300	12.910.737	6.844.621.037
- Tăng khác	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	2.500.000.000	11.007.276.579	154.633.882	13.661.910.461
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	212.712.000	-	16.445.959.076	46.651.855	16.705.322.931
Tại ngày cuối năm	212.712.000	-	25.069.169.416	33.741.118	25.315.622.534

**Ghi chú:**

- Nguyên giá TSCD vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.500.000.000 VND





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,  
Quận 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	59.263.518.519	68.413.346.169	127.676.864.688
Số tăng trong năm	-	362.647.273	362.647.273
- Thuê tài chính trong năm	-	362.647.273	362.647.273
- 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	68.775.993.442	128.039.511.961
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	18.484.840.389	22.869.903.771	41.354.744.160
Số tăng trong năm	4.281.686.858	9.196.650.240	13.478.337.098
- Khấu hao trong năm	4.281.686.858	9.196.650.240	13.478.337.098
- 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	32.066.554.011	54.833.081.258
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	40.778.678.130	45.543.442.398	86.322.120.528
Tại ngày cuối năm	36.496.991.272	36.709.439.431	73.206.430.703



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường

Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

**13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ***Đơn vị tính: VND*

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	4.073.823.389.362	925.492.610.986	1.513.235.645.633	3.486.080.354.715
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
- Nhà	-	58.166.892.722	-	58.166.892.722
- Nhà và quyền sử dụng đất	4.048.326.163.926	828.859.165.403	1.513.235.645.633	3.363.949.683.696
- Cơ sở hạ tầng	-	38.466.552.861	-	38.466.552.861
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>2.720.349.247.320</b>	<b>81.073.097.768</b>	<b>287.157.636.835</b>	<b>2.514.264.708.253</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	20.141.998.032	-	20.141.998.032
- Nhà và quyền sử dụng đất	2.720.349.247.320	60.931.099.736	287.157.636.835	2.494.122.710.221
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>1.353.474.142.042</b>	<b>844.419.513.218</b>	<b>1.226.078.008.798</b>	<b>971.815.646.462</b>
- Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
- Nhà	-	38.024.894.690	-	38.024.894.690
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.327.976.916.606	767.928.065.667	1.226.078.008.798	869.826.973.475
- Cơ sở hạ tầng	-	38.466.552.861	-	38.466.552.861

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

971.815.646.462



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>14.1. Ngắn hạn</b>		
Thuê tài sản	89.350.864.487	216.180.891.824
Chi phí bảo hiểm hàng không	467.066.670	22.894.918.049
Chi phí cho đội bay	-	84.557.968.880
Hỗ trợ lãi suất	91.826.371.699	87.110.048.524
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	860.155.907.399	371.801.950.813
Chi phí bán hàng đang thực hiện	64.228.527.794	-
Chi phí khác	36.972.942.581	167.764.736.073
<b>Cộng</b>	<b><u>1.143.001.680.630</u></b>	<b><u>950.310.514.163</u></b>
<b>14.2. Dài hạn</b>		
Lãi vay chờ phân bổ	3.233.834.220	17.727.109.125
Thuế hoạt động	-	74.919.017.205
Tiền thuê đất	7.432.639.237	10.459.664.589
Chi phí môi giới bán hàng cho các dự án đang thực hiện	279.897.738.412	42.109.619.227
Chi phí trả trước dịch vụ cho thuê căn hộ	301.030.016.283	320.373.381.020
Chi phí vận hành thử	131.654.023.253	190.663.761.648
Chi phí chạy thử và đào tạo đội bay	18.139.002.556	96.852.998.865
Chi phí trước hoạt động	100.863.983.625	-
Chi phí công cụ, dụng cụ và thiết bị văn phòng	108.120.989.298	-
Chi phí khác	71.844.790.970	158.265.427.335
<b>Cộng</b>	<b><u>1.022.217.017.854</u></b>	<b><u>911.370.979.014</u></b>

**15 . LỢI THÊ THƯƠNG MẠI**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tại ngày đầu kỳ</b>	<b>103.784.863.158</b>	<b>125.105.572.936</b>
Số tăng trong kỳ	3.701.850.000	-
Phân bổ trong kỳ	-24.236.646.389	-21.320.709.778
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b><u>83.250.066.769</u></b>	<b><u>103.784.863.158</u></b>

*Trong đó: Lợi thế thương mại chưa phân bổ phát sinh khi mua các công ty con:*

Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	79.271.668.029	102.706.973.591
Công ty TNHH MTV FLC Land	646.733.740	1.077.889.567
Công ty CP Hàng không Tre Việt	3.331.665.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>83.250.066.769</u></b>	<b><u>103.784.863.158</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường  
Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

**16 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

**16.1. Ngân 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
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM	-	-	17.475.000.000	55.405.679.234	37.930.679.234	37.930.679.234
Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM - CN Thanh Hóa	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Bình Định	-	-	-	47.048.000.000	47.048.000.000	47.048.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (1)	689.670.248.932	689.670.248.932	280.425.000.004	289.055.305.803	698.300.554.731	698.300.554.731
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long (2)	417.879.950.916	417.879.950.916	1.477.074.411.340	1.059.194.460.424	-	-
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc	-	-	-	107.200.000.000	107.200.000.000	107.200.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	-	312.999.805.870	384.471.406.858	71.471.600.988	71.471.600.988
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (3)	586.249.201.342	586.249.201.342	849.883.937.235	596.580.191.116	332.945.455.223	332.945.455.223
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn (4)	158.125.535.675	158.125.535.675	299.160.256.529	230.915.875.028	89.881.154.174	89.881.154.174
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Quảng Ninh (5)	11.971.528.495	11.971.528.495	10.492.327.517	2.002.258.955	3.481.459.933	3.481.459.933
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa (6)	175.273.160.621	175.273.160.621	198.742.828.305	58.464.124.374	34.994.456.690	34.994.456.690
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô (7)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.509.536.366	99.937.024.889	99.427.488.523	99.427.488.523
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn (8)	598.817.929.726	598.817.929.726	1.649.418.970.124	1.644.022.940.107	593.421.899.709	593.421.899.709
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Ba Đình (9)	196.072.188.717	196.072.188.717	334.650.312.978	336.947.008.130	198.368.883.869	198.368.883.869



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
 Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường  
 Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

	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
<b>Vay ngắn hạn (tiếp theo)</b>						
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quảng Ninh (10)	23.616.160.721	23.616.160.721	42.656.679.583	58.759.239.582	39.718.720.720	39.718.720.720
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Hà Nội (11)	39.959.274.323	39.959.274.323	86.121.009.139	91.161.734.816	45.000.000.000	45.000.000.000
Ngân hàng Xây dựng Trung Quốc (CCB)	-	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (VRB) (12)	96.408.158.195	96.408.158.195	105.838.158.195	105.581.128.361	96.151.128.361	96.151.128.361
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex (13)	69.857.431.049	69.857.431.049	83.157.431.049	93.192.440.451	79.892.440.451	79.892.440.451
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Số giao dịch (14)	101.794.874.460	101.794.874.460	101.794.874.460	-	-	-
Công ty CP Kết nối Tài chính Việt Nam (15)	13.330.000.000	13.330.000.000	39.872.407.980	26.542.407.980	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam	-	-	-	111.383.489.788	111.383.489.788	111.383.489.788
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn (16)	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 - CN Tây Hà Nội (18)	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 - CN Hà Nội (19)	270.000.000	270.000.000	270.000.000	180.000.000	180.000.000	180.000.000
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (20)	28.350.765.564	28.350.765.564	35.126.784.674	19.504.109.110	12.528.090.000	12.528.090.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch (21)	78.514.714.385	78.514.714.385	313.121.237.539	433.720.808.868	199.114.285.714	199.114.285.714
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long (24)	89.696.615.418	89.696.615.418	76.966.332.084	5.409.716.666	18.140.000.000	18.140.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Bình Định	-	-	-	697.500.000	697.500.000	697.500.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội (23)	322.000.008	322.000.008	322.000.008	-	-	-
Trái phiếu phát hành SHB (28)	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 (29)	299.281.250.000	299.281.250.000	299.281.250.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.336.260.950.036</b>	<b>4.336.260.950.036</b>	<b>7.123.618.449.756</b>	<b>5.956.960.112.861</b>	<b>3.169.602.613.141</b>	<b>3.169.602.613.141</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**16.2. Dài hạn**

**a. Vay và nợ thuê 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
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 (16)	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN DB Sông Cửu Long (17)	191.964.958.019	191.964.958.019	44.964.958.019	3.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội (18)	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 - CN Hà Nội (19)	-	-	-	270.000.000	270.000.000	270.000.000
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (20)	12.857.106.726	12.857.106.726	362.647.273	35.194.553.947	47.689.013.400	47.689.013.400
Credit Suisse AG, Singapore Branch (21)	-	-	7.371.428.671	306.042.857.243	298.671.428.572	298.671.428.572
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát (22)	30.500.000.000	30.500.000.000	-	-	30.500.000.000	30.500.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội (23)	764.752.647	764.752.647	-	643.997.348	1.408.749.995	1.408.749.995
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long (24)	53.247.279.014	53.247.279.014	25.757.450.000	112.281.799.986	141.771.629.000	141.771.629.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (25)	59.351.500.000	59.351.500.000	59.351.500.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Tp Hồ Chí Minh - CN Bình Định	-	-	-	348.750.000	348.750.000	348.750.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình (26)	19.780.039.079	19.780.039.079	19.780.039.079	-	-	-
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Gia Lai (27)	89.530.053.631	89.530.053.631	89.530.053.631	-	-	-
Trái phiếu phát hành SHB (28)	-	-	-	300.201.646.465	300.201.646.465	300.201.646.465
Trái phiếu phát hành MBS (29)	-	-	2.250.000.000	299.281.250.000	297.031.250.000	297.031.250.000
Trái phiếu phát hành OCB (30)	393.799.879.274	393.799.879.274	412.867.011.788	306.468.321.826	287.401.189.312	287.401.189.312
<b>Cộng</b>	<b>2.183.420.482.947</b>	<b>2.183.420.482.947</b>	<b>660.235.088.461</b>	<b>1.770.730.325.905</b>	<b>3.293.915.720.391</b>	<b>3.293.915.720.391</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**  
 Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường  
 Dịch Vọng, Quận 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	Hình thức đảm bảo khoản vay
(1) Số 0033/2020/HBTD-OCB-DN ngày 11/08/2020, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0033.01/2020/SDBS-HBTD-OCB-HN ngày 28/12/2020	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất Quyền sử dụng đất
(2) Hợp đồng tín dụng số 0050/20120/HBTD-OCB-DN ngày 16/12/2020	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	12 tháng	Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác của bên thứ 3
(3) Hợp đồng tín dụng số 0400/20120/HBTD-OCB-DN ngày 11/11/2020	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long	12 tháng	Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể	Tài sản thế chấp từ bên thứ 3
(4) 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	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	60.000.000 cổ phần BAV.
(5) Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 031/20/HĐHM-9213 ngày 21/07/2019	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Tài sản bên thứ 3: Chứng khoán chưa niêm yết và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
(6) Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 331/19/HĐHM-9203 ngày 16/12/2019	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Sài Gòn	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
(7) Hợp đồng số 041/19/HĐHM-9221- ngày 04/06/2019	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Quảng Ninh	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Cổ phiếu ROS của bên thứ 3



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau (tiếp theo)**

Số ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(6) Hợp đồng cho vay hạn mức 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 kế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác.
Hợp đồng cho vay hạn mức số 03/2020/HĐCVHM/NHCT126 ngày 15/01/2020 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 100/2020-SĐDBS02/NHCT126 ngày 20/10/2020	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ	Hạng mục công trình xây dựng thuộc dự án "Tòa nhà văn phòng cho thuê - chung cư cao cấp FLC Landmark Tower" của Công ty TNHH MTV FLC Land.
(7) Hợp đồng tín dụng số 1462-LAV-2019	Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô	12 tháng	7,5%	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bên thứ 3
(8) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/98\$3400/HĐTD ngày 10/06/2020	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ	Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.
(9) Hợp đồng tín dụng số 52227.20.086.4561106.TD ngày 07/10/2020	Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Ba Đình	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
(10) Hợp đồng số 26878.19.601.5363320.TD ngày 31/07/2019; Phụ lục số 26878.19.601.5363320.TD.PL.01 ngày 10/03/2020; Phụ lục số 6878.19.601.5363320.TD.PL.02 ngày 06/04/2020	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quảng Ninh	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ	Cổ phiếu ROS
Hợp đồng cho vay số 33639.20.601.5363320.TD ngày 20/07/2020.	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Quảng Ninh	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất
(11) Hợp đồng hạn mức số VN119000845-006 ngày 03/04/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/07/2020	Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Hà Nội	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ	Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.



**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau (tiếp theo)**

	Số ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(12)	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/122514/HĐTĐ ngày 06/10/2020	Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga (VRB)	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Bắt động sản thuộc sở hữu của Công ty và 300.000 cổ phiếu ROS của Công ty TNHH MTV Land
(13)	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 106.1491/2019/HĐTĐHM-DN/PGBHN ngày 25/10/2019 và Phụ lục số 106.1491/2019/HĐTĐHM-DN/PGBHN ngày 07/10/2020	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Bắt động sản thuộc sở hữu của Công ty và bảo lãnh vô điều kiện, không hủy ngang trong suốt thời gian hiệu lực của hạn mức từ Công ty
(14)	Hợp đồng cho vay hạn mức số 1509/2020/HĐTĐ ngày 15/09/2020	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Sở giao dịch	12 tháng	Quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ	Bắt động sản thuộc sở hữu của Công ty và bắt động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định.
(15)	Hợp đồng vay ngày 18/09/2020 Hợp đồng vay ngày 18/09/2020	Công ty CP Kết nối Tài chính Việt Nam	12 tháng 12 tháng	9% 10%	Không có tài sản đảm bảo Không có tài sản đảm bảo
(16)	Số 01/2015/3239064/HĐTĐ ngày 11/11/2015, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2020/3239064/BSHĐTĐ ngày 05/05/2020	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	392 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	Tài sản hình thành từ vốn vay
(17)	Số 001/2019/3239064/HĐTĐ ngày 26/11/2019	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN DB Sông Cầu Long	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Sa Đéc
(18)	Số 203.02.03/HĐTĐ/TPBANK-THN ngày 04/04/2017 và số 170/2017/HĐTĐ/TPBANK-THN ngày 09/01/2018	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Xe ô tô
(19)	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	Xe ô tô

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau (tiếp theo)**

	Số/ngày của hợp đồng vay		Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất		Hình thức đảm bảo khoản vay
	Hợp đồng	thuế tài chính			Theo từng Hợp đồng	Xe ô tô	
(20)	Hợp đồng thuế tài chính		Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	60 tháng	Theo từng Hợp đồng thuế tài chính		Xe ô tô
	Hợp đồng cho thuê tài chính số 02.023/2017/TSC-CTTC ngày 28/04/201		Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	60 tháng	8,50%		Xe ô tô con 07 chỗ ngồi nhãn hiệu Ford Explorer Limited
	Hợp đồng thuế tài chính		Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	60 tháng	Theo từng Hợp đồng thuế tài chính		
(21)	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		Cổ phần
(22)	Hợp đồng 01/2018/HĐHTKD ngày 01/04/2018; Phụ lục Hợp đồng PL01/2019/VV-TP-FLC- LAND ngày 31/03/2019		Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	Thời hạn hợp đồng: 24 tháng, từ 01/04/2019	9,00%		Không có tài sản đảm bảo
(23)	Hợp đồng 09/2019/HĐTĐTDH-PN/SHB.110218 ngày 08/07/2019		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội	60 tháng	8,49%		Tài sản mua
	Hợp đồng 3101/2019/HĐTĐTDH-PN/SHB.110218 ngày 31/01/2019		Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội	60 tháng	8,49%		Tài sản mua
(24)	Hợp đồng tín dụng số 0287/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 01/08/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 01/08/2019		Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ		Tài sản thế chấp từ bên thứ 3
(25)	Hợp đồng tín dụng số 0395/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 05/10/2019		Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Thăng Long	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ		
	Hợp đồng tín dụng số 0351/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 30/10/2020		Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	48 tháng	11,00%		Dự án khu nhà ở xã hội tại lô đất HH01 và tòa nhà số 04 thuộc lô đất HH02 thuộc dự án khu đô thị chức năng, đô thị Đại Mỹ giai đoạn 1, phường Đại Mỹ, quận Từ Liêm, TP Hà Nội.



**Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020 như sau (tiếp theo)**

	Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo khoản vay
(26)	Hợp đồng tín dụng số 01/2020/5239064/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)	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Quảng Bình
(27)	Hợp đồng tín dụng số 128/HĐTD ngày 11/03/2020	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng	36 tháng	Theo từng kế ước nhiệm vụ	Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án tại Gia Lai
(28)	Trái phiếu phát hành SHB	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	36 tháng	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án quần thể trung tâm hội nghị, khu dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực cột 3 đến cột 8 TP Hạ Long
(29)	Trái phiếu phát hành MBS	Công ty Cổ phần chứng khoán MB	24 tháng	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm	Quyền sử dụng đất Dự án FLC Sầm Sơn giai đoạn 2 và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 862,863 ký ngày 26/04/2019
(30)	Trái phiếu phát hành OCB	Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Thăng Long	36 tháng	10%	Các QSDĐ thuộc Dự án KĐT tại P. Hà Khánh, Tp. Hạ Long - Giai đoạn 2

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**b. Trái phiếu thường**

Loại phát hành theo mệnh giá  
Trái phiếu phát hành SHB (28)

Trái phiếu phát hành OCB

Trái phiếu phát hành MBS (29)

Trái phiếu phát hành OCB (30)

	Số cuối năm		Kỳ hạn	Số đầu năm	
	Giá trị	Lãi suất		Giá trị	Lãi suất
	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (-) biên độ	36 tháng	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (-) biên độ
	300.000.000.000		-	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (-) biên độ
	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (-) biên độ	24 tháng	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (-) biên độ
	400.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm	36 tháng	-	-



**16.3. Các khoản nợ thuế tài chính  
 Thời hạn**

	Năm nay		Năm trước	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế
<b>Từ 1 năm trở xuống</b>				
<b>Trên 1 năm đến dưới 5 năm</b>				
Hợp đồng 02.072/16	24.596.107.332	5.343.268.222	28.093.128.911	6.100.133.911
Hợp đồng 02.073/16	2.593.149.045	485.638.455	3.252.067.100	692.947.100
Hợp đồng 02.003/17	470.718.097	85.824.932	553.160.053	120.884.053
Hợp đồng 02.007/17	3.615.648.165	704.981.500	4.545.056.854	993.056.854
Hợp đồng 02.008/17	2.902.463.356	566.063.356	3.648.505.438	797.305.438
Hợp đồng 02.014/17	1.936.150.571	395.776.886	2.432.910.014	544.710.014
Hợp đồng 02.022/17	470.880.911	101.738.056	594.854.975	138.854.975
Hợp đồng 02.065/18	687.882.603	149.516.888	868.710.193	203.670.193
Hợp đồng 02.082/18	2.643.275.410	556.208.275	4.417.738.657	931.150.657
Hợp đồng 02.016/2019/TSC-CTTC	389.059.984	132.223.859	534.736.970	166.732.970
Hợp đồng 02.020/2019/TSC-CTTC	2.528.112.251	459.367.001	627.723.560	203.365.560
Hợp đồng 02.025/2019/TSC-CTTC	2.476.568.237	690.793.692	2.061.920.119	550.880.119
Hợp đồng 02.026/2019/TSC-CTTC	2.588.723.301	698.410.946	1.845.049.091	443.509.091
Hợp đồng 02.027/2019/TSC-CTTC	427.684.556	141.681.446	1.107.159.754	91.690.754
Hợp đồng 02.023/2017/TSC-CTTC	434.814.575	143.840.660	1.055.445.436	93.285.436
Hợp đồng 1.5/2020/CN.MN-CTTC	147.054.795	11.114.795	548.090.697	128.090.697
<b>Trên 5 năm</b>	283.921.475	20.087.475	-	-
			263.834.000	420.000.000
			19.252.839.110	21.992.995.000
			2.107.510.590	2.559.120.000
			384.893.165	432.276.000
			2.910.666.665	3.552.000.000
			2.336.400.000	2.851.200.000
			1.540.373.685	1.888.200.000
			369.142.855	456.000.000
			538.365.715	665.040.000
			2.087.067.135	3.486.588.000
			256.836.125	368.004.000
			2.068.745.250	424.358.000
			1.785.774.545	1.511.040.000
			1.890.312.355	1.401.540.000
			286.003.110	1.015.469.000
			290.973.915	962.160.000
			135.940.000	420.000.000
			263.834.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,  
Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>17.1 Ngắn hạn</b>	<b>3.303.808.965.932</b>	<b>3.303.808.965.932</b>	<b>2.497.141.578.479</b>	<b>2.497.141.578.479</b>
Công ty CP VTTB và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	-	186.600.307.740	186.600.307.740
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	93.391.166.468	93.391.166.468	-	-
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
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thép Bắc Việt	42.209.093.134	42.209.093.134	82.720.801.848	82.720.801.848
Công ty CP Nhiên liệu bay Petrolimex	108.591.994.017	108.591.994.017	29.581.156.460	29.581.156.460
Tổng Công ty Cảng Hàng không Việt Nam - CTCP	241.963.685.081	241.963.685.081	49.802.870.047	49.802.870.047
CALC Global Leasing Limited	206.011.172.145	206.011.172.145	607.300.000	607.300.000
Aergo Capital Limited	201.023.734.330	201.023.734.330	-	-
BOC Aviation (Ireland)	109.948.911.975	109.948.911.975	15.028.461.266	15.028.461.266
Wwtai Airopco II Limited	45.238.773.352	45.238.773.352	89.871.746.159	89.871.746.159
Phải trả khách hàng condotel	452.511.021.721	452.511.021.721	-	-
Các đối tượng khác	1.671.280.555.906	1.671.280.555.906	1.896.827.887.791	1.896.827.887.791
<b>17.2. Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh V.III.3)</b>	<b>270.685.947.129</b>	<b>270.685.947.129</b>	<b>123.145.792.543</b>	<b>123.145.792.543</b>
<b>Cộng</b>	<b>3.574.494.913.061</b>	<b>3.574.494.913.061</b>	<b>2.620.287.371.022</b>	<b>2.620.287.371.022</b>

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>18.1 Ngắn hạn</b>	<b>4.375.387.272.056</b>	<b>4.375.387.272.056</b>	<b>4.204.511.374.300</b>	<b>4.204.511.374.300</b>
Người mua trả trước là pháp nhân	277.986.454.126	277.986.454.126	277.986.454.126	277.986.454.126
Người mua trả trước là cá nhân	3.760.059.398.282	3.760.059.398.282	3.760.059.398.282	3.760.059.398.282
Khách hàng khác	337.341.419.648	337.341.419.648	166.465.521.892	166.465.521.892
<b>18.2 Người mua trả trước là các bên liên quan (xem thuyết minh V.III.3)</b>	<b>93.408.167.107</b>	<b>93.408.167.107</b>	<b>76.794.090.909</b>	<b>76.794.090.909</b>
<b>Cộng</b>	<b>4.468.795.439.163</b>	<b>4.468.795.439.163</b>	<b>4.281.305.465.209</b>	<b>4.281.305.465.209</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**19 . 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
<b>19.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế GTGT	58.269.472.555	56.892.391.721	38.881.812.440	76.280.051.836
Thuế xuất nhập khẩu	326.082	623.194.366	615.296.370	8.224.078
Thuế tiêu thụ đặc biệt	14.980.506	73.864.435	37.402.359	51.442.582
Thuế nhà thầu	-	8.024.106.732	55.050.217	7.969.056.515
Thuế TNDN	101.202.220.214	117.155.576.621	57.939.097.671	160.418.699.164
Thuế TNCN	82.735.166.685	173.591.075.520	33.852.461.055	222.473.781.150
Thuế tài nguyên	-	5.761.307.224	5.761.307.224	-
Phí, lệ phí phải nộp khác	-	26.407.929.117	3.487.354.190	22.920.574.927
Tiền thuê đất, sử dụng đất	170.674.260.778	274.771.635.274	276.328.127.958	169.117.768.094
Thuế môn bài	-	33.000.000	33.000.000	-
Thuế khác	4.559.633.669	(192.593.231)	3.256.748.114	1.110.292.324
<b>Cộng</b>	<b>417.456.060.489</b>	<b>663.141.487.779</b>	<b>420.247.657.598</b>	<b>660.349.890.670</b>
<b>19.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	3.842.838.475	3.785.365.653	-	57.472.822
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	-	-	9.898.369
Thuế TNDN	-	-	323.784.892	323.784.892
Thuế khác	25.852.942	4.801.394.909	4.817.086.232	41.544.265
<b>Cộng</b>	<b>3.878.589.786</b>	<b>8.586.760.562</b>	<b>5.140.871.124</b>	<b>432.700.348</b>

*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.*

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	22.792.890.752	40.549.624.612
Trích trước Chi phí dự án (*)	1.275.352.692.787	1.151.655.645.019
Trích trước chi phí thuê văn phòng	21.131.784.540	-
Trích trước tiền lương	58.429.716.518	70.397.782.143
Trích trước chi phí nhiên liệu	150.122.160.603	-
Trích trước chi phí thuê tàu bay	192.142.202.786	50.000.000.000
Trích trước chi phí dịch vụ mặt đất	62.846.413.044	50.228.890.710
Trích trước chi phí bảo hiểm	2.247.360.076	-
Trích trước chi phí hoa hồng	2.186.691.531	-
Trích trước thuế condotel	3.493.600.000	1.672.923.010
Chi phí phải trả khác	88.015.158.054	66.702.027.327
<b>Cộng</b>	<b>1.878.760.670.691</b>	<b>1.431.206.892.821</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

<b>Ghi chú: (*)</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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	348.710.687.159	407.144.967.423
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Star Tower	24.087.524.189	27.275.764.114
Trích trước chi phí Dự án Ecohouse Sài Đồng Long Biên	232.145.142.246	-
Trích trước chi phí xây dựng Dự án khu đô thị Đại Mỗ	253.349.304.058	292.405.949.494
Trích trước chi phí Dự án Sa Đéc	315.112.029	-
<b>Cộng</b>	<b>1.275.352.692.787</b>	<b>1.151.655.645.019</b>
<b>21. PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>21.1. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	8.849.161.353	6.264.269.309
BHXH, BHYT, BHTN	35.879.739.212	13.833.649.969
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.970.100	1.970.100
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.196.917.352.702	2.481.582.928.110
Thu hộ lệ phí sân bay	88.010.161.104	109.038.057.565
Đặt cọc đào tạo tiếp viên hàng không	11.421.996.134	-
Vé hoàn theo điều kiện	56.076.919.235	-
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	70.766.136.580	127.904.836.745
<b>Cộng</b>	<b>2.467.923.436.420</b>	<b>2.738.625.711.798</b>
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ghi chú (*):</b>		
<b>Phải trả khác là bên thứ ba</b>	<b>2.133.555.765.382</b>	<b>2.370.402.405.017</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định	27.519.618.944	83.094.174.260
Công ty TNHH Địa ốc Thanh Hóa	46.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	21.264.727.499	-
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô thành Hà Nội	21.450.000.000	-
Đặt cọc từ khách hàng	1.940.624.131.441	1.375.234.195.038
Kinh phí bảo trì	34.395.082.124	33.869.270.470
Các khoản khác	42.302.205.374	878.204.765.249
<b>Phải trả khác là bên liên quan (xem thuyết minh V.III.3)</b>	<b>63.361.587.320</b>	<b>111.180.523.093</b>
<b>21.2. Dài hạn</b>		
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn (**)	1.544.641.218.614	1.678.200.829
Các khoản phải trả, phải nộp khác (**)	2.063.259.151.743	1.588.358.122.953
<b>Cộng</b>	<b>3.607.900.370.357</b>	<b>1.590.036.323.782</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**Ghi chú (\*):**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn bên liên quan	300.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes	300.000.000.000	-
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn bên thứ ba	1.244.641.218.614	1.678.200.829
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	-
Các đối tượng khác	2.307.218.614	1.678.200.829
<b>Cộng</b>	<b>1.544.641.218.614</b>	<b>1.678.200.829</b>

**Ghi chú (\*\*):**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác là bên thứ ba	2.063.259.151.743	1.588.358.122.953
Công ty CP Lotte FLC	1.112.980.000.000	1.112.980.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định	450.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc của đại lý và cá nhân	500.279.151.743	-
Ông Nguyễn Hải Châu	-	190.139.111.955
Ông Nguyễn Văn Trường	-	52.368.283.636
Các đối tượng khác	-	232.870.727.362

**22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>22.1. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước	38.703.139.406	2.543.728.563
Doanh thu trả trước voucher cho thuê phòng khách sạn của Công ty TNHH MTV Quản Lý Khách Sạn và Khu Nghỉ Dưỡng FLC	16.204.640.908	39.135.979.859
Doanh thu vận chuyển hành khách, hàng hóa và hoạt động phụ trợ (*)	138.720.275.310	188.753.072.546
Doanh thu đào tạo	10.385.086.147	-
Doanh thu cho thuê văn phòng và phí dịch vụ	13.804.475.725	20.031.891.812
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	312.078.211.371	352.992.390.478
<b>Cộng</b>	<b>529.895.828.867</b>	<b>603.457.063.258</b>

(\*) Là khoản khách hàng trả trước tiền vé đặt chỗ các chuyến bay. Giá trị của vé chưa được sử dụng và các phí dịch vụ liên quan khác được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện được trình bày ở mục nợ ngắn hạn trên Bảng cân đối kế toán.

**23 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí bảo dưỡng, sửa chữa tàu bay	610.591.542.025	40.350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>610.591.542.025</b>	<b>40.350.000.000</b>

**Ghi chú:**

Đây là khoản dự phòng chi phí bảo dưỡng ước tính cho lần bảo dưỡng tiếp theo được trích trước hàng năm. Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm đồng thời ghi nhận vào khoản dự phòng phải trả dài hạn tương ứng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.541.915.113.897	88.431.601.660	9.018.688.191.942
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	1.939.631.250.000	1.939.631.250.000
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	301.551.401.322	394.374.717.404	695.926.118.726
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	47.003.177.251	-	(56.403.812.701)	-	(9.400.635.450)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.787.062.702.518	2.422.437.569.064	11.644.844.925.218
<b>Số dư đầu năm nay</b>	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.787.062.702.518	2.422.437.569.064	11.644.844.925.218
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	1.473.575.750.000	1.473.575.750.000
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	159.945.437.878	148.048.722.096	307.994.159.974
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(1.507.496.917)	-	(1.507.496.917)
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.945.500.643.479	4.044.062.041.160	13.424.907.338.275



24.2. 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
<b>Cộng</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>7.099.978.070.000</b>

24.3. 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
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	-

24.4. 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
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	709.997.807
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

24.5. Cổ tức	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-

24.6. 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

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	113.582,78	133.773,55
- JPY	406.423,00	37.500,00
- EUR	1.538,12	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT***Đơn vị tính: VND***1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	5.567.588.590.711	10.118.364.559.678
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	3.153.869.480.138	2.161.921.802.360
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.780.314.654.427	3.647.239.265.282
<b>Cộng</b>	<b>13.501.772.725.276</b>	<b>15.927.525.627.320</b>

(\*) 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
Chiết khấu thương mại	597.478.313	-
Hàng bán bị trả lại	12.774.406.999	146.776.197.894
<b>Cộng</b>	<b>13.371.885.312</b>	<b>146.776.197.894</b>

**3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	5.182.344.914.241	9.997.678.051.264
Giá vốn kinh doanh bất động sản (*)	2.402.083.764.512	1.685.223.864.230
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.076.004.213.696	5.108.829.186.037
<b>Cộng</b>	<b>16.660.432.892.449</b>	<b>16.791.731.101.531</b>

(\*) 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	583.992.508.495	754.373.478.628
Lãi bán các khoản đầu tư	4.843.603.428.752	3.022.913.550.081
Cổ tức, lợi nhuận được chia	21.800.000.000	6.624.868.300
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.412.701.817	8.321.045.511
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.190.823.810	3.658.016
Doanh thu hoạt động tài chính khác	503.776	88.939.204
<b>Cộng</b>	<b>5.459.999.966.650</b>	<b>3.792.325.539.740</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch  
Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội**5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	562.522.614.831	521.902.166.727
Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	-	296.526.390
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	27.128.228.738	16.034.042.424
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	11.023.851.511	166.447.000
Dự phòng / (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(2.070.003.861)	(7.857.434.141)
Chi phí tài chính khác	93.363.495.730	23.954.013.848
Lỗi từ bán các khoản đầu tư	203.958.038.200	-
<b>Cộng</b>	<b>895.926.225.149</b>	<b>554.495.762.248</b>

**6. THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	589.073.636	49.354.325.276
Tiền phạt thu được	12.556.795.138	6.235.876.170
Nhận tiền phạt cọc mua cổ phần	-	48.000.000.000
Các khoản khác	18.725.352.364	18.389.894.565
<b>Cộng</b>	<b>31.871.221.138</b>	<b>121.980.096.011</b>

**7. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý TSCĐ, CCDC	-	226.337.014
Các khoản tiền nộp phạt kể cả vi phạm hành chính	41.003.982.699	46.048.591.384
Phạt vi phạm hợp đồng	558.460.000	40.017.094.487
Điều chỉnh nợ phải trả theo xác nhận nợ	380.927	1.225.674.578
Các khoản khác	16.705.512.050	16.323.598.106
<b>Cộng</b>	<b>58.268.335.676</b>	<b>103.841.295.569</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nguyên, vật liệu	588.648.649	1.116.013.753
Chi phí công cụ, dụng cụ	307.896.597	874.515.493
Chi phí nhân công	53.229.670.838	55.151.534.236
Chi phí khấu hao	2.610.625.212	1.199.368.562
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.699.227.258	-
Chi phí hoa hồng	62.395.238.810	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.404.638.283	223.063.843.824
Chi phí khác bằng tiền	37.029.693.536	347.010.314.741
<b>Cộng</b>	<b>351.265.639.183</b>	<b>628.415.590.609</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch  
Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội**8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nguyên, vật liệu	1.581.456.666	1.897.710.006
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.446.288.748	4.660.847.158
Chi phí nhân công	234.409.056.537	332.887.720.066
Chi phí khấu hao	19.335.804.281	25.734.195.206
Thuế, phí, lệ phí	12.240.426.743	46.979.834.196
Lợi thế thương mại	24.236.646.389	21.320.709.778
Chi phí đồ dùng văn phòng	909.835.059	-
Chi phí dự phòng	6.880.441.642	60.792.775.676
Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi	(3.292.382)	(1.874.218.500)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.723.479.499	219.849.180.298
Chi phí khác bằng tiền	98.210.405.933	121.206.757.091
<b>Cộng</b>	<b>594.970.549.115</b>	<b>833.455.510.975</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.377.722.113.846	11.671.163.804.014
Chi phí công cụ, dụng cụ	25.448.022.706	5.535.362.651
Chi phí đồ dùng văn phòng	909.835.059	-
Chi phí nhân công	1.209.261.708.132	388.039.254.302
Chi phí khấu hao TSCĐ	164.301.128.020	41.685.399.007
Thuế, phí, lệ phí	12.240.426.743	46.979.834.196
Lợi thế thương mại	24.236.646.389	21.320.709.778
Chi phí dự phòng	6.877.149.260	58.918.557.176
Chi phí bán hàng căn hộ	3.699.227.258	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.613.124.120.266	442.913.024.122
Chi phí bằng tiền khác	358.002.357.112	5.624.026.092.065
<b>Cộng</b>	<b>11.795.822.734.791</b>	<b>18.300.582.037.311</b>

**10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	115.234.679.219	98.048.958.306
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	413.400.485	-
<b>Cộng</b>	<b>115.648.079.704</b>	<b>98.048.958.306</b>

**11. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(2.372.179.970)	(10.814.880.974)
<b>Cộng</b>	<b>(2.372.179.970)</b>	<b>(10.814.880.974)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**12. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	159.945.437.878	301.551.401.322
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	159.945.437.878	301.551.401.322
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	(3.268.931.585)	(6.163.044.807)
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	709.997.807	709.997.807
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>230</b>	<b>433</b>

**13. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	159.945.437.878	301.551.401.322
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	(3.268.931.585)	(6.163.044.807)
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	709.997.807	709.997.807
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>230</b>	<b>433</b>

**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	6.250.145.387.862	5.945.911.987.707
- 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	6.267.860.044.823	4.875.678.104.459
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	300.000.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**5. Báo cáo bộ phận****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Năm 2019	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	2.015.145.604.466	10.118.364.559.678	3.647.339.265.282	3.792.325.539.740	121.980.096.011	19.695.055.065.177
Chi phí trực tiếp	(1.685.223.864.230)	(9.997.678.051.264)	(5.108.829.186.037)	-	-	(16.791.731.101.531)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	(554.495.762.248)	(103.841.295.569)	(658.337.057.817)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	(628.415.590.609)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(833.455.510.975)
Lãi trong Công ty liên kết	-	-	-	-	-	44.391.813
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	783.160.196.058
Chi phí thuế TNDN không phân bổ	-	-	-	-	-	98.048.958.306
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	(10.814.880.974)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	695.926.118.726



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**5. Báo cáo bộ phận**

Năm 2020	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	3.141.095.073.139	5.566.991.112.398	4.780.314.654.427	5.459.999.966.650	31.871.221.138	18.980.272.027.752
Chi phí trực tiếp	(2.402.083.764.512)	(5.182.344.914.241)	(9.076.004.213.696)	-	-	(16.660.432.892.449)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	(895.926.225.149)	(58.268.335.676)	(954.194.560.825)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	(351.265.639.183)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(594.970.549.115)
Lãi trong Công ty liên kết	-	-	-	-	-	1.861.673.528
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	421.270.059.708
Chi phí thuế TNDN không phân bổ	-	-	-	-	-	115.648.079.704
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	(2.372.179.970)
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	307.994.159.974

**Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

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

Tại ngày 31/12/2020, Tập đoàn đang có các khoản cam kết thuê hoạt động (chủ yếu thuê tàu bay) với số tiền liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Tại 31/12/2020	Tại 01/01/2020
Đến 1 năm	2.914.375.367.054	2.678.035.348.641
Từ 1 năm đến 5 năm	10.366.665.255.718	9.982.101.911.232
Sau 5 năm	10.380.359.578.550	12.855.155.430.345
<b>Cộng</b>	<b>23.661.400.201.322</b>	<b>25.515.292.690.218</b>

**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 Tập đoàn tại Công ty CP Hàng không Tre Việt là 39,4%.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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	15.702.252.397	47.160.717.739
+ Thù lao	740.000.000	642.000.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
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 công chủ tịch	7,98%
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 Vân 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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy,

Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

**3.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức (tiếp theo)**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Sở hữu vốn</b>
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	4,68%
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	Công ty con của FLCHomes	
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Công ty con của FLCHomes	
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Công ty con của FLCHomes	
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Công ty con của FLCHomes	
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 nội bộ như sau:

<b>Đối tượng</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>Năm nay</b>	
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Bán hàng hóa dịch vụ	180.223.118.584	
	Mua hàng hóa, dịch vụ	491.040.556.531	
	Bù trừ công nợ	16.282.798.259	
	Mua cổ phiếu	49.200.000.000	
	Cung cấp dịch vụ khách sạn	472.316.903	
	Bán cổ phiếu	213.436.000.000	
	Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	Thuê tài sản	660.000.000
		Bù trừ công nợ	1.044.136.715
	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Cho thuê tài sản	143.769.661
		Bán hàng hóa dịch vụ	4.640.091.210
Mua hàng hóa dịch vụ		2.979.690.164	
Chi phí môi giới		553.451.083.901	
Bù trừ công nợ		364.030.349.166	
Chi phí hợp tác kinh doanh		8.730.209.030	
Nhận ký quỹ		823.860.000	
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Bán hàng hóa, dịch vụ	54.636.897.832	
	Mua hàng hóa, dịch vụ	129.083.715.642	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

Trong năm Công ty có các giao dịch nội bộ như sau (tiếp theo)

<u>Đối tượng</u>	<u>Giao dịch</u>	<u>Năm nay</u>
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Bán hàng hóa, dịch vụ	15.008.263.133
	Mua hàng hóa, dịch vụ	73.492.468.947
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Cho thuê tài sản	14.080.000.000
	Chi hộ tiền điện, quảng cáo	16.091.356.510
	Mua hàng hóa, dịch vụ	9.905.834.791
	Bán hàng hóa, dịch vụ	168.135.001
Công ty CP Nông dược H.A.I	Mua hàng hóa, dịch vụ	419.998
Công ty CP FLC Travel	Bán hàng hóa, dịch vụ	1.044.000.000
	Mua hàng hóa, dịch vụ	9.112.112.631
	Bù trừ công nợ	
	Mua CP	1.466.779.840.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Số FLC	Chuyển nhượng CP	1.466.779.840.000
	Bán hàng hóa, dịch vụ	4.928.373.885
Công ty CP Đầu tư Thương Mại và XNK CFS	Mua hàng hóa, dịch vụ	15.281.971.498
	Bán dịch vụ khách sạn	15.814.580.564
	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.806.942.000
	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.016.793.530

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>91.162.319.834</b>	<b>150.574.446.683</b>
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	1.416.773.178	79.529.721.917
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	32.890.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	40.087.597.448	48.658.910.907
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	894.798.815	561.901.404
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	72.022.240	-
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	540.311.392	532.761.377
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	2.274.905.700	-
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	959.417.847	-
Công ty CP FLC Travel	21.953.329.585	18.172.788.108
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc H.A.I	22.963.163.629	29.864.835
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	-	2.789.102.841
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	-	266.505.294
<b>Trả trước người bán</b>	<b>1.162.066.741.437</b>	<b>432.878.744.679</b>
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	1.157.687.665.070	420.123.129.999
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	541.503.852	7.002.786.877
Công ty CP FLC Travel	3.837.572.515	325.987.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	-	4.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	-	1.151.947.579
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscom	-	74.121.480
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	-	771.744



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>42.324.006.845</b>	<b>7.539.092.919</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	31.449.497.218	-
Công ty CP Xây dựng Faros	9.211.291.014	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	1.374.864.218	7.181.276.524
Công ty CP Nông dược H.A.I	209.886.000	83.540.000
Công ty CP FLC Travel	78.468.395	274.276.395
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP FLC Travel	700.000.000.000	-
	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Phải trả người bán</b>	<b>270.685.947.129</b>	<b>123.145.792.543</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	131.927.844.903	46.715.527.385
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	2.227.695.572	12.097.104.403
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	87.150.412	4.794.814.658
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	103.091.229.164	21.675.920.271
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	-	806.796.400
Công ty CP FLC Travel	1.014.850.720	4.527.651.465
Công ty CP TM và DV số FLC	12.871.000.000	297.000.000
Công ty CP Nông dược Hai	772.814.079	20.072.814.079
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	739.806.000	739.806.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Hai	114.818.688	1.176.656.595
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	397.720.672	1.937.558.429
Công ty TNHH ĐT du thuyền và sân golf FLC Biscom	16.256.484.062	311.999.477
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	1.184.532.857	7.992.143.381
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>93.408.167.107</b>	<b>76.794.090.909</b>
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	19.815.546.220	40.937.232.039
Công Ty TNHH CEMACO Việt Nam	1.360.389.210	29.086.400.000
Công ty CP TM và Dịch vụ số FLC	72.122.231.677	4.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	-	1.151.947.579
Công ty TNHH ĐT Du thuyền và Sân Golf FLC Biscom	110.000.000	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>63.361.587.320</b>	<b>111.180.523.093</b>
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	1.044.136.715	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	3.873.954.489	1.278.224.839
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu CFS	-	664.240.689
Công ty CP FLC Travel	469.586.300	-
Công ty CP Quản lý sân golf Biscom	1.885.052.125	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	56.088.857.691	109.238.057.565
<b>Nhận ký cược ký quỹ dài hạn</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes	300.000.000.000	-

**4. Các khoản công nợ tiềm tàng:**

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất mà Tập đoàn không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

Về cơ sở lập báo cáo tài chính, đại dịch Covid 19 đã ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam, cũng như nhu cầu đầu tư, sử dụng dịch vụ, di lại của người dân từ đầu năm 2020 đến nay. Do ảnh hưởng của dịch bệnh, một số hoạt động của Tập đoàn giảm đáng kể so với kế hoạch đã đề ra, tuy nhiên Ban lãnh đạo cũng đã có kế hoạch đối phó với ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19. Hoạt động của Tập đoàn cũng sẽ bị ảnh hưởng từ việc kiểm soát được dịch bệnh và sự phục hồi của nền kinh tế cũng như sự hỗ trợ từ cổ đông và các đối tác của Tập đoàn.

**6. Thông tin so sánh**

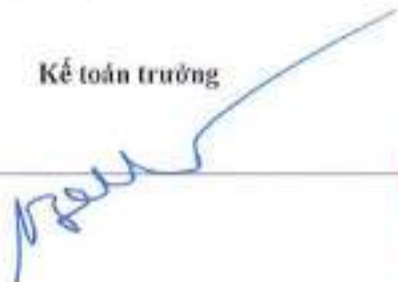
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu



**TRẦN TRUNG TÙNG**

Kế toán trưởng



**NGUYỄN THANH BA**

Lập, ngày 09 tháng 03 năm 2021

Tổng Giám đốc



**BÙI HẢI HUYỀN**



Số : 181 /2021/CV-BKT

V/v: Giải trình lợi nhuận trên báo cáo tài chính **hợp nhất** 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 hợp nhất 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	13.501,7	13.393,7	108	0,81%
2	Giá vốn hàng bán	16.660,4	16.626,6	33,8	0,2%
3	Chi phí tài chính	895,9	931,4	(35,5)	(3,81%)
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	307,9	183,2	124,7	68%

Do Doanh thu bất động sản sau kiểm toán được rà soát và điều chỉnh tăng và chi phí tài chính giảm 3,81% nên làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 124,7 tỷ tương ứng tăng 68% so với lợi nhuận sau thuế TNDN trước kiểm toán .

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất 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	13.501,7	15.927,5	(2.425,8)	(15,2%)
2	Giá vốn hàng bán	16.660,4	16.791,7	(131,3)	(0,78%)
3	Lợi nhuận gộp	(3.172,0)	(1.010,9)	(2.161,1)	213,7%
4	Doanh thu tài chính	5.459,9	3.792,3	1.667,6	43,9%
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN	307,9	695,9	(388)	(55,7%)

Do ảnh hưởng của đại dịch covid trực tiếp đến ngành hàng không, du lịch, khách sạn, nghỉ dưỡng. Năm 2020 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2.425,8 tỷ tương ứng giảm 15,2% so với năm 2019. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán của các ngành dịch vụ cao nên lợi

nhuận gộp giảm 2.161,1 tỷ đồng. Công ty cơ cấu lại các khoản đầu tư toàn hệ thống để bù đắp và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, nên doanh thu tài chính tăng 43,9%. Lợi nhuận sau thuế TNDN dương nhưng bị giảm 55,7% 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!*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT, P.KT



**BUI HAI HUYEN**