

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN FLC

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

Số 100 /FLC-BKT

V/v: Giải trình KQSXKD trên báo cáo tài
chính riêng quý IV năm 2020

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 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: Tầng 29, toà nhà 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 riêng Quý IV năm 2020 trên Báo cáo kết quả kinh
doanh riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2019. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.862.423	637.401	1.225.022	192%
2	Giá vốn hàng bán	1.523.477	500.862	1.022.616	204%
3	Lợi nhuận gộp	338.946	52.336	286.610	548%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	281.757	80.330	201.428	251%
5	Chi phí hoạt động tài chính	(592.860)	493.004	(1.085.864)	(220)%
6	Lợi nhuận sau thuế	1.083.437	(578.255)	1.661.692	(287)%

Do xu hướng mua bất động sản giai đoạn cuối năm tăng cao dẫn đến doanh thu quý IV
năm 2020 tăng 192% so với cùng kỳ năm 2019, dẫn đến lợi nhuận gộp trong kỳ tăng 548% so
với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tài chính tăng 251% do cơ cấu lại các khoản đầu tư, chi phí
hoạt động tài chính giảm do hoàn nhập các khoản dự phòng đầu tư. Vì vậy lợi nhuận sau thuế thu
nhập doanh nghiệp tăng trên 10% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- Sở GDCK TP. HCM;
- Lưu VT.


TỔNG GIÁM ĐỐC
Bùi Hải Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN FLC

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

Số 101 /FLC-BKT

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 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: Tầng 29, toà nhà 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 riêng năm 2020 trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với năm 2019. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.425.463	3.864.323	561.140	15%
2	Giá vốn hàng bán	3.629.071	3.210.627	418.444	13%
3	Lợi nhuận gộp	783.617	506.920	276.698	55%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	462.793	1.306.654	(843.861)	(65)%
5	Lợi nhuận sau thuế	28.293	60.319	(32.026)	(74)%

Doanh thu năm 2020 tăng 15% so với năm 2019 do nhu cầu bất động sản năm 2020 tăng, dẫn đến lợi nhuận gộp năm 2020 tăng 55% so với năm trước. Tuy nhiên doanh thu tài chính giảm 65%, vì vậy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm trên 10% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- Sở GDCK TP. HCM;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Bùi Hải Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

**Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020**

HÀ NỘI, NĂM 2020

CÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Mục lục

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng Quý IV năm 2020	4
Kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý IV năm 2020	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý IV năm 2020	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2020	11

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc trình bày báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng Quý IV của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

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

Hội đồng Quản trị	Chức vụ
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28/07/2020)
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Lã Quý Hiền	Thành viên
Bà Bùi Hải Huyền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09/06/2020)
Ông Lê Bá Nguyễn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09/06/2020)

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ
Bà Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/03/2020)
	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 19/03/2020)
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 19/03/2020)
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Trần Thị My Lan	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/05/2020)
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Lưu Vân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29/07/2020)
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/01/2020)
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)
Bà Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/08/2020)
Ông Đỗ Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 02/11/2020)

Ban Kiểm soát	Chức vụ
Ông Nguyễn Chí Cường	Trưởng ban
Ông Phạm Anh Dũng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09/06/2020)
Ông Nguyễn Đăng Vượng	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)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ IV NĂM 2020

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết Công ty đã tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2020.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, 



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.303.642.996.427	8.473.833.135.797
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	293.067.894.497	21.860.134.509
1. Tiền	111		63.271.126.287	16.144.759.509
2. Các khoản tương đương tiền	112		229.796.768.210	5.715.375.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	18.1	87.404.009.729	10.890.067.146
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.754.649.646	3.754.649.646
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(894.649.646)	(1.794.649.646)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		84.544.009.729	8.930.067.146
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.959.170.406.242	7.083.722.155.434
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	881.846.714.186	2.281.792.828.749
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.348.073.631.657	1.037.219.069.040
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8a	880.611.475.782	1.514.842.348.839
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	1.905.299.042.275	2.305.903.034.144
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(56.660.457.658)	(56.035.125.338)
IV. Hàng tồn kho	140	11	2.036.871.355.716	903.157.376.021
1. Hàng tồn kho	141		2.036.871.355.716	903.157.376.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		927.129.330.243	454.203.402.687
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		919.310.670.907	444.956.917.308
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.046.123.320	5.473.949.363
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	3.772.536.016	3.772.536.016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.212.114.744.009	15.526.732.474.891
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		116.433.215.400	99.139.025.654
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8b	83.475.000.000	83.475.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9b	32.958.215.400	15.664.025.654
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		244.473.963.447	280.279.584.400
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	171.683.629.791	193.802.873.903
- Nguyên giá	222		294.400.119.685	292.892.735.721
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.716.489.894)	(99.089.861.818)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	72.298.290.365	85.269.483.106
- Nguyên giá	225		125.413.128.324	125.413.128.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(53.114.837.959)	(40.143.645.218)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	492.043.291	1.207.227.391
- Nguyên giá	228		2.145.552.300	2.145.552.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.653.509.009)	(938.324.909)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	2.559.971.259.166	3.017.105.829.998
- Nguyên giá	231		5.945.532.463.735	6.341.735.934.831
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.385.561.204.569)	(3.324.630.104.833)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	31/12/2020	01/01/2020
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.705.076.675.964	4.700.398.950.727
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.705.076.675.964	4.700.398.950.727
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18.2	8.323.053.292.810	7.159.346.702.036
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.906.063.680.000	7.386.268.280.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.000.000.000	47.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		459.204.864.679	371.004.864.679
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.089.215.251.869)	(644.926.442.643)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		263.106.337.222	270.462.382.076
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		248.238.237.545	255.594.282.399
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		14.868.099.677	14.868.099.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		25.515.757.740.436	24.000.565.610.688

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	31/12/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		16.060.874.742.470	14.573.975.307.470
I. Nợ ngắn hạn	310		9.095.044.485.111	8.443.183.088.017
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	1.008.977.553.411	1.253.339.091.715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	4.161.865.722.865	3.986.470.246.861
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	195.077.845.446	211.867.856.709
4. Phải trả người lao động	314		13.494.412.966	30.380.617.721
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.019.466.300.506	863.630.211.478
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		86.480.904.819	41.921.080.090
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22a	1.001.991.208.831	893.603.499.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23.1	1.566.535.270.940	1.120.275.663.537
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.155.265.327	41.694.820.327
II. Nợ dài hạn	330		6.965.830.257.359	6.130.792.219.453
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		218.988.434.398	323.103.445.104
2. Phải trả dài hạn khác	337	22b	4.705.593.151.743	2.688.358.122.953
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23.2	2.041.248.671.218	3.119.330.651.396
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.454.882.997.966	9.426.590.303.218
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	9.454.882.997.966	9.426.590.303.218
1. 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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		335.247.960.524	335.247.960.524
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.019.538.344.330	1.991.245.649.582
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.991.245.649.582	1.930.926.693.502
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.292.694.748	60.318.956.080
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		25.515.757.740.436	24.000.565.610.688


Trần Trung Tùng
Người lập

Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng


Hà Nội Ngày 30 tháng 01 năm 2021


Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	1.862.422.999.074	637.401.120.075	4.425.463.166.801	3.864.323.068.305
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	84.203.453.114	12.774.406.999	146.776.197.894
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.862.422.999.074	553.197.666.961	4.412.688.759.802	3.717.546.870.411
Giá vốn bán hàng	11	26	1.523.477.451.301	500.861.674.198	3.629.071.323.320	3.210.627.061.747
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		338.945.547.773	52.335.992.763	783.617.436.482	506.919.808.664
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	281.757.212.901	80.329.623.640	462.793.090.043	1.306.654.318.111
Chi phí tài chính	22	28	(592.860.079.495)	493.003.702.528	834.462.594.243	845.063.336.434
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		121.960.755.670	65.283.704.836	336.707.339.902	396.033.568.051
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25		6.158.711.715	147.212.795.884	60.529.417.879	319.403.686.197
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		89.747.738.496	174.053.397.503	268.679.284.868	580.628.058.458
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		1.117.656.389.958	(681.604.279.512)	82.739.229.535	68.479.045.686
Thu nhập khác	31		1.860.911.000	930.144.824	8.130.428.470	55.302.932.434
Chi phí khác	32		13.781.477.058	32.653.945.094	40.278.056.449	44.162.741.043
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(11.920.566.058)	(31.723.800.270)	(32.147.627.979)	11.140.191.391
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.105.735.823.900	(713.328.079.782)	50.591.601.556	79.619.237.077
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	22.298.906.808	(129.493.645.490)	22.298.906.808	25.935.848.369
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(5.579.552.852)	-	(6.635.567.372)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.083.436.917.092	(578.254.881.440)	28.292.694.748	60.318.956.080



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	50.591.601.556	79.619.237.077
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	99.268.519.743	17.152.989.177
Các khoản dự phòng	03	444.014.141.546	480.395.416.082
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(6.984.441.049)	440.496.449
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(404.000.993.464)	(1.305.151.779.658)
Chi phí lãi vay	06	336.707.339.902	396.033.568.051
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	519.596.168.234	(331.510.072.822)
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	1.402.823.015.682	1.179.619.215.270
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	858.868.153.081	436.362.161.510
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	719.864.286.986	2.508.629.276.257
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(466.997.708.745)	(301.812.194.575)
Tiền lãi vay đã trả	14	(198.580.540.779)	(388.916.211.293)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.605.275.365)	(177.954.007.565)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(539.555.000)	(3.761.088.085)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.805.428.544.095	2.920.657.078.697
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.433.504.836.726)	(3.155.447.697.856)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	277.000.000	15.901.392.500
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.216.281.148.219)	(4.109.697.460.255)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.558.087.033.129	4.395.849.202.688
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.579.379.840.000)	(1.958.025.380.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Kỳ này	Kỳ trước
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	252.000.000.000	1.761.970.857.200
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	232.910.858.813	283.630.537.488
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.185.890.933.003)	(2.765.818.548.235)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	1.806.302.798.635	1.416.284.568.729
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.135.779.584.629)	(1.814.256.072.126)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(18.853.065.110)	(21.572.995.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(348.329.851.104)	(419.544.498.397)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	271.207.759.988	(264.705.967.935)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	21.860.134.509	286.556.598.693
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	9.503.751
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	293.067.894.497	21.860.134.509



Trần Trung Tùng
Người lập

Hà Nội, Ngày 30 tháng 01 năm 2021




Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng

Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần 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 lần đầu ngày 9 tháng 12 năm 2009, sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 ngày 19 tháng 03 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong kỳ của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ sàn 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;
- Kinh doanh vận tải hàng không;
- Hoạt động sản xuất, kinh doanh thương mại; và
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một chi nhánh và hai địa điểm kinh doanh cụ thể như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại số 112 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các khoản đầu tư vào 16 công ty con và 2 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Công ty con

STT	Tên công ty	Ngày thành lập/ năm quyền kiểm soát	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu cũng là tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	Hà Nội	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25/11/2014	Thanh Hóa	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06/11/2014	Hà Nội	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,40	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,49	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	12/04/2016	Thanh Hóa	100	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống
8	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98,91	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP nước giải khát FLC	02/07/2016	Bình Định	98,91	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
11	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Hà Nội	51,29	Lĩnh vực hàng không
13	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Kinh doanh vàng bạc, đá quý
14	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Quản lý khu công nghiệp
15	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	22/03/2018	Quảng Bình	100	Kinh doanh bất động sản
16	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	01/08/2019	Hà Nội	98	Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Công ty liên kết**

1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	23/01/2015	Hà Nội	47	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
2	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	07/11/2019	Hà Nội	33,99	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (“VND”).

2.4 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Ngoài ra, Công ty còn lập báo cáo tài chính riêng cho từng quý.

3. TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN VIỆT NAM

Ban Điều hành Công ty cam kết đã lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2 Hàng tồn kho***Bất động sản để bán***

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 thành của hàng tồn kho bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- 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 thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu: Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn. Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữ các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ.

4.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 10 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và được ước tính như sau:

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

4.5 Tài sản cố định thuê tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.5 Tài sản cố định thuê tài chính (Tiếp theo)**

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

4.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Sân Golf	49 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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.

4.8 Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.8 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

4.9 Chi phí đi vay

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

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

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

4.10 Chi phí trả trước

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

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

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

4.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

4.12 Các khoản ứng trước

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

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

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.14 Phân phối lợi nhuận**

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

4.15 Ghi nhận doanh thu***Doanh thu từ bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau***

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên cho thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền 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;
- Doanh thu cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*****Doanh thu cho thuê bất động sản***

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp***Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm***

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

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

4.16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.17 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

4.18 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác*Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng*

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính riêng do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Tiền mặt	2.221.544.311	687.930.259
Tiền tại ngân hàng	61.049.581.976	15.456.829.250
Các khoản tương đương tiền	229.796.768.210	5.715.375.000
Cộng	<u>293.067.894.497</u>	<u>21.860.134.509</u>

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>7.569.529.501</i>	<i>78.746.079.736</i>
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	7.546.644.941	49.781.846.994
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	28.787.852.069
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	22.884.560	176.380.673
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>874.277.184.685</i>	<i>2.203.046.749.013</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	-	432.572.767.266
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	4.218.564.348	240.791.094.683
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon	10.442.745.362	256.578.818.643
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	390.203.081.261
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	83.340.938.253	244.661.424.127
Các đối tượng khác	776.274.936.722	638.239.563.033
Cộng	<u>881.846.714.186</u>	<u>2.281.792.828.749</u>

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>1.113.255.102.430</i>	<i>418.276.407.574</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.110.658.605.810	418.276.407.574
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.589.006.540	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.007.490.080	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>1.234.818.529.227</i>	<i>618.942.661.466</i>
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố 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
Các đối tượng khác	961.914.930.622	348.674.260.544
Cộng	<u>2.348.073.631.657</u>	<u>1.037.219.069.040</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

8. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn	880.611.475.782	1.514.842.348.839
<i>Phải thu về cho vay bên thứ ba</i>		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	10.084.700.000	282.219.536.000
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	258.771.957.395	266.075.045.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	325.300.000.000	318.100.000.000
Các đối tượng khác	178.238.038.387	648.447.767.839
b. Dài hạn	83.475.000.000	83.475.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	83.475.000.000
Cộng	964.086.475.782	1.598.317.348.839

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

9. Phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngân hạn	1.905.299.042.275	(123.933.874)	2.305.903.034.144	(112.433.874)
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	196.896.757.381	-	192.256.832.523	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	-	1.651.667.935	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	160.290.662.023	-	28.893.580.520	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	4.451.041.548	-	69.763.564.990	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC	1.475.292.323	-	3.346.067.800	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	19.827.341.457	-	80.025.026.757	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	44.548.839	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	7.938.000.000	-	6.280.000.000	-
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC	1.421.690.004	-	848.743.334	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	1.448.181.187	-	1.448.181.187	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	1.708.402.284.894	(123.933.874)	2.113.646.201.621	(112.433.874)
Tạm ứng	7.661.590.345	-	7.908.222.613	-
Ký cược, ký quỹ	80.913.318.887	-	42.021.091.791	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.308.032.987.000	-	1.981.218.483.411	-
Phải thu khác	311.794.388.662	(123.933.874)	82.498.403.806	(112.433.874)
b. Dài hạn	32.958.215.400	-	15.664.025.654	-
Ký cược, ký quỹ	18.530.006.943	-	10.032.217.785	-
Phải thu dài hạn khác	14.428.208.457	-	5.631.807.869	-
Cộng	1.938.257.257.675	(123.933.874)	2.321.567.059.798	(112.433.874)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi***Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Có thể thu hồi	Giá gốc	Có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	113.744.573.750	57.084.116.092	113.179.217.487	57.144.092.149
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	67.564.640.820	47.136.540.865	67.127.784.557	46.846.516.922
+ Phải thu khác	123.933.874	-	112.433.874	-
+ Trả trước cho người bán	46.055.999.056	9.947.575.227	45.938.999.056	10.297.575.227
Cộng	113.744.573.750	57.084.116.092	113.179.217.487	57.144.092.149

11. Hàng tồn kho*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	22.627.050	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	111.741.694	-
Hàng hoá thương mại	401.910.932	-	3.257.409.500	-
Hàng hóa bất động sản	2.036.469.444.784	-	899.765.597.777	-
Cộng	2.036.871.355.716	-	903.157.376.021	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

12. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	Số phải nộp	Số được khấu trừ, thực nộp
	01/01/2020	31/12/2020
Thuế và các khoản phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	407.904.966.866
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.170.530.108	22.298.906.808
Thuế thu nhập cá nhân	13.515.669.286	4.729.474.067
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	169.181.657.315	393.380.295.022
Cộng	211.867.856.709	845.103.654.026

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	Số phải nộp	Số được khấu trừ, thực nộp
	01/01/2020	31/12/2020
Thuế và các khoản phải thu		
Thuế xuất nhập khẩu	9.898.369	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	3.762.637.647	8.829.926.063
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	106.864.606.489
Cộng	3.772.536.016	115.694.532.552

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2020	70.702.757.428	213.868.275.985	4.967.815.707	3.353.886.601	292.892.735.721
Mua trong kỳ	2.245.997.400	167.840.854	117.960.800	-	2.531.799.054
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1.024.415.090)	-	-	(1.024.415.090)
Tại ngày 31/12/2020	72.948.754.828	213.011.701.749	5.085.776.507	3.353.886.601	294.400.119.685
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2020	29.596.916.545	62.954.131.388	3.233.556.445	3.305.257.440	99.089.861.818
Khấu hao trong kỳ	9.107.222.588	14.582.873.218	943.784.127	17.163.233	24.651.043.166
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1.024.415.090)	-	-	(1.024.415.090)
Tại ngày 31/12/2020	38.704.139.133	76.512.589.516	4.177.340.572	3.322.420.673	122.716.489.894
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2020	41.105.840.883	150.914.144.597	1.734.259.262	48.629.161	193.802.873.903
Tại ngày 31/12/2020	34.244.615.695	136.499.112.233	908.435.935	31.465.928	171.683.629.791

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

14. Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2020	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2020	20.625.683.817	26.003.557.771	40.143.645.218
Khấu hao trong kỳ	4.281.686.858	8.689.505.883	12.971.192.741
Tại ngày 31/12/2020	24.907.370.675	34.693.063.654	53.114.837.959
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2020	38.637.834.702	40.146.052.034	85.269.483.106
Tại ngày 31/12/2020	34.356.147.844	31.456.546.151	72.298.290.365

15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	2.145.552.300	2.145.552.300
Mua trong kỳ	-	-
Tại ngày 31/12/2020	2.145.552.300	2.145.552.300
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	938.324.909	938.324.909
Khấu hao trong kỳ	715.184.100	715.184.100
Tại ngày 31/12/2020	1.653.509.009	1.653.509.009
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	1.207.227.391	1.207.227.391
Tại ngày 31/12/2020	492.043.291	492.043.291

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

16. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	6.341.735.934.831	6.341.735.934.831
Tăng trong kỳ	828.859.165.403	828.859.165.403
Giảm trong kỳ	(1.225.062.636.499)	(1.211.119.929.184)
Tại ngày 31/12/2020	<u>5.945.532.463.735</u>	<u>5.945.532.463.735</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	3.324.630.104.833	3.324.630.104.833
Khấu hao trong kỳ	60.931.099.736	60.931.099.736
Giảm trong kỳ	-	-
Tại ngày 31/12/2020	<u>3.385.561.204.569</u>	<u>3.385.561.204.569</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	<u>3.017.105.829.998</u>	<u>3.017.105.829.998</u>
Tại ngày 31/12/2020	<u><u>2.559.971.259.166</u></u>	<u><u>2.559.971.259.166</u></u>

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
<i>Mua sắm TSCĐ</i>	2.271.030.000	267.030.000
Mua sắm TSCĐ	2.271.030.000	267.030.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	4.702.805.645.964	4.700.131.920.727
Dự án khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	986.303.251.578	873.982.374.148
Dự án Hạ Long	130.561.587.220	753.433.603.655
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	262.857.310.202	926.968.374.784
Dự án Bình Định giai đoạn 2	887.658.808.929	470.193.051.562
Dự án FLC Premier Park	930.071.005.239	860.285.155.400
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	347.209.231.284	235.317.088.567
Dự án Hà Khánh - Quảng Ninh giai đoạn 1	323.004.680.435	177.371.055.367
Dự án Legacy Kon Tum	272.899.961.993	2.012.177.921
Dự án Centrer Point Gia Lai	151.253.031.591	1.216.457.272
Dự án Hà Khánh - Quảng Ninh giai đoạn 2	155.075.840.475	117.372.288.004
Dự án khác	164.034.374.266	155.772.525.086
Cộng	<u><u>4.705.076.675.964</u></u>	<u><u>4.700.398.950.727</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18. Đầu tư tài chính
18.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	31/12/2020		01/01/2020	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	3.754.649.646	(894.649.646)	2.860.000.000	3.754.649.646
Cộng	3.754.649.646	(894.649.646)	2.860.000.000	(1.794.649.646)
				1.960.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc
a. Đầu tư vào công ty con	8.906.063.680.000	(891.806.560.254)	8.014.257.119.746	7.386.268.280.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	(57.353.947.736)	893.490.052.264	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC Sầm Sơn Golf & Resort	800.000.000.000	(302.661.653.799)	497.338.346.201	800.000.000.000
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	(80.446.831.121)	119.553.168.879	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.800.000.000	(249.213.459.242)	800.586.540.758	1.049.643.600.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	210.802.000.000	-	210.802.000.000	209.318.000.000

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	31/12/2020		01/01/2020	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị thuần</i>	<i>Giá gốc</i>
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	3.586.793.000.000	-	3.586.793.000.000	2.070.000.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	1.005.000.000	(56.579.216)	948.420.784	985.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	498.352.300.000	(196.307.963.946)	302.044.336.054	498.352.300.000
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	2.126.500.000	(1.591.303.409)	535.196.591	1.933.500.000
Công ty TNHH Vàng Bạc Đá quý FLC	95.390.000.000	-	95.390.000.000	94.271.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	20.000.000.000	(2.177.294.823)	17.822.705.177	19.970.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	(1.997.526.962)	25.953.353.038	27.950.880.000
b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	47.000.000.000	(1.794.626.936)	45.205.373.064	47.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(1.794.626.936)	45.205.373.064	47.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	31/12/2020		01/01/2020		Đơn vị tính: đồng Việt Nam
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	459.204.864.679	(195.614.064.679)	263.590.800.000	371.004.864.679	173.079.300.000
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	85.500.000.000	-	85.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai khoáng và Quản lý tài sản FLC	-	-	-	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông được HAI	260.909.864.679	(193.414.064.679)	67.495.800.000	260.909.864.679	65.184.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	-	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Từ thiện Xã hội FLC	40.000.000	-	40.000.000	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	83.475.000.000	83.475.000.000
Đơn vị khác	80.000.000	-	80.000.000	-	-
Cộng	9.412.268.544.679	(1.089.215.251.869)	8.323.053.292.810	7.804.273.144.679	7.159.346.702.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

19. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	31/12/2020	01/01/2020
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	200.544.771.468	393.601.794.927
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	895.938.710
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	6.963.697.002	80.055.188.401
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	2.220.005.185
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	-	2.394.323.335
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	53.145.589.175	79.021.370.611
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	9.168.152.000	4.106.748.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf	-	178.160.920.300
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	-	31.773.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	131.267.333.291	46.715.527.385
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	808.432.781.943	859.737.296.788
Công ty Cổ phần kỹ thuật Sigma	111.067.847.150	81.773.818.201
Công ty Cổ phần Pacific Wood	20.571.010.653	64.327.228.967
Các đối tượng khác	676.793.924.140	713.636.249.620
Cộng	1.008.977.553.411	1.253.339.091.715

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	31/12/2020	01/01/2020
<i>Người mua trả trước là bên liên quan</i>	-	43.253.467.092
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	259.947.762
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	-	637.776.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	40.937.232.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	1.418.511.291
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	4.161.865.722.865	3.943.216.779.769
Các đối tượng khác (*)	4.161.865.722.865	3.943.216.779.769
Cộng	4.161.865.722.865	3.986.470.246.861

(*) Khách hàng trả tiền trước theo tiến độ mua các dự án bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

21. Chi phí phải trả

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	17.821.480.546	22.475.547.245
- Trích trước Chi phí dự án (*)	998.062.811.046	831.973.931.411
- Chi phí phải trả khác	3.582.008.914	9.180.732.822
Cộng	<u>1.019.466.300.506</u>	<u>863.630.211.478</u>
(*) Chi tiết trích trước chi phí dự án:		
Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	48.220.051.374	119.259.885.283
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	161.132.950.859	169.906.444.350
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn	87.817.313.001	61.282.992.909
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	7.224.144.465	8.079.074.691
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	112.350.463.407	66.300.566.755
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	345.313.426.885	406.348.529.067
Trích trước chi phí Dự án Ecohouse Sài Đồng Long Biên	232.133.142.246	-
Trích trước chi phí Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	315.112.029	796.438.356
Trích trước chi phí Dự án Centre point Gia Lai Dự án Hà Khánh giai đoạn 2	158.946.506 3.397.260.274	-
Cộng	<u>998.062.811.046</u>	<u>831.973.931.411</u>

22. Phải trả khác

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
a. Ngắn hạn	<u>1.001.991.208.831</u>	<u>893.603.499.579</u>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	1.174.523.894
Công ty Cổ phần FLC Quảng Bình Golf & Resort	-	4.412.930.999
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	-	4.148.251.334
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	753.140.900
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	8.730.209.030	8.201.179.206
<i>Phải trả khác là bên thứ ba</i>		
Phải trả khác	993.260.999.801	874.713.473.246
b. Dài hạn	<u>4.705.593.151.743</u>	<u>2.688.358.122.953</u>
Nhận ký cược ký quỹ	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Nhận tạm ứng theo thỏa thuận nguyên tắc và hợp đồng liên doanh	1.112.980.000.000	1.112.980.000.000
Hợp tác kinh doanh	2.021.834.000.000	-
Phải trả khác	470.779.151.743	475.378.122.953
Cộng	<u>5.707.584.360.574</u>	<u>3.581.961.622.532</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính

23.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	TM	31/12/2020	01/01/2020
Vay ngắn hạn		602.010.073.434	620.164.473.002
Vay dài hạn và nợ thuê tài chính đến hạn trả	23.2.1	275.983.391.949	425.111.190.535
Trái phiếu đến hạn trả	23.2.2	688.541.805.557	75.000.000.000
Tổng cộng		1.566.535.270.940	1.120.275.663.537

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	31/12/2020	01/01/2020
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HDBank)	-	37.930.679.234
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	271.450.697.492	271.402.692.085
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc	-	107.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	295.559.375.942	97.165.044.005
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	71.471.600.988
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa	35.000.000.000	34.994.456.690
Tổng cộng	602.010.073.434	620.164.473.002

Số dư vay ngắn hạn từ các ngân hàng theo hợp đồng hạn mức tín dụng, với mức lãi suất từ 8,7% - 13%/năm, nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

23.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	TM	31/12/2020	01/01/2020
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2.1	1.647.448.791.944	2.234.696.565.619
Trái phiếu dài hạn	23.2.2	393.799.879.274	884.634.085.777
Tổng cộng		2.041.248.671.218	3.119.330.651.396

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)
23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)
23.2.1 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	31/12/2020			Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
	Tổng cuối kỳ	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	tài chính dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	1.497.842.677.549	1.328.332.677.549	169.510.000.000	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án "Quần thể sân Golf&Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý"	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	5.321.642.940	5.321.642.940	-	Mua ô tô	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	90.000.000	-	90.000.000	Mua ô tô	Tài sản hình thành từ vốn vay

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Tổng cuối kỳ	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn		Mục đích vay	Tài sản đảm bảo	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
		Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	Vay và nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả			
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	40.388.098.290	12.519.420.726	27.868.677.564	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp theo dự án/phương án thuế tài chính	Thuế tài chính	
Credit Suisse AG, Singapore Branch	78.514.714.385	-	78.514.714.385	Tài trợ vốn cho các dự án của tập đoàn	Cổ phần hoặc phần vốn góp và các quyền có liên quan đến số cổ phần/vốn góp của Công ty tại một số công ty con	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	19.780.039.079	19.780.039.079	-		Tài sản hình thành từ vốn vay	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng bằng sông Cửu Long	191.964.958.019	191.964.958.019	-	Đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị FLC La Vista Sa Đéc	Tài sản hình thành từ vốn vay	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Agribank - CN Đông Gia Lai	89.530.053.631	89.530.053.631	-	Giai đoạn 1 dự án FLC Hilltop Gia Lai	Tài sản hình thành từ vốn vay	
Tổng cộng	1.923.432.183.893	1.647.448.791.944	275.983.391.949			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
				31/12/2020	01/01/2020			
FLC.BOND .2018-01	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyên đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho SHB	400	1.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	03 năm	26/09/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 9,2% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần.
				389.260.555.557	75.000.000.000			
<i>Trái phiếu dài hạn đến</i>				<i>(10.739.444.443)</i>	<i>(24.798.353.535)</i>			
<i>Chi phí phát hành trái</i>								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)
23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)
23.2.2 Trái phiếu (tiếp theo)

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị			Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
				31/12/2020	01/01/2020	Kỳ hạn		
FLC.BOND 2018-02	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho OCB	300	1.000.000.000	-	300.000.000.000	03 năm	21/12/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 3,3%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần.

Trái phiếu dài hạn đến
Chi phí phát hành trái

- -
- (12.598.810.688)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu (tiếp theo)

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	31/12/2020	01/01/2020	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
FLCH2023 001	Trái phiếu không chuyên đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo	400.000	1.000.000	400.000.000.000	-	03 năm	01/12/2023	Lãi suất áp dụng 10%/năm cho suốt kỳ hạn trái phiếu

Trái phiếu dài hạn đến

-

-

(6.200.120.726)

-

-

-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

- 23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)
- 23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)
- 23.2.2 Trái phiếu (tiếp theo)

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	31/12/2020	01/01/2020	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
FLC.BOND 2019	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyên đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho công ty	3.000.000	100.000	300.000.000.000	300.000.000.000	02 năm	26/04/2021	Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên là 11,3%/năm; từ kỳ tính lãi thứ năm trở đi được tính bằng tổng của Lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm; Lãi trái phiếu trả 03 tháng/01 lần.
<i>Trái phiếu dài hạn đến</i>				299.281.250.000	-			
<i>Chi phí phát hành trái</i>				(718.750.000)	(2.968.750.000)			
Tổng công trái phiếu				1.082.341.684.831	959.634.085.777			
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>				688.541.805.557	75.000.000.000			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý IV năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động của Vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Tại ngày 01/01/2019	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.987.330.506.203	9.375.671.982.588
- Lãi trong năm	-	-	-	695.060.833.959	695.060.833.959
- Trích lập các quỹ	-	47.003.177.251	-	(56.403.812.701)	(9.400.635.450)
Tại ngày 31/12/2019	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	2.625.987.527.461	10.061.332.181.097
Năm nay					
Tại ngày 01/01/2020	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.991.245.649.582	9.426.590.303.218
- Lỗ trong năm	-	-	-	28.292.694.748	28.292.694.748
Tại ngày 31/12/2020	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	2.019.538.344.330	9.454.882.997.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Cổ phiếu

	31/12/2020	01/01/2020
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
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 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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	1.365.345.840.758	2.193.528.660.549
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.919.512.791.773	1.506.759.538.533
Doanh thu cung cấp dịch vụ	140.604.534.270	164.034.869.223
Cộng	4.425.463.166.801	3.864.323.068.305

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.353.071.166.311	2.038.453.930.868
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.227.752.645.289	1.083.079.107.779
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	48.247.511.720	89.094.023.100
Cộng	3.629.071.323.320	3.210.627.061.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**27. Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam
Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp tác đầu tư	232.910.858.813	341.216.649.400
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	6.624.868.300
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.113.012.478	750.000.000
Lãi từ bán các khoản đầu tư	222.769.218.752	958.062.800.081
Doanh thu tài chính khác	-	330
Cộng	462.793.090.043	1.306.654.318.111

28. Chi phí hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam
Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	336.707.339.902	396.033.568.051
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	457.555.437.601	428.826.181.436
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(14.166.628.375)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.971.428.671	606.943.449
Chi phí tài chính khác	46.395.016.444	19.596.643.498
Cộng	834.462.594.243	845.063.336.434

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam
Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	50.591.601.556	79.619.237.077
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	60.902.932.484	50.060.004.768
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế		
Thu nhập chịu thuế	111.494.534.040	129.679.241.845
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	22.298.906.808	25.935.848.369
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

30.1. Bên liên quan

Bên liên quan	Tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV FLC Land	100%	Công ty con
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	100%	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	100%	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	99,40%	Công ty con
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	99,98%	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	93,49%	Công ty con
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	100%	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	98,91%	Công ty con
Công ty CP nước giải khát FLC	98,91%	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	100%	Công ty con
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	100%	Công ty con
Công ty CP Hàng không Tre Việt	51,29%	Công ty con
Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	100%	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	100%	Công ty con
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	100%	Công ty con
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	98%	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47%	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	33,99%	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		Cùng thành viên Hội đồng quản trị
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và Quản lý tài sản RTS		Công ty con của FLC Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn		Công ty con của FLC Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future		Công ty con của FLC Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden		Công ty con của FLC Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice		Công ty con của FLC Faros
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHomes		Công ty cùng Ban lãnh đạo
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30.2. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	Giá trị giao dịch năm nay
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Chi hộ tiền điện	16.828.653.906
	Cho thuê tài sản	1.824.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	Cho thuê tài sản	4.750.000.000
	Bán hàng hóa dịch vụ	4.883.147.510
	Chi hộ điện nước, phí dịch vụ	30.841.705.106
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Mua hàng hóa và dịch vụ	387.792.009
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	Góp vốn	1.516.793.000.000
	Mua hàng hóa và dịch vụ	13.136.962.000
	Thuê tài sản	-
	Cho thuê tài sản	31.172.243.275
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Chi hộ tiền điện	32.072.904.783
	Cho thuê tài sản	24.552.504.269
	Mua hàng hóa dịch vụ	1.237.963.636
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp	Góp vốn	193.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Góp vốn	156.400.000
	Chi hộ tiền điện	23.979.359.937
	Phí dịch vụ	25.875.781.436
	Cho thuê tài sản dài hạn	21.178.593.951
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Phí môi giới	25.870.384.752
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Góp vốn	30.000.000
Công ty Cổ phần Đồ Sơn Golf & Resort	Góp vốn	20.000.000
Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC	Góp vốn	1.119.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Mua hàng hóa dịch vụ	356.229.530.639
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	1.484.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Mua hàng hóa dịch vụ	503.064.621.728
	Bán hàng hóa dịch vụ	288.857.052
	Bù trừ công nợ	442.863.268.998
	Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	8.730.209.030

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30.2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam và Báo cáo KQHĐ kinh doanh quý IV 2019 do Công ty CP Tập đoàn FLC lập.



Trần Trung Tùng
Người lập



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2021

Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc