

Số: 377 /FLC-BKT

V/v: Giải trình KQSXKD trên báo cáo tài
chính riêng quý I năm 2021

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 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 I năm 2021 trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2020. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.437.630	911.318	526.312	57,75
2	Giá vốn bán hàng	1.150.172	810.235	339.937	41,96
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	213.942	101.084	112.858	111,65
4	Doanh thu hoạt động tài chính	47.978	77.900	(29.922)	(38,41)
5	Chi phí tài chính	114.448	90.933	23.515	25,86
6	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.751	8.658	13.093	151,22

Năm 2021, Việt Nam nằm trong số ít các nước kiểm soát dịch tốt, thị trường bất động sản phục hồi dẫn đến doanh thu quý I năm 2021 tăng 57,75%, tương ứng lợi nhuận gộp trong kỳ tăng 111,65% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu tài chính giảm 38,41% do Công ty tập trung vào hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, chi phí hoạt động tài chính tăng 25,86% chủ yếu từ các khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư do các công ty con kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn, du lịch chưa hoàn toàn phục hồi sau Covid-19. Những thay đổi nêu trên dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng trên 151,22% 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 GD&ĐT TP. HCM;
- Lưu VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

BÙI HẢI HUYỀN



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ I NĂM 2021

HÀ NỘI, NĂM 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2-3
Bảng cân đối kế toán riêng Quý I năm 2021	4-6
Kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý I năm 2021	7-8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý I năm 2021	9-10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2021	11-50

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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 riêng quý I năm 2021 của Tập đoàn.

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
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Chủ tịch (bỏ nhiệm ngày 12/4/2021)
Ông Lã Quý Hiền	Thành viên
Bà Bùi Hải Huyền	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ
Bà Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc thường trực
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
Bà Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát	Chức vụ
Ông Nguyễn Chí Cường	Trưởng ban
Ông Phạm Anh Dũng	Thành viên (hết nhiệm kỳ ngày 12/4/2021)
Ông Nguyễn Đăng Vượng	Thành viên
Bà Phan Thị Bích Phượng	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 12/4/2021)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ I NĂM 2021

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2021 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tập đoàn cho giai đoạn ba tháng đầu năm 2021 kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đảm bảo rằng các sổ 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2021.

CÔNG BỐ CỦA BAN 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 03 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn ba tháng đầu năm 2021, phù hợp với 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 riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,


Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 04 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.006.084.306.949	9.155.387.167.826
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	232.746.466.033	294.328.598.651
1. Tiền	111		108.363.462.313	63.271.126.287
2. Các khoản tương đương tiền	112		124.383.003.720	231.057.472.364
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	18.1	181.683.259.375	87.404.009.729
1. Chứng khoán kinh doanh	121		264.664.514.325	3.754.649.646
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(167.525.264.679)	(894.649.646)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		84.544.009.729	84.544.009.729
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.800.007.269.399	5.901.744.613.730
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	862.463.337.404	819.079.379.355
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.658.873.880.089	2.336.903.952.166
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8.1	335.871.704.765	880.611.475.782
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9.1	1.997.263.051.335	1.919.614.510.621
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(54.464.704.194)	(54.464.704.194)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.860.133.750.544	1.948.588.198.602
1. Hàng tồn kho	141		1.860.133.750.544	1.948.588.198.602
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		931.513.561.598	923.321.747.114
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		918.026.183.596	919.148.362.193
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.477.479.633	4.163.486.552
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	9.898.369	9.898.369
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.779.017.040.167	16.236.280.493.289
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	116.433.215.400
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8.2	-	83.475.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9.2	-	32.958.215.400
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		236.646.427.964	244.473.963.447
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	165.371.413.519	171.683.629.791
- Nguyên giá	222		293.718.301.503	293.718.301.503
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(128.346.887.984)	(122.034.671.712)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	69.055.492.180	72.298.290.365
- Nguyên giá	225		125.413.128.324	125.413.128.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(56.357.636.144)	(53.114.837.959)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	2.219.522.265	492.043.291
- Nguyên giá	228		4.149.552.300	2.145.552.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.930.030.035)	(1.653.509.009)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	2.544.738.484.232	2.559.971.259.166
- Nguyên giá	231		5.658.374.826.900	5.658.374.826.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.113.636.342.668)	(3.098.403.567.734)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.520.662.396.110	4.739.837.846.024
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.520.662.396.110	4.739.837.846.024
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18.2	9.198.646.471.703	8.314.688.626.705
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.319.710.680.000	8.906.063.680.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.183.793.000.000	47.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		664.705.000.000	459.290.364.679
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(969.562.208.297)	(1.097.665.417.974)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		278.323.260.158	260.875.582.547
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		261.311.279.739	243.863.602.128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.011.980.419	17.011.980.419
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		25.785.101.347.116	25.391.667.661.115

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		16.285.080.790.150	15.913.398.172.642
I. Nợ ngắn hạn	310		8.976.165.841.029	8.949.597.321.215
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	790.283.353.286	991.541.642.686
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	4.249.393.106.244	4.056.287.901.878
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	193.368.316.342	194.863.609.738
4. Phải trả người lao động	314		14.972.652.656	17.242.940.075
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.060.676.178.162	1.039.455.341.602
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		38.703.139.406	38.703.139.406
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22.1	1.161.411.890.880	1.001.782.803.631
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23.1	1.426.815.638.726	1.568.564.676.872
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40.541.565.327	41.155.265.327
II. Nợ dài hạn	330		7.308.914.949.121	6.963.800.851.427
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		208.141.649.547	218.988.434.398
2. Phải trả dài hạn khác	337	22.2	4.035.887.975.759	4.705.593.151.743
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23.2	3.064.885.323.815	2.039.219.265.286
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.500.020.556.966	9.478.269.488.473
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	9.500.020.556.966	9.478.269.488.473
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		2.064.675.903.330	2.042.924.834.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.042.924.834.837	1.991.245.649.582
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.751.068.493	51.679.185.255
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		25.785.101.347.116	25.391.667.661.115



Trần Trung Tùng
Người lập




Hà Nội, Ngày 29 tháng 04 năm 2021

Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng

Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

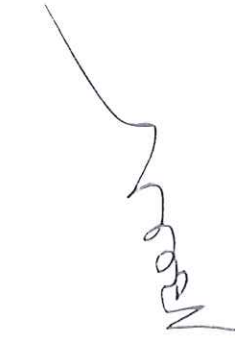
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý I năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý I		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	1.437.630.473.451	911.318.423.866	1.437.630.473.451	911.318.423.866
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		73.516.515.725	-	73.516.515.725	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1.364.113.957.726	911.318.423.866	1.364.113.957.726	911.318.423.866
Giá vốn bán hàng	11	26	1.150.172.242.481	810.234.919.860	1.150.172.242.481	810.234.919.860
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		213.941.715.245	101.083.504.006	213.941.715.245	101.083.504.006
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	47.977.625.524	77.900.130.570	47.977.625.524	77.900.130.570
Chi phí tài chính	22	28	114.447.973.363	90.932.870.018	114.447.973.363	90.932.870.018
- Trong đó: Chi phí Lãi vay	23		39.773.544.393	75.900.917.383	39.773.544.393	75.900.917.383
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25		2.351.390.849	3.678.127.974	2.351.390.849	3.678.127.974
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		119.816.504.422	72.201.623.295	119.816.504.422	72.201.623.295
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		25.303.472.135	12.171.013.289	25.303.472.135	12.171.013.289
Thu nhập khác	31		3.099.320.354	263.941.933	3.099.320.354	263.941.933
Chi phí khác	32		1.053.352.869	1.169.125.024	1.053.352.869	1.169.125.024
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.045.967.485	(905.183.091)	2.045.967.485	(905.183.091)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (TIẾP THEO)
Quý I năm 2021

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	27.349.439.620	11.265.830.198	27.349.439.620	11.265.830.198
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.598.371.127	2.607.773.744	5.598.371.127	2.607.773.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	21.751.068.493	8.658.056.454	21.751.068.493	8.658.056.454


Trần Trung Tùng
Người lập

Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng

Hải Huyền, Ngày 29 tháng 04 năm 2021

Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý I năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.349.439.620	11.265.830.198
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	25.064.310.417	24.607.137.390
Các khoản dự phòng	03	38.527.405.356	4.767.600.000
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	7.371.428.671
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(47.977.625.524)	(77.771.559.141)
Chi phí lãi vay	06	39.773.544.393	75.900.917.383
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	82.737.074.262	46.141.354.501
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	(419.712.704.367)	(27.383.880.937)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	48.299.803.887	(118.213.867)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(105.111.794.740)	444.094.250.020
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(16.325.499.014)	(218.066.851.427)
Tiền lãi vay đã trả	14	(60.307.040.716)	(52.335.091.883)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.012.505.609)	(475.901.708)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(613.700.000)	(398.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(472.046.366.297)	191.457.664.699
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(678.626.517.053)	(489.985.581.732)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(476.259.778.000)	(87.533.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.104.474.549.017	414.378.843.730
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(551.910.000.000)	(1.533.400.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)*(Theo phương pháp gián tiếp)**Quý I năm 2021*

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	85.500.000.000	10.000.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	47.977.625.524	46.076.675.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(468.844.120.512)	(108.596.462.802)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	1.611.567.027.469	197.882.845.997
Tiền trả nợ gốc vay	34	(725.886.919.812)	(280.738.498.421)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(6.371.753.466)	(4.036.030.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	879.308.354.191	(86.891.682.424)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(61.582.132.618)	(4.030.480.527)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	294.328.598.651	21.860.134.509
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	232.746.466.033	17.829.653.982



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Ngày 29 tháng 04 năm 2021

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.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ của Công ty

- 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

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

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

Cấu trúc Công ty

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 03 năm 2021, Công ty có các khoản đầu tư vào 15 công ty con, 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh, cụ thể 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	99,00	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP nước giải khát FLC	02/07/2016	Bình Định	98,97	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 TNHH Vàng bạc đá quý FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Kinh doanh vàng bạc, đá quý
13	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
14	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	22/03/2018	Quảng Bình	100	Kinh doanh bất động sản
15	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 CP Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Bình Định	39,43	Lĩnh vực hàng không

Chi nhánh

Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ số 112 Lý Chính Thắng, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

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 (“VNĐ”) 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 (“VNĐ”).

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 Tổng Giám đốc Tập đoàn 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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.

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. 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, cụ thể 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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.

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, cụ thể:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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***

Chúng 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 con, công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

Dự phòng 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. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.9 Chi phí đi vay (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 phí 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý đầu tư và phát triển

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

Quý khen thưởng và phúc lợi

Quý 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.

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 phần 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

- 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.

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	2.216.558.552	2.221.544.311
Tiền tại ngân hàng	106.146.903.761	61.049.581.976
Các khoản tương đương tiền	124.383.003.720	231.057.472.364
Cộng	232.746.466.033	294.328.598.651

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải thu khách hàng</i>		
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	-	72.767.266
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	-	3.814.007.851
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	43.728.385.271	79.408.385.271
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	58.290.938.253	83.340.938.253
Các đối tượng khác	760.444.013.880	652.443.280.714
Cộng	862.463.337.404	819.079.379.355

Phải thu khách hàng là bên liên quan: Thuyết minh số 32

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Trả trước cho người bán</i>		
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	181.841.862.000	181.841.862.000
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	91.061.736.605
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	305.670.468.267	383.276.621.059
Ngân hàng TMCP Phương Đông - OCB	192.000.000.000	192.000.000.000
Các đối tượng khác	1.888.299.813.217	1.488.723.732.502
Cộng	2.658.873.880.089	2.336.903.952.166

Trả trước cho người bán là bên liên quan: Thuyết minh số 32

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

8. Phải thu về cho vay

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
8.1. Ngắn hạn	335.871.704.765	880.611.475.782
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	-	10.084.700.000
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	665.197.328	258.771.957.395
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	231.806.816.387	175.988.038.387
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	19.924.691.050	108.216.780.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	-	325.300.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-
Các đối tượng khác	-	2.250.000.000
8.2. Dài hạn	-	83.475.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	-	83.475.000.000
Cộng	335.871.704.765	964.086.475.782

Phải thu về cho vay là bên liên quan: Thuyết minh số 32

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

9. Phải thu khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
9.1. Ngắn hạn	1.997.263.051.335	(231.538.874)	1.919.614.510.621	(231.538.874)
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	286.315.856.050	-	192.256.832.523	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	1.710.947.195.285	(231.538.874)	1.727.357.678.098	(231.538.874)
Tạm ứng	40.418.031.805	-	27.686.790.345	-
Ký cược, ký quỹ	87.166.925.981	-	81.900.179.233	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.308.032.987.000	-	1.514.709.196.665	-
Phải thu khác	275.329.250.499	(231.538.874)	103.061.511.855	(231.538.874)
9.2. Dài hạn	-	-	32.958.215.400	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	18.530.006.943	-
Phải thu dài hạn khác	-	-	14.428.208.457	-
Cộng	1.997.263.051.335	(231.538.874)	1.952.572.726.021	(231.538.874)

Phải thu khác là bên liên quan: Thuyết minh số 32

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng	67.564.640.820	(13.148.300.301)	67.564.640.820	(13.148.300.301)
Phải thu khác	231.538.874	(231.538.874)	231.538.874	(231.538.874)
Trả trước cho người bán	46.055.999.056	(41.084.865.019)	46.055.999.056	(41.084.865.019)
Cộng	113.852.178.750	(54.464.704.194)	113.852.178.750	(54.464.704.194)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

11. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Hàng hoá thương mại	858.246.344	-	401.910.932	-
Hàng tồn kho bất động sản	1.859.275.504.200	-	1.948.186.287.670	-
Cộng	1.860.133.750.544	-	1.948.588.198.602	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số được khấu trừ, thực nộp
12. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước			
Thuế và các khoản phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.401.925.843	5.598.371.127	1.012.505.609
Thuế thu nhập cá nhân	4.343.915.801	1.393.928.740	1.000.000.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	169.117.768.094	-	6.475.087.654
Cộng	194.863.609.738	7.042.299.867	8.537.593.263
			193.368.316.342
Thuế và các khoản phải thu			
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	9.898.369	-	-
Cộng	9.898.369	-	9.898.369
			9.898.369

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Tài sản cố định hữu hình	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày đầu kỳ	72.948.754.828	212.329.883.567	5.085.776.507	3.353.886.601	293.718.301.503
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	72.948.754.828	212.329.883.567	5.085.776.507	3.353.886.601	293.718.301.503
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày đầu kỳ	38.704.139.133	75.830.771.334	4.177.340.572	3.322.420.673	122.034.671.712
Khấu hao trong kỳ	2.284.907.188	3.819.944.739	203.073.538	4.290.807	6.312.216.272
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	40.989.046.321	79.650.716.073	4.380.414.110	3.326.711.480	128.346.887.984
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	34.244.615.695	136.499.112.233	908.435.935	31.465.928	171.683.629.791
Tại ngày cuối kỳ	31.959.708.507	132.679.167.494	705.362.397	27.175.121	165.371.413.519

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

14. Tài sản cố định thuê tài chính

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày đầu kỳ	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày đầu kỳ	22.577.878.298	30.536.959.661	53.114.837.959
Khấu hao trong kỳ	1.070.421.715	2.172.376.470	3.242.798.185
Tại ngày cuối kỳ	23.648.300.013	32.709.336.131	56.357.636.144
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	36.685.640.221	35.612.650.144	72.298.290.365
Tại ngày cuối kỳ	35.615.218.506	33.440.273.674	69.055.492.180

15. Tài sản cố định vô hình

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày đầu kỳ	2.145.552.300	2.145.552.300
Mua trong kỳ	2.004.000.000	2.004.000.000
Tại ngày cuối kỳ	4.149.552.300	4.149.552.300
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày đầu kỳ	1.653.509.009	1.653.509.009
Khấu hao trong kỳ	276.521.026	276.521.026
Tại ngày cuối kỳ	1.930.030.035	1.930.030.035
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	492.043.291	492.043.291
Tại ngày cuối kỳ	2.219.522.265	2.219.522.265

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

16. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày đầu kỳ	5.658.374.826.900	5.658.374.826.900
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	5.658.374.826.900	5.658.374.826.900
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày đầu kỳ	3.098.403.567.734	3.098.403.567.734
Khấu hao trong kỳ	15.232.774.934	15.232.774.934
Giảm trong kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	3.113.636.342.668	3.113.636.342.668
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	2.559.971.259.166	2.559.971.259.166
Tại ngày cuối kỳ	2.544.738.484.232	2.544.738.484.232

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Mua sắm TSCĐ</i>	555.030.000	2.271.030.000
Mua sắm TSCĐ	555.030.000	2.271.030.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	4.520.107.366.110	4.737.566.816.024
Dự án khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	1.002.972.786.311	986.303.251.578
Dự án Hạ Long	133.063.822.916	130.561.587.220
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	256.546.277.806	262.857.310.202
Dự án Bình Định giai đoạn 2	549.352.085.174	887.658.808.929
Dự án FLC Premier Park	943.586.585.502	930.071.005.239
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	367.291.590.376	347.209.231.284
Dự án Hà Khánh - Quảng Ninh giai đoạn 1	333.183.598.466	329.694.824.880
Dự án Legacy Kon Tum	315.870.776.028	293.694.324.531
Dự án Centrer Point Gia Lai	166.481.402.830	154.886.880.372
Dự án Hà Khánh - Quảng Ninh giai đoạn 2	193.662.227.317	159.970.092.343
Dự án khác	258.096.213.384	254.659.499.446
Cộng	4.520.662.396.110	4.739.837.846.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
18. Đầu tư tài chính					
18.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	3.754.649.646	-	3.754.649.646	(894.649.646)	2.860.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	260.909.864.679	(167.525.264.679)	67.495.800.000	-	-
Cộng	264.664.514.325	(167.525.264.679)	71.250.449.646	(894.649.646)	2.860.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý I năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Giá trị thuần	Giá gốc	Đơn vị tính: VNĐ
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng			
a. Đầu tư vào công ty con	5.319.710.680.000	(965.567.581.361)	4.354.143.098.639	(900.256.726.359)	8.005.806.953.641		
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	(57.943.984.902)	892.900.015.098		
Công ty TNHH FLC Sầm Sơn Golf & Resort	800.000.000.000	(332.190.287.181)	467.809.712.819	(303.253.413.855)	496.746.586.145		
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	(107.607.163.482)	92.392.836.518	(90.676.732.319)	109.323.267.681		
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	(283.698.688.020)	766.101.311.980	(254.265.970.060)	795.534.029.940		
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	(1.274.219.190)	198.725.780.810		
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	-	210.802.000.000		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý I năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)	Số cuối kỳ		Giá gốc	Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VNĐ
	Giá gốc	Dự phòng		Giá trị thuần	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	-	-	3.586.793.000.000	-	-	3.586.793.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	1.045.000.000	(58.115.815)	1.005.000.000	986.884.185	(56.579.216)	948.420.784
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	498.352.300.000	(235.492.860.485)	498.352.300.000	262.859.439.515	(184.060.328.549)	314.291.971.451
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	2.476.500.000	(1.800.083.999)	2.126.500.000	676.416.001	(1.754.556.061)	371.943.939
Công ty TNHH Vàng Bạc Đá quý FLC	95.440.000.000	-	95.440.000.000	95.440.000.000	-	95.390.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	20.000.000.000	(27.076.032)	20.000.000.000	19.972.923.968	(2.177.294.823)	17.822.705.177
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	(4.693.306.347)	27.950.880.000	23.257.573.653	(4.793.647.384)	23.157.232.616
b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	4.183.793.000.000	(1.794.626.936)	47.000.000.000	4.181.998.373.064	(1.794.626.936)	45.205.373.064
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(1.794.626.936)	47.000.000.000	45.205.373.064	(1.794.626.936)	45.205.373.064
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	4.136.793.000.000	-	4.136.793.000.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Báo cáo tài chính riêng
Quý I năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)	Giá gốc	Số cuối kỳ Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Số đầu kỳ Dự phòng	Giá trị thuần
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	664.705.000.000	(2.200.000.000)	662.505.000.000	459.290.364.679	(195.614.064.679)	263.676.300.000
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	550.000.000.000	-	550.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Nông được HAI	-	-	-	260.909.864.679	(193.414.064.679)	67.495.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	27.000.000.000	27.000.000.000	-	27.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	-	-	-	85.585.500.000	-	85.585.500.000
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	2.030.000.000	-	2.030.000.000	120.000.000	-	120.000.000
Cộng	10.168.208.680.000	(969.562.208.297)	9.198.646.471.703	9.412.354.044.679	(1.097.665.417.974)	8.314.688.626.705

Chi tiết về tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	4,62%	4,62%	Ngưng hoạt động
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	9,13%	9,13%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	6,00%	6,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Lotte FLC	15,00%	15,00%	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

19. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>	<i>790.283.353.286</i>	<i>991.541.642.686</i>
Công ty Cổ phần kỹ thuật Sigma	111.067.847.150	81.773.818.201
Công ty Cổ phần Pacific Wood	15.803.122.153	64.327.228.967
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	-	93.391.166.468
Tổng Công ty Truyền hình cáp Việt Nam	40.808.376.143	54.353.484.143
Các đối tượng khác	622.604.007.840	697.695.944.907
Cộng	790.283.353.286	991.541.642.686

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Người mua trả trước là pháp nhân	162.606.063.603	218.336.767.046
Người mua trả trước là cá nhân (*)	4.086.787.042.641	3.837.951.134.832
Cộng	4.249.393.106.244	4.056.287.901.878

Người mua trả trước là bên liên quan: *Thuyết minh số 32*

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

21. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	13.814.737.298	17.821.480.546
- Trích trước Chi phí dự án (*)	975.302.390.854	998.074.811.046
- Trích trước chi phí thuê văn phòng	67.989.041.096	19.989.041.096
- Chi phí phải trả khác	3.570.008.914	3.570.008.914
Cộng	1.060.676.178.162	1.039.455.341.602

(*) Chi tiết trích trước chi phí dự án:

Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy	45.658.742.128	48.220.051.374
Trích trước chi phí Dự án Bình Định	161.132.950.859	161.132.950.859
Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Long Biên	87.817.313.001	87.817.313.001
Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf	7.054.797.486	7.224.144.465
Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn	93.573.856.048	112.350.463.407
Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long	346.188.375.776	345.313.426.885
Trích trước chi phí Dự án Ecohouse Sài Đồng	230.962.185.658	232.145.142.246
Trích trước chi phí Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	315.112.029	315.112.029
Trích trước chi phí Dự án Centre point Gia Lai	158.946.506	158.946.506
Dự án Hà Khánh giai đoạn 2	-	3.397.260.274
Dự án khác	2.440.111.363	-
Cộng	975.302.390.854	998.074.811.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

22. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Ngắn hạn	1.161.411.890.880	1.001.782.803.631
Kinh phí công đoàn	849.500.210	945.879.550
BHXH, BHYT, BHTN	2.536.232.812	347.056.776
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	1.970.100
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định	20.404.618.944	27.019.618.944
Các khoản đặt cọc của đại lý, cá nhân và phí bảo trì	1.119.969.186.580	955.357.390.074
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn bên liên quan	17.652.352.334	18.110.888.187
b. Dài hạn	4.035.887.975.759	4.705.593.151.743
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	420.500.000.000	420.500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Thuận	587.900.000.000	587.900.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sơn La	158.034.000.000	233.934.000.000
Công ty CP Lotte FLC	445.180.000.000	1.112.980.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Định	450.000.000.000	450.000.000.000
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn bên liên quan	1.446.166.000.000	1.400.000.000.000
Phải trả khác	528.107.975.759	500.279.151.743
Cộng	5.197.299.866.639	5.707.375.955.374

Phải trả khác là bên liên quan: Thuyết minh số 32

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
23. Vay và nợ thuê tài chính						
23.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	601.830.073.434	601.830.073.434	534.532.256.352	546.267.585.274	590.094.744.512	590.094.744.512
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	271.450.697.492	271.450.697.492	226.657.000.000	234.505.697.492	263.602.000.000	263.602.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	295.379.375.942	295.379.375.942	275.419.361.352	276.761.887.782	294.036.849.512	294.036.849.512
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa	35.000.000.000	35.000.000.000	32.455.895.000	35.000.000.000	32.455.895.000	32.455.895.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	27.868.677.564	27.868.677.564	-	6.371.753.466	21.496.924.098	21.496.924.098
Công ty TNHH MTV CTTC	27.868.677.564	27.868.677.564	-	6.371.753.466	21.496.924.098	21.496.924.098
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam						
Vay dài hạn đến hạn trả	250.054.120.317	250.054.120.317	-	127.449.183.029	122.604.937.288	122.604.937.288
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	169.510.000.000	169.510.000.000	-	48.258.000.000	121.252.000.000	121.252.000.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch	78.514.714.385	78.514.714.385	-	78.514.714.385	-	-
Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	2.029.405.932	2.029.405.932	-	676.468.644	1.352.937.288	1.352.937.288
Trái phiếu phát hành	688.541.805.557	688.541.805.557	4.077.227.271	-	692.619.032.828	692.619.032.828
Trái phiếu phát hành SHB	389.260.555.557	389.260.555.557	3.514.727.271	-	392.775.282.828	392.775.282.828
Trái phiếu phát hành MBS	299.281.250.000	299.281.250.000	562.500.000	-	299.843.750.000	299.843.750.000
Cộng	1.568.294.676.872	1.568.294.676.872	538.609.483.623	680.088.521.769	1.426.815.638.726	1.426.815.638.726

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)						
23.2. Vay và nợ dài hạn						
Vay dài hạn	1.632.899.965.288	1.632.899.965.288	1.050.134.619.608	25.000.000.000	2.658.034.584.896	2.658.034.584.896
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	1.328.332.677.551	1.328.332.677.551	-	-	1.328.332.677.551	1.328.332.677.551
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	191.964.958.019	191.964.958.019	36.440.053.358	25.000.000.000	203.405.011.377	203.405.011.377
Ngân hàng NN và TT Nông thôn Agribank - Chi nhánh Đông Gia Lai	89.530.053.631	89.530.053.631	1.944.299.910	-	91.474.353.541	91.474.353.541
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	19.780.039.079	19.780.039.079	96.790.982.743	-	116.571.021.822	116.571.021.822
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	-	-	914.959.283.597	-	914.959.283.597	914.959.283.597
Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	3.292.237.008	3.292.237.008	-	-	3.292.237.008	3.292.237.008
Nợ thuê tài chính dài hạn	12.519.420.726	12.519.420.726	-	-	12.519.420.726	12.519.420.726
Công ty TNHH MTV CTTC Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	12.519.420.726	12.519.420.726	-	-	12.519.420.726	12.519.420.726
Trái phiếu phát hành	393.799.879.274	393.799.879.274	531.438.919	-	394.331.318.193	394.331.318.193
Trái phiếu phát hành OCB	393.799.879.274	393.799.879.274	531.438.919	-	394.331.318.193	394.331.318.193
Cộng	2.039.219.265.288	2.039.219.265.288	1.050.666.058.527	25.000.000.000	3.064.885.323.815	3.064.885.323.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

23.	Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
23.2.	Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	11/08/2020	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
	(*): Thuyết minh thông tin chi tiết về các hợp đồng vay						
	Số hợp đồng vay						
	Số 0033/2020/HĐTD-OCB-DN	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	15/07/2020	12 tháng	Thả nổi		60.000.000 cổ phần BAV.
	032/20/HĐHM-9213						
	01/2015/3239064/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	11/11/2015	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
	Số 001/2019/3239064/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	26/11/2019	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
	128/HĐTD	Ngân hàng NN và PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Gia Lai	11/03/2020	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
	01/2020/3239064/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	21/12/2020	144 tháng	9,65%/năm (điều chỉnh 6 tháng 1 lần)	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
	202126014427	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - CN Hà Nội	02/03/2021	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

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

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

(**): Thông tin bổ sung về trái phiếu phát hành

	Số đầu kỳ			Số cuối kỳ		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành SHB	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu	36 tháng	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu	36 tháng
Trái phiếu phát hành MBS	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu	24 tháng	300.000.000.000	Lãi suất trái phiếu	24 tháng
Trái phiếu phát hành OCB	400.000.000.000	Lãi suất cố định	36 tháng	400.000.000.000	Lãi suất cố định	36 tháng
	700.000.000.000			700.000.000.000		

24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động của Vốn chủ sở hữu

Chi 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
Số dư đầu năm trước	7.099.978.070.000		335.247.960.524	118.623.112	1.991.245.649.582	9.426.590.303.218
- Lãi trong năm	-	-	-	-	51.679.185.255	51.679.185.255
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ	7.099.978.070.000		335.247.960.524	118.623.112	2.042.924.834.837	9.478.269.488.473
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	21.751.068.493	21.751.068.493
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000		335.247.960.524	118.623.112	2.064.675.903.330	9.500.020.556.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/
cổ phiếu

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

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Doanh thu bán hàng hóa	501.113.654.939	645.319.609.883
Doanh thu kinh doanh bất động sản	918.002.753.293	238.369.382.085
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.514.065.219	27.629.431.898
Cộng	1.437.630.473.451	911.318.423.866

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

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Giá vốn của hàng hóa đã bán	481.536.473.578	642.784.536.871
Giá vốn kinh doanh bất động sản	663.025.281.152	160.341.581.752
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.610.487.751	7.108.801.237
Cộng	1.150.172.242.481	810.234.919.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp tác đầu tư	47.977.625.524	37.353.398.141
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	128.571.429
Lãi từ bán các khoản đầu tư	-	-
Doanh thu tài chính khác	-	40.418.161.000
Cộng	47.977.625.524	77.900.130.570

28. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Lãi tiền vay	39.773.544.393	75.900.917.383
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	126.779.618.922	4.767.600.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(88.252.213.566)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	7.371.428.671
Chi phí tài chính khác	36.147.023.614	2.892.923.964
Cộng	114.447.973.363	90.932.870.018

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Lợi nhuận kế toán trước thuế	27.349.439.620	11.265.830.198
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	642.416.014	1.773.038.515
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế		
Thu nhập chịu thuế	27.991.855.634	13.038.868.713
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	5.598.371.127	2.607.773.743
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.598.371.127	2.607.773.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

30. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Quý 1 năm 2021</u>	<u>Quý 1 năm 2020</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
Chi phí nhân công	32.282.413.842	26.335.284.074
Chi phí công cụ, dụng cụ		2.312.758
Chi phí khấu hao TSCĐ	25.064.310.417	23.268.284.172
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	637.792.506.218	39.798.524.135
Chi phí khác bằng tiền	14.032.257.078	31.605.644.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

31. 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:

Quý 1 năm 2020	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	238.369.382.085	645.319.609.883	27.629.431.898	77.900.130.570	263.941.933	989.482.496.369
Chi phí trực tiếp	(160.341.581.752)	(642.784.536.871)	(7.108.801.237)	-	-	(810.234.919.860)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	(90.932.870.018)	(1.169.125.024)	(92.101.995.042)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	(3.678.127.974)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(72.201.623.295)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	11.265.830.198
Chi phí thuế TNDN không phân bổ	-	-	-	-	-	2.607.773.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	8.658.056.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VNĐ

31. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Quý 1 năm 2021						
Doanh thu thuần	844.486.237.568	501.113.654.939	18.514.065.219	47.977.625.524	3.099.320.354	1.415.190.903.604
Chi phí trực tiếp	(663.025.281.152)	(481.536.473.578)	(5.610.487.751)	-	-	(1.150.172.242.481)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	(114.447.973.363)	(1.053.352.869)	(115.501.326.232)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	(2.351.390.849)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(119.816.504.422)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	27.349.439.620
Chi phí thuế TNDN không phân bổ	-	-	-	-	-	5.598.371.127
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	21.751.068.493

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

32. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

32.1. 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 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 CP Hàng không Tre Việt	39,43%	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng FLC Faros		Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS		Công ty con của Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros 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 TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice		Công ty con của Faros
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes		Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam		Công ty con của 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 Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Vạn Xuân		Công ty con của FLC Stone
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

32.2. Giao dịch với các bên liên quan

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.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2021	Quý 1 năm 2020
Tiền lương, thưởng	2.042.235.120	3.925.563.099
Thù lao	165.000.000	185.000.000
Cộng	2.207.235.120	4.110.563.099

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung	Quý 1 năm 2021
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Chi hộ tiền điện	2.724.286.253
	Cho thuê tài sản	3.649.636.364
	Mua hàng hóa dịch vụ	3.914.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	Cho thuê tài sản	-
	Bán hàng hóa và dịch vụ	8.623.827.060
	Mua hàng hóa dịch vụ	1.210.625.832
	Chi hộ điện nước, phí dịch vụ	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Bán hàng hóa và dịch vụ	105.433.271
	Mua hàng hóa và dịch vụ	-
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	Góp vốn	550.000.000.000
	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.705.664.000
	Bán hàng hóa và dịch vụ	-
	Cho thuê tài sản	67.448.689
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Chi hộ tiền điện	3.805.370.815
	Cho thuê tài sản	12.227.161.224
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp	Góp vốn	350.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Góp vốn	-
	Chi hộ tiền điện	2.207.506.970
	Bán hàng hóa dịch vụ	5.294.648.488
	Cho thuê tài sản dài hạn	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Bán hàng hoá dịch vụ	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

32.2 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung	Quý 1 năm 2021
<i>Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort</i>	Góp vốn	40.000.000
<i>Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC</i>	Bán hàng hóa dịch vụ	45.214.363
<i>Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC</i>	Góp vốn	50.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros</i>	Bán hàng hóa dịch vụ	1.438.654.636
	Mua hàng hóa dịch vụ	63.686.644.810
<i>Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC</i>	Mua hàng hóa dịch vụ	64.309.091
	Góp vốn	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes</i>	Mua hàng hóa dịch vụ	743.293.275
	Bán hàng hóa dịch vụ	246.996.279
	Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	20.551.038.168
<i>Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS</i>	Mua hàng hóa dịch vụ	69.000.000
<i>Công ty TNHH CEMACO Việt Nam</i>	Mua hàng hóa dịch vụ	743.293.275
<i>Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom</i>	Cho thuê tài sản	2.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần FLC Travel</i>	Cho thuê tài sản	237.272.727
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC</i>	Bán hàng hóa dịch vụ	76.666.018

32.3 Số dư công nợ với các bên liên quan

Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	2.486.677.859	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	168.799.415	168.799.415
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	7.546.644.941	7.546.644.941
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	167.200.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	458.145.563	22.884.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC	168.343.588	38.499.415
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	237.807.600	237.807.600
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	1.090.000.000	1.900.000.000
Công ty CP FLC Travel	4.170.215.002	-
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	31.021.606.719
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc H.A.I	-	20.174.060.788
Cộng	16.493.833.968	61.110.303.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

32.3 Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH MTV FLC Land	177.032.492	-
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	1.410.916.540	1.410.916.540
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	978.490.080	1.007.490.080
Công ty Cổ phần FLC Faros	1.350.090.198.914	1.110.658.605.810
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	357.999.654	541.503.852
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	15.569.101.412	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	3.670.236.516	3.170.236.516
Cộng	1.372.253.975.608	1.116.788.752.798
Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH MTV FLC Land	14.568.729.330	8.479.979.078
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	4.238.469.333	52.561.436
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	7.938.000.000	7.938.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	49.926.545.009	63.232.610.539
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	1.431.681.187	1.431.681.187
Công ty TNHH Nước giải khát FLC	1.421.690.004	1.421.690.004
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	7.447.756.426	4.451.041.548
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	253.107.367.653	160.290.662.023
Công ty Cổ phần FLC Faros	38.073.787.858	9.211.291.014
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	1.222.236.282	1.222.236.282
Công ty Cổ phần FLC Travel	78.468.395	78.468.395
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	6.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	4.583.333.331
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	1.475.292.323
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	31.449.497.218
Cộng	386.054.731.477	295.318.344.378
Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	41.528.589.175	53.145.589.175
Công ty TNHH Nước giải khát FLC	43.895.000	58.205.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	436.208.282	6.963.697.002
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	462.000.000	462.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	7.019.292.000	9.123.145.000
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	154.320.672	397.720.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	115.453.475.276	131.267.333.291
Công ty Cổ phần Nông dược Hai	772.814.079	772.814.079
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	114.818.688
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	693.000.000	693.000.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	808.479.093
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	76.602.057.203
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	3.045.611.633
Cộng	167.418.219.172	284.194.276.836

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

32.3 Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Người mua trả trước	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	463.906.390	-
Công ty Cổ phần FLC Faros	41.250.255.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	40.629.194.792	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	3.642.709.241	2.956.583.663
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	5.162.605.880
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	8.343.199.487
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	110.000.000
Cộng	85.986.065.423	16.572.389.030

Phải trả khác ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	5.015.796.034	220.833.986
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	8.961.774.669	-
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	715.566.715	1.044.136.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	58.713.663.942	8.730.209.030
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	4.141.753.967
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	3.873.954.489
Cộng	73.506.801.360	18.110.888.187

Phải trả khác dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes	346.166.000.000	300.000.000.000
Cộng	1.446.166.000.000	1.400.000.000.000

33. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

34. Thông tin về hoạt động liên tục

Cho tới thời điểm lập báo cáo tài chính này không có hoạt động hoặc sự kiện nào ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

35. 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 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán DFK Việt Nam và Báo cáo tài chính riêng quý 1 2020 do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC lập.



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2021



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc