

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**QUÝ IV NĂM 2021**

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

## MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09-10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-58

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2021 của Tập đoàn.

### THÔNG TIN CHUNG

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

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

Vốn điều lệ của Tập đoàn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	:	7.099.978.070.000	VND
Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	:	7.099.978.070.000	VND

Trụ sở chính của Tập đoàn đặt tại tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn:

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

Cấu trúc Tập đoàn: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 14 công ty con và 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết tại Thuyết minh I-Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	
Bà	Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực	
Ông	Đặng Tất Thắng	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 12/04/2021
Ông	Lã Quý Hiền	Thành viên	
Bà	Bùi Hải Huyền	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Nguyễn Chí Cương	Trưởng ban	
Ông	Phạm Anh Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/04/2021
Ông	Nguyễn Đăng Vượng	Thành viên	
Bà	Phan Thị Bích Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 12/04/2021

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

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	Miễn nhiệm ngày 12/04/2021
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	Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Đặng Thị Lưu Vân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đỗ Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc	

### KẾ TOÁN TRƯỞNG

Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Nguyễn Thanh Ba	Miễn nhiệm ngày 03/01/2022
Ông	Nguyễn Thế Chung	Bổ nhiệm ngày 03/01/2022

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà	Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc
----	---------------	---------------

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2021 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính 2021 kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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;
- Đảm bảo các chuẩn mực kế toán đang áp dụng cho Tập đoàn được tuân thủ và không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. 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 hợp nhất Quý IV năm 2021 của Tập đoàn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc



**BÙI HẢI HUYỀN**

Tổng Giám đốc

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>17.636.881.299.092</b>	<b>19.915.582.439.588</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>5</b>	<b>176.150.718.255</b>	<b>1.215.018.913.153</b>
1. Tiền		111		86.923.922.956	497.400.203.884
2. Các khoản tương đương tiền		112		89.226.795.299	717.618.709.269
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>	<b>11</b>	<b>275.611.330.882</b>	<b>88.129.199.729</b>
1. Chứng khoán kinh doanh		121	11.1	264.664.704.325	3.754.839.646
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		122	11.1	(73.678.364.679)	(894.649.646)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123	11.2	84.624.991.236	85.269.009.729
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>13.585.350.056.460</b>	<b>14.761.196.679.433</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	6	2.515.966.826.698	2.412.291.579.435
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	7	2.898.247.738.328	2.574.460.291.109
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	8	6.145.283.048.058	5.530.227.403.842
4. Phải thu ngắn hạn khác		136	9	2.108.245.477.048	4.316.295.379.363
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	12	(82.393.033.672)	(72.077.974.316)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý		139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>	<b>13</b>	<b>2.159.062.681.237</b>	<b>2.683.007.820.690</b>
1. Hàng tồn kho		141		2.159.062.681.237	2.683.007.820.690
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>1.440.706.512.258</b>	<b>1.168.229.826.583</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	10	1.407.291.854.638	1.143.001.680.630
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152		28.763.698.788	24.795.445.605
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	22	4.650.958.832	432.700.348

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>16.150.555.508.653</b>	<b>17.921.254.692.361</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>31.442.884.987</b>	<b>6.168.719.306.996</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	-	232.157.481.164
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	31.442.884.987	5.936.561.825.832
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.351.899.044.151</b>	<b>2.854.583.826.412</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	3.289.947.611.760	2.756.061.773.175
<i>Nguyên giá</i>	222		4.379.529.544.759	3.665.437.332.920
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.089.581.932.999)	(909.375.559.745)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	58.980.284.546	73.206.430.703
<i>Nguyên giá</i>	225		112.091.661.962	128.039.511.961
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(53.111.377.416)	(54.833.081.258)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	2.971.147.845	25.315.622.534
<i>Nguyên giá</i>	228		10.038.754.765	38.977.532.995
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(7.067.606.920)	(13.661.910.461)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>75.358.738.102</b>	<b>971.815.646.462</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		2.587.459.139.076	3.486.080.354.715
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.512.100.400.974)	(2.514.264.708.253)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>18</b>	<b>7.245.882.316.967</b>	<b>5.325.875.174.385</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		7.245.882.316.967	5.325.875.174.385
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>4.940.062.563.711</b>	<b>1.477.781.673.064</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11.3	3.558.267.563.711	775.905.373.064
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11.4	1.383.995.000.000	897.490.364.679
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	11.4	(2.200.000.000)	(195.614.064.679)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>505.909.960.735</b>	<b>1.122.479.065.042</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	420.674.447.608	1.022.217.017.854
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		24.120.044.817	17.011.980.419
3. Lợi thế thương mại	269	19	61.115.468.310	83.250.066.769
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>33.787.436.807.745</b>	<b>37.836.837.131.949</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>24.064.846.369.069</b>	<b>24.411.929.793.674</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>15.951.944.606.091</b>	<b>18.009.260.946.722</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	1.989.328.628.779	3.574.494.913.061
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	5.028.825.664.453	4.468.795.439.163
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	607.840.871.670	660.349.890.670
4. Phải trả người lao động	314		45.727.517.572	51.622.752.487
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.249.674.373.779	1.878.760.670.691
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	513.709.854.795	529.895.828.867
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	4.439.387.798.188	2.467.923.436.420
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27	2.034.891.620.524	4.336.260.950.036
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.558.276.331	41.157.065.327
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.112.901.762.978</b>	<b>6.402.668.846.952</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	25	3.942.528.547.812	3.607.900.370.357
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	4.169.616.763.543	2.183.420.482.947
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		756.451.623	756.451.623
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	-	610.591.542.025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>9.722.590.438.676</b>	<b>13.424.907.338.275</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>28</b>	<b>9.722.590.438.676</b>	<b>13.424.907.338.275</b>
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		351.242.504.311	335.247.960.524
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.706.215.217.480	1.945.500.643.479
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.621.749.460.818	1.785.555.205.601
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		84.465.756.662	159.945.437.878
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		565.036.023.773	4.044.062.041.160
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>33.787.436.807.745</b>	<b>37.836.837.131.949</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Trần Trung Tùng

Nguyễn Thế Chung

Bùi Hải Huyền

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết số	Thuyết số	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
				Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	1.188.358.291.456	3.574.831.172.129	6.882.325.507.566	13.501.772.725.276	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	21.199.606.875	175.056.087	110.433.843.021	13.371.885.312	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.167.158.684.581	3.574.656.116.042	6.771.891.664.545	13.488.400.839.964	
4. Giá vốn hàng bán	11	31	857.243.997.451	4.170.326.899.346	6.359.118.464.375	16.660.432.892.449	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		309.914.687.130	(595.670.783.304)	412.773.200.170	(3.172.032.052.485)	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	443.767.186.049	3.689.147.846.603	1.463.180.233.035	5.459.999.966.650	
7. Chi phí tài chính	22	33	124.729.391.288	230.152.606.007	444.735.070.985	895.926.225.149	
Trong đó: chi phí lãi vay	23		156.053.370.731	181.132.037.549	374.936.412.236	562.522.614.831	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(319.802.847.671)	691.674.299	(501.937.809.353)	1.861.673.528	
9. Chi phí bán hàng	25	34	147.657.520.256	74.408.258.256	213.590.861.747	351.265.639.183	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	176.119.554.832	161.321.737.535	619.253.613.871	594.970.549.115	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(14.627.440.868)	2.628.286.135.800	96.436.077.249	447.667.174.246	
12. Thu nhập khác	31	36	106.320.764.778	16.050.711.119	140.011.868.699	31.871.221.138	
13. Chi phí khác	32	37	39.496.139.660	14.711.944.391	73.726.452.063	58.268.335.676	
14. Lợi nhuận khác	40		66.824.625.118	1.338.766.728	66.285.416.636	(26.397.114.538)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52.197.184.250	2.629.624.902.528	162.721.493.885	421.270.059.708	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	44.795.633.797	110.774.556.426	86.229.635.016	115.648.079.704	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	(7.108.064.398)	(2.372.179.970)	(7.108.064.398)	(2.372.179.970)	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B02a-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
		Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	14.509.614.851	2.521.222.526.072	83.599.923.267	307.994.159.974
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	10.939.766.723	1.454.744.393.157	84.465.756.662	159.945.437.878
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	3.569.848.128	1.066.478.132.915	(865.833.395)	148.048.722.096
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	-	-	114	225
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-	-	-	-

Người lập biểu



Trần Trung Tùng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
			Năm 2021	Năm 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		162.721.493.885	421.270.059.708
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		275.815.440.297	164.301.128.020
- Các khoản dự phòng	03		(108.525.990.998)	572.199.212.106
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		727.458.374	(18.201.198.081)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.461.826.631.300)	(824.506.296.822)
- Chi phí lãi vay	06		374.936.412.236	562.522.614.831
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(756.151.817.506)	877.585.519.762
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.292.236.497.956)	677.813.078.606
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		478.366.698.272	958.067.401.144
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.367.314.907.557	(1.142.253.130.003)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(160.525.216.919)	(513.885.926.287)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	171.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(281.418.296.448)	(516.188.801.355)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(164.037.481.067)	(58.262.882.563)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		18.000.000	34.852.175.603
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.401.211.004)	(82.702.129.154)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.189.929.084.929</b>	<b>406.025.305.753</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.094.314.351.370)	(2.340.618.506.945)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.469.363.347.777
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.378.716.178.033)	(4.761.776.882.409)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.588.211.770.474	5.382.321.350.032
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(993.433.767.497)	(1.876.231.959.697)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		647.352.380.000	1.407.793.133.225
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.077.007.011.300	625.588.165.353
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(4.153.893.135.126)</b>	<b>(93.561.352.664)</b>

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

Theo phương pháp gián tiếp

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
			Năm 2021	Năm 2020
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	213.600.160.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		4.887.988.908.149	6.650.145.387.862
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.986.353.455.923)	(6.567.860.044.823)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(25.949.020.357)	(26.122.243.588)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>1.875.686.431.869</i>	<i>269.763.259.451</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.088.277.618.328)	582.227.212.540
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	1.215.018.913.153	632.957.166.380
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(70.176)	(165.465.767)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	126.741.224.649	1.215.018.913.153

Người lập biểu



Trần Trung Tùng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

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

Quý IV năm 2021

**1. THÔNG TIN CHUNG****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

Vốn điều lệ của Tập đoàn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 7.099.978.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 : 7.099.978.070.000 VND

Trụ sở chính của Tập đoàn đặt tại tầng 29 Tòa nhà Bamboo Airways, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

**1.2 Lĩnh vực kinh doanh:** Bất động sản - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ.

**1.3 Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn:**

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

**1.4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:** 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 36 tháng.

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

**1.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:** Không.

**1.6 Cấu trúc Tập đoàn:**

Cấu trúc Tập đoàn: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 14 công ty con và 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
<b>Công ty con:</b>						
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	Tầng 5 Tòa nhà FLC Land Mark Tower, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	FLC Sầm Sơn Golf Links, Hồ Xuân Hương, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 27, Tòa nhà Bamboo Airways, Số 265 đường Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
4	Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
5	Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Điểm số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
6	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chức năng Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	74,70%	93,49%	74,70%	93,49%
7	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
8	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
9	Công ty CP Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,97%	98,97%	98,97%	98,97%
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
11	Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
12	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
14	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
<b>Công ty liên kết:</b>						
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
2	Công ty cổ phần Hàng Không Tre Việt	Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	21,70%	51,29%	21,70%	51,29%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:**

STT	Tên	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Số 112 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.2 Đơn vị tiền tệ**

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

**2.3 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết. Các báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng chính sách kế toán một cách thống nhất cho toàn Tập đoàn.

**Công ty con**

Công ty con là các công ty mà Tập đoàn có quyền kiểm soát thông qua việc chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty này mà không chỉ xét tới hình thức pháp lý, hay tên gọi của công ty đó.

Số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh của Tập đoàn. Ảnh hưởng đáng kể là khả năng tham gia vào việc đưa ra quyết định về chính sách tài chính hay hoạt động nhưng không kiểm soát chúng.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi hoặc lỗ của bên nhận đầu tư sau ngày đầu tư. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Khoản được phân chia từ bên nhận đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

***Lợi thế thương mại***

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do Tập đoàn nắm giữ (thời điểm Tập đoàn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (lợi thế thương mại âm), giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn kiểm soát công ty con.

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, Tập đoàn không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

***Lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do Tập đoàn sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

***Các giao dịch loại trừ khi hợp nhất***

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Lãi/lỗ chưa thực hiện với các công ty liên kết cũng được loại bỏ tương ứng với tỷ đầu tư của Tập đoàn với bên nhận đầu tư.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****4.1 Ước tính kế toán**

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

**4.2 Các loại tỷ giá hối đoái sử dụng trong kế toán**

Mọi nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải được theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và quy đổi sang đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam phải căn cứ vào: tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Khi xác định nghĩa vụ thuế (kê khai, quyết toán và nộp thuế), Tập đoàn thực hiện theo các quy định của pháp luật về thuế liên quan đến việc quy đổi ngoại tệ.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo nguyên tắc:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng, áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh.

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

Tiền bao gồm tiền tại quỹ, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**4.3 Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), cụ thể: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc và được theo dõi theo dõi chi tiết theo từng đối tượng. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ, kế toán thực hiện trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra. 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 hợp nhất.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản phải thu về cho vay bao gồm và các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay được ghi sổ theo giá gốc và được theo dõi chi tiết theo từng kỳ hạn, đối tượng và loại nguyên tệ.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất,

- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay có thể không thu hồi được, kế toán kế toán thực hiện trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra. 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 hợp nhất.

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vay được ghi sổ theo giá gốc và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, căn cứ vào báo cáo tài chính của bên được đầu tư, kế toán thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư đó. 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 hợp nhất.

**4.4 Các khoản phải thu**

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

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất,

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Dự phòng phải thu khó đòi: Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện ở thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Căn cứ để trích lập dự phòng là khả năng thu hồi của khoản phải thu. Mức dự phòng được trích lập phù hợp với chính sách của Tập đoàn và quy định pháp luật hiện hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Tập đoàn đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Tập đoàn có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tập đoàn).

## 4.5 Hàng tồn kho

**Hàng tồn kho bất động sản**

Hàng tồn kho 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 Tập đoàn 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.

Hàng tồn kho bất động sản được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

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

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

**Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được: là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho : bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : kê khai thường xuyên.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc thì kế toán thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4.6 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ hữu hình được xác định theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ 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, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ. Lãi hay lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa thu nhập với chi phí thanh lý, nhượng bán cộng (+) giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình. Số lãi, lỗ này được ghi nhận là một khoản thu nhập hay chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**4.7 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định ("TSCĐ") vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá.

Nguyên giá TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được xác định theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Khi TSCĐ vô hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ. Lãi hay lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ vô hình được xác định bằng số chênh lệch giữa thu nhập với chi phí thanh lý, nhượng bán cộng (+) giá trị còn lại của TSCĐ vô hình. Số lãi, lỗ này được ghi nhận là một khoản thu nhập hay chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao TSCĐ vô 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:

- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 07 năm
--------------------------------	-------------

Đối với TSCĐ vô hình là giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất thuê, thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của doanh nghiệp. Tập đoàn không trích khấu hao đối với TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

TSCĐ vô hình được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc khi xét thấy không thu được lợi ích kinh tế từ việc sử dụng tiếp sau. Lãi hay lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ vô hình được xác định bằng số chênh lệch giữa thu nhập với chi phí thanh lý, nhượng bán cộng (+) giá trị còn lại của TSCĐ vô hình. Số lãi, lỗ này được ghi nhận là một khoản thu nhập hay chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4.8 Tài sản cố định thuê tài chính**

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu nội dung hợp đồng thuê tài sản thể hiện việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu tài sản. Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu nội dung của hợp đồng thuê tài sản không có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

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

Sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ hữu hình được xác định theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Chính sách khấu hao tài sản thuê phải nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cùng loại thuộc sở hữu của doanh nghiệp đi thuê. Nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của nó.

Khấu hao TSCĐ thuê tài chính được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm

**4.9 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư: Là bất động sản, gồm: quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, trong thời gian nắm giữ bất động sản đầu tư được xác định theo nguyên giá, số khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc 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. Một bất động sản đầu tư được chuyển sang hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng, bằng chứng là sự bắt đầu của việc triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Khấu hao bất động sản đầu tư 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	46 năm
- Sân Golf	49 năm

Đối với bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất thuê, thời gian trích khấu hao là thời gian được phép sử dụng đất của doanh nghiệp. Tập đoàn không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất lâu dài.

Một bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Lãi hay lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa thu nhập với chi phí thanh lý, nhượng bán cộng (+) giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình. Số lãi, lỗ này được ghi nhận là một khoản thu nhập hay chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

**4.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp****Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

**Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả**

Thuế thu nhập hiện hành của kỳ hiện tại và các kỳ trước, nếu chưa nộp, phải được ghi nhận là nợ phải trả. Nếu giá trị đã nộp trong kỳ hiện tại và các kỳ trước vượt quá số phải nộp cho các kỳ đó, thì phần giá trị nộp thừa sẽ được ghi nhận là tài sản. Thuế thu nhập hiện hành phải nộp (hoặc tài sản thuế thu nhập hiện hành) cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng đó.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả cần được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Việc xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải phản ánh các ảnh hưởng về thuế theo đúng cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả mà doanh nghiệp dự kiến tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán. Doanh nghiệp phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các khoản ghi giảm này cần phải hoàn nhập khi xác định chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

***Bù trừ***

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và nợ phải trả thuế thu nhập hiện hành khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp để bù trừ các khoản đã được ghi nhận, và dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc sẽ thu hồi tài sản đồng thời với thanh toán nợ phải trả.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc các đơn vị chịu thuế khác nhau có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**4.12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước là các khoản chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

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

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

**4.13 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

nợ phải trả không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

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

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản.
- Phải trả khác: các khoản Phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất,

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

**4.14 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất,

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4.15 Chi phí đi vay**

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

**4.16 Chi phí phải trả**

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

**4.17 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ. Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ khi dịch vụ hoàn thành.

**4.18 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

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

**4.19 Các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4.20 Vốn chủ sở hữu**

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

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

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu và Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

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

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

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

**4.21 Lợi nhuận chưa phân phối**

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

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Tập đoàn phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Tập đoàn phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất riêng của Tập đoàn và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất riêng, Tập đoàn chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về Tập đoàn.

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

**4.22 Doanh thu*****Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***Doanh thu cho thuê bất động sản***

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

Đối với việc nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết, hoạt động mua, bán chứng khoán kinh doanh, doanh thu được ghi nhận là số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá vốn, trong đó giá vốn là giá trị ghi sổ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, giá bán được tính theo giá trị hợp lý của khoản nhận được

Đối với tiền lãi phải thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: Doanh thu chỉ được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng

Đối với khoản tiền lãi đầu tư nhận được từ khoản đầu tư cổ phiếu, trái phiếu, phần tiền lãi của các kỳ mà Tập đoàn mua lại khoản đầu tư này được ghi nhận là doanh thu phát sinh trong kỳ, khoản lãi đầu tư nhận được từ các khoản lãi đầu tư dồn tích trước khi Tập đoàn mua lại khoản đầu tư đó thì ghi giảm giá gốc khoản đầu tư trái phiếu, cổ phiếu đó.

Khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu, Tập đoàn chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh BCTC, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư.

*Thu nhập khác*

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

**4.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Tập đoàn bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước);
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

**4.24 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán, cung cấp trong kỳ. Giá vốn hàng bán còn bao gồm các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Trường hợp phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản nhưng hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản chưa được tập hợp đầy đủ, một phần chi phí được trích trước để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán được quyết toán, phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**4.25 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn (kể cả số trích trước), chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

**4.26 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của Tập đoàn.

Các khoản điều chỉnh giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý:...

**4.27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (tư số) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Lãi suy giảm trên cổ phiếu dựa trên số lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành sau điều chỉnh những ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

**4.28 Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung bởi một bên.

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

**4.29 Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

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

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt tại quỹ	11.417.869.100	5.395.492.413
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	75.330.629.454	491.795.251.472
Tiền đang chuyển	175.424.402	209.459.999
Các khoản tương đương tiền	89.226.795.299	717.618.709.269
<b>Cộng</b>	<b>176.150.718.255</b>	<b>1.215.018.913.153</b>

**6. Phải thu khách hàng**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>2.460.965.226.548</b>	<b>2.321.129.239.601</b>
Công ty TNHH đầu tư và Phát Triển An Thịnh Đạt	223.079.892.583	277.038.482.276
Công ty CP Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	133.996.165.972	84.012.657.856
Các đối tượng khác	2.103.889.167.993	1.960.078.099.469
<b>Phải thu của khách hàng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>55.001.600.150</b>	<b>91.162.339.834</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.515.966.826.698</b>	<b>2.412.291.579.435</b>

**7. Trả trước cho người bán**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.131.934.384.543</b>	<b>1.412.393.549.672</b>
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. Hạ Long	-	181.841.862.000
Ngân hàng Phương Đông - OCB	-	192.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	312.359.519.502	383.276.621.059
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	91.061.736.605
Các đối tượng khác	728.513.128.436	564.213.330.008
<b>Trả trước cho người bán là bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>1.766.313.353.785</b>	<b>1.162.066.741.437</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.898.247.738.328</b>	<b>2.574.460.291.109</b>

**8. Phải thu về cho vay**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu về cho vay đối tượng</b>	<b>6.145.283.048.058</b>	<b>5.528.827.403.842</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	817.763.734.000	732.025.380.000
Công ty CP Đầu tư TM&PT DV Phúc Thịnh	-	814.634.345.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	434.367.212.500	819.188.461.960
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	536.347.221.031	357.527.787.387
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	546.068.927.500	325.300.000.000
Công ty CP vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	631.037.455.618	719.227.856.395
Công Ty CP Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản An Cường	978.324.200.000	194.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	783.488.000.000	221.268.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	1.122.541.245	665.088.319.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	-	176.110.000.000
Các đối tượng khác	3.179.698.497.409	1.760.923.573.100
<b>Phải thu về cho vay bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>-</b>	<b>1.400.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>6.145.283.048.058</b>	<b>5.530.227.403.842</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Dài hạn	31/12/2021	01/01/2021
<b>Phải thu về cho vay</b>	-	<b>232.157.481.164</b>
Công ty CP Lotte FLC	-	83.475.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	-	26.787.493.000
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	93.397.988.164
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	-	28.497.000.000
<b>Phải thu về cho vay bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	-	-
<b>Cộng</b>	-	<b>232.157.481.164</b>
<b>9. Phải thu khác</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.049.466.301.000	1.514.709.196.665
Tạm ứng	12.543.900.253	42.208.658.498
Ký quỹ, ký cược	88.249.495.882	262.288.774.018
Phải thu khác	957.985.779.913	2.497.088.750.182
<b>Cộng</b>	<b>2.108.245.477.048</b>	<b>4.316.295.379.363</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>2.076.185.857.313</i>	<i>4.273.971.372.518</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</i>	<i>32.059.619.735</i>	<i>42.324.006.845</i>
<b>Dài hạn</b>		
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Ký quỹ, ký cược	31.073.262.390	1.772.133.617.375
Phải thu khác	369.622.597	4.164.428.208.457
<b>Cộng</b>	<b>31.442.884.987</b>	<b>5.936.561.825.832</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>31.442.884.987</i>	<i>5.236.561.825.832</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</i>	-	<i>700.000.000.000</i>
<b>10. Chi phí trả trước</b>		
<b>Ngắn hạn</b>		
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Chi phí thuê tài sản	76.674.588.590	89.350.864.487
Công cụ, dụng cụ	-	-
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	1.311.602.092.976	1.016.210.806.892
Chi phí trả trước khác	19.015.173.072	37.440.009.251
<b>Cộng</b>	<b>1.407.291.854.638</b>	<b>1.143.001.680.630</b>
<b>Dài hạn</b>		
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Chi phí thuê tài sản	7.969.247.153	7.432.639.237
Công cụ, dụng cụ	7.284.716.749	108.120.989.298
Chi phí sửa chữa	-	-
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	43.319.527.053	279.897.738.412
Chi phí trả trước khác	362.100.956.653	626.765.650.907
<b>Cộng</b>	<b>420.674.447.608</b>	<b>1.022.217.017.854</b>

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
11 Các khoản đầu tư tài chính						
11.1 Chứng khoán kinh doanh						
Cổ phiếu	264.664.704.325	(73.678.364.679)	190.986.339.646	3.754.839.646	(894.649.646)	2.860.190.000
AMD	3.754.649.646	-	3.754.649.646	3.754.649.646	(894.649.646)	2.860.000.000
HAI	260.909.864.679	(73.678.364.679)	187.231.500.000	-	-	-
KLF	190.000	-	190.000	190.000	-	190.000
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>264.664.704.325</b>	<b>(73.678.364.679)</b>	<b>190.986.339.646</b>	<b>3.754.839.646</b>	<b>(894.649.646)</b>	<b>2.860.190.000</b>
11.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
<i>Ngắn hạn</i>						
Tiền gửi có kỳ hạn	75.624.991.236	-	75.624.991.236	85.269.009.729	-	85.269.009.729
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>84.624.991.236</b>	<b>-</b>	<b>84.624.991.236</b>	<b>85.269.009.729</b>	<b>-</b>	<b>85.269.009.729</b>



Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

**11.3 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	Giá trị hợp lý	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(2.398.254.760)	44.601.745.240	47.000.000.000 (1.794.626.936)
Công ty CP Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	-	-	-	730.700.000.000
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	4.015.000.000.000	(501.334.181.529)	3.513.665.818.471	-
<b>Cộng</b>	<b>4.062.000.000.000</b>	<b>(503.732.436.289)</b>	<b>3.558.267.563.711</b>	<b>777.700.000.000</b> <b>(1.794.626.936)</b>

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 TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC	47,00%	47,00%	Xuất khẩu lao động

Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt

21,70% Kinh doanh vận chuyển hành khách và hàng hóa trong lĩnh vực hàng không

**11.4 Đầu tư góp vốn vào công ty khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc Dự phòng
Công ty CP Rosland	49.200.000.000	-	49.200.000.000	49.200.000.000
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 CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	867.750.000.000	-	867.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	-	-	-	260.909.864.679
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	144.000.000.000	-	144.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	-	-	-	85.585.500.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	96.000.000.000	-	96.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	95.000.000.000	-	95.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	-
Đơn vị khác	19.370.000.000	-	19.370.000.000	-
Các khoản đầu tư của Công ty CP Hàng không Tre Việt	-	-	-	245.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.383.995.000.000</b>	<b>(2.200.000.000)</b>	<b>1.381.795.000.000</b>	<b>897.490.364.679</b>

	Chi tiết về tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính	Giá gốc
Công ty CP Rosland		4,92%	4,92%	Kinh doanh bất động sản	-
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện		4,62%	4,62%	Ngừng hoạt động	-
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding		7,06%	7,06%	Kinh doanh bất động sản	(193.414.064.679)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân		6,00%	6,00%	Kinh doanh bất động sản	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn		17,81%	17,81%	Kinh doanh bất động sản	-
Công ty Cổ phần Lotte FLC		15,00%	15,00%	Kinh doanh bất động sản	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ		19,20%	19,20%	Kinh doanh bất động sản	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương		19,79%	19,00%	Kinh doanh bất động sản	-
<b>Cộng</b>		<b>(2.200.000.000)</b>	<b>1.381.795.000.000</b>	<b>897.490.364.679</b>	<b>(195.614.064.679)</b>

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

12. Nợ xấu Ngắn hạn	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Phai thu khách hàng	72.655.252.925	(17.669.199.722)	54.986.053.203	78.940.263.857	(20.323.572.439)	58.616.691.418
Trả trước cho người bán	217.202.261.919	(64.439.799.948)	152.762.461.971	56.641.282.731	(50.878.708.814)	5.762.573.917
Phai thu khác	287.885.955	(284.034.002)	3.851.953	1.386.442.343	(875.693.063)	510.749.280
<b>Cộng</b>	<b>290.145.400.799</b>	<b>(82.393.033.672)</b>	<b>207.752.367.127</b>	<b>136.967.988.931</b>	<b>(72.077.974.316)</b>	<b>64.890.014.615</b>

  

13. Hàng tồn kho	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.514.121.758	-	12.514.121.758	-	13.496.766.924	-
Công cụ, dụng cụ	5.367.881.202	-	5.367.881.202	-	46.445.000.056	-
Hàng tồn kho bất động sản	1.424.372.672.391	-	1.424.372.672.391	-	1.990.198.154.906	-
Hàng hóa	698.599.391.823	-	698.599.391.823	-	618.764.284.008	-
Hàng gửi đi bán	1.953.643.845	-	1.953.643.845	-	1.953.643.845	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	16.254.970.218	-	16.254.970.218	-	12.149.970.951	-
<b>Cộng</b>	<b>2.159.062.681.237</b>	-	<b>2.159.062.681.237</b>	-	<b>2.683.007.820.690</b>	-

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## 14. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
01/01/2021	3.165.078.043.391	228.653.549.202	242.876.905.392	15.002.169.127	13.826.665.808	3.665.437.332.920
Mua trong kỳ	173.370.474	14.860.538.387	3.866.353.426	1.636.043.310	-	20.536.305.597
Tăng do phân loại lại	3.598.237.647	66.960.300	6.229.594.169	1.603.193.310	-	11.497.985.426
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	366.341.127	13.974.873.146	1.610.329.580	-	-	15.951.543.853
Tăng do chuyển từ BĐSĐT	723.050.996.554	-	-	-	-	723.050.996.554
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(348.119.455)	-	-	(348.119.455)
Giảm do phân loại lại	(14.534.292.416)	(2.759.532.510)	(7.388.763.934)	(5.630.837.485)	(8.125.415.735)	(2.759.532.510)
Giảm khác	(14.534.292.416)	(18.157.658.056)	(7.388.763.934)	(5.630.837.485)	(8.125.415.735)	(53.836.967.626)
<b>31/12/2021</b>	<b>3.877.732.696.777</b>	<b>236.638.730.469</b>	<b>246.846.299.178</b>	<b>12.610.568.262</b>	<b>5.701.250.073</b>	<b>4.379.529.544.759</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2021	703.076.361.317	99.918.125.952	88.157.175.847	9.222.229.129	9.001.667.500	909.375.559.745
Khấu hao trong kỳ	55.827.897.822	11.863.042.128	16.018.744.996	1.198.801.606	381.657.916	85.290.144.468
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	13.588.272.499	1.502.974.268	-	-	15.091.246.767
Tăng do phân loại lại	3.248.254.426	29.295.126	1.458.254.009	347.369.805	-	5.083.173.366
Tăng do chuyển từ BĐSĐT	91.512.102.642	-	-	-	-	91.512.102.642
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(258.962.195)	-	-	(258.962.195)
Giảm khác	(3.889.880.522)	(4.120.499.687)	(2.171.029.829)	(1.701.944.784)	(4.627.976.972)	(16.511.331.794)
<b>31/12/2021</b>	<b>849.774.735.685</b>	<b>121.278.236.018</b>	<b>104.707.157.096</b>	<b>9.066.455.756</b>	<b>4.755.348.444</b>	<b>1.089.581.932.999</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2021	2.462.001.682.074	128.735.423.250	154.719.729.545	5.779.939.998	4.824.998.308	2.756.061.773.175
<b>31/12/2021</b>	<b>3.027.957.961.092</b>	<b>115.360.494.451</b>	<b>142.139.142.082</b>	<b>3.544.112.506</b>	<b>945.901.629</b>	<b>3.289.947.611.760</b>

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

15. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ thuê tài chính khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
01/01/2021	-	59.263.518.519	68.775.993.442	-	-	128.039.511.961
Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	(13.974.873.146)	(1.610.329.580)	-	-	(15.585.202.726)
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(362.647.273)	-	-	(362.647.273)
<b>31/12/2021</b>	-	<b>45.288.645.373</b>	<b>66.803.016.589</b>	-	-	<b>112.091.661.962</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2021	-	22.766.527.247	32.066.554.011	-	-	54.833.081.258
Khấu hao trong kỳ	-	4.281.686.858	9.142.253.156	-	-	13.423.940.014
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	(13.588.272.499)	(1.502.974.268)	-	-	(15.091.246.767)
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	(54.397.089)	-	-	(54.397.089)
<b>31/12/2021</b>	-	<b>13.459.941.606</b>	<b>39.651.435.810</b>	-	-	<b>53.111.377.416</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2021	-	36.496.991.272	36.709.439.431	-	-	73.206.430.703
<b>31/12/2021</b>	-	<b>31.828.703.767</b>	<b>27.151.580.779</b>	-	-	<b>58.980.284.546</b>

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## 16. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền	Dây chuyên công nghệ	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
01/01/2021	212.712.000	36.076.445.995	2.500.000.000	-	188.375.000	38.977.532.995
Mua trong kỳ	-	1.150.103.335	2.004.000.000	-	-	3.154.103.335
Phân loại lại	-	(704.602.300)	109.602.300	-	595.000.000	-
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	(32.092.881.565)	-	-	-	(32.092.881.565)
<b>31/12/2021</b>	<b>212.712.000</b>	<b>4.429.065.465</b>	<b>4.613.602.300</b>	<b>-</b>	<b>783.375.000</b>	<b>10.038.754.765</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2021	-	11.007.276.579	2.500.000.000	-	154.633.882	13.661.910.461
Khấu hao trong kỳ	-	713.800.952	704.534.101	-	13.301.971	1.431.637.024
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	(8.025.940.565)	-	-	-	(8.025.940.565)
<b>31/12/2021</b>	<b>-</b>	<b>3.695.136.966</b>	<b>3.204.534.101</b>	<b>-</b>	<b>167.935.853</b>	<b>7.067.606.920</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2021	212.712.000	25.069.169.416	-	-	33.741.118	25.315.622.534
<b>31/12/2021</b>	<b>212.712.000</b>	<b>733.928.499</b>	<b>1.409.068.199</b>	<b>-</b>	<b>615.439.147</b>	<b>2.971.147.845</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## 17. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2021
Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
Nhà	58.166.892.722	-	(58.166.892.722)	-
Nhà và quyền sử dụng đất	3.363.949.683.696	166.202.002.582	(1.006.656.325.499)	2.523.495.360.779
Cơ sở hạ tầng	38.466.552.861	-	-	38.466.552.861
<b>Nguyên giá</b>	<b>3.486.080.354.715</b>	<b>166.202.002.582</b>	<b>(1.064.823.218.221)</b>	<b>2.587.459.139.076</b>
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	20.141.998.032	-	(20.141.998.032)	-
Nhà và quyền sử dụng đất	2.494.122.710.221	174.900.387.734	(157.692.028.038)	2.511.331.069.917
Cơ sở hạ tầng	-	769.331.057	-	769.331.057
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>2.514.264.708.253</b>	<b>175.669.718.791</b>	<b>(177.834.026.070)</b>	<b>2.512.100.400.974</b>
Quyền sử dụng đất	25.497.225.436	-	-	25.497.225.436
Nhà	38.024.894.690	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	869.826.973.475	-	-	12.164.290.862
Cơ sở hạ tầng	38.466.552.861	-	-	37.697.221.804
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>971.815.646.462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>75.358.738.102</b>

## 18. Tài sản dở dang dài hạn

## Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021	01/01/2021
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	-	14.468.570.834
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	7.245.882.316.967	5.311.406.603.551
Dự án Hạ Long	209.820.109.670	130.561.587.220
Dự án Khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	1.187.899.321.644	986.303.251.578
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	430.359.788.102	262.857.310.202
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	899.575.486.328	887.658.808.925
Dự án khu đô thị Garden City Đại Mỗ	389.908.147.518	335.558.727.101
Dự án FLC Premier Park	1.086.869.486.776	930.071.005.239
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	367.113.270.096	347.209.231.284
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 1 - Hạ Long	601.815.595.565	329.694.824.884
Dự án Trường Chinh Kon Tum	342.471.229.694	293.694.324.531
Dự án Centre Point Gia Lai	184.380.418.631	154.886.880.372
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 2 - Hạ Long	311.812.297.062	159.970.092.343
Các dự án khác	1.233.857.165.881	492.940.559.872
<b>Cộng</b>	<b>7.245.882.316.967</b>	<b>5.325.875.174.385</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

**19. Lợi thế thương mại**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Tại ngày đầu kỳ	83.250.066.769	103.784.863.158
Số tăng trong kỳ	-	3.701.850.000
Giảm do thoái vốn công ty con	(3.331.665.000)	-
Phân bổ trong kỳ	(21.320.709.778)	(24.236.646.389)
Tăng/Giảm khác	2.517.776.319	-
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>61.115.468.310</b>	<b>83.250.066.769</b>

**20. Phải trả người bán**

Ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán khác</b>	<b>1.779.458.930.126</b>	<b>1.779.458.930.126</b>	<b>3.300.387.280.898</b>	<b>3.300.387.280.898</b>
Công ty CP kỹ thuật Sigma	26.218.403.514	26.218.403.514	111.067.847.150	111.067.847.150
Công ty CP Eurowindow	37.562.205.397	37.562.205.397	7.380.042.085	7.380.042.085
Các đối tượng khác	1.715.678.321.215	1.715.678.321.215	3.181.939.391.663	3.181.939.391.663
<b>Phải trả người bán là bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>209.869.698.653</b>	<b>209.869.698.653</b>	<b>274.107.632.163</b>	<b>274.107.632.163</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.989.328.628.779</b>	<b>1.989.328.628.779</b>	<b>3.574.494.913.061</b>	<b>3.574.494.913.061</b>

**21. Người mua trả tiền trước**

Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Người mua trả tiền trước là đối tượng khác</b>	<b>4.906.738.727.873</b>	<b>4.375.387.272.056</b>
Người mua trả trước là pháp nhân	262.264.284.497	277.986.454.126
Người mua trả trước là cá nhân	4.644.474.443.376	3.760.059.398.282
Các đối tượng khác	-	337.341.419.648
<b>Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>122.086.936.580</b>	<b>93.408.167.107</b>
<b>Cộng</b>	<b>5.028.825.664.453</b>	<b>4.468.795.439.163</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## 22. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

## 22.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/giảm BAV trong kỳ	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	76.280.051.836	231.903.898.093	292.551.597.625	15.632.352.304
Thuế tiêu thụ đặc biệt	51.442.582	31.593.817	60.396.556	22.639.843
Thuế xuất, nhập khẩu	8.224.078	57.585.829	16.886.391	48.923.516
Thuế thu nhập doanh nghiệp	160.418.699.164	86.229.635.016	164.037.481.067	82.610.853.113
Thuế thu nhập cá nhân	222.473.781.150	13.757.238.899	216.937.226.311	19.293.793.738
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	169.117.768.094	1.073.189.532.979	823.121.170.335	419.186.130.738
Các loại thuế khác	9.079.348.839	540.614.934	9.108.822.560	511.141.213
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	22.920.574.927	52.905.860.775	5.291.398.497	70.535.037.205
<b>Cộng</b>	<b>660.349.890.670</b>	<b>1.458.615.960.342</b>	<b>1.511.124.979.342</b>	<b>607.840.871.670</b>

## 22.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số nộp thừa trong kỳ	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	1.574.988.083	1.574.988.083
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	324.615.784	324.615.784	9.898.369
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	381.257.714	-	2.618.181.418	2.999.439.132
Các khoản khác phải thu Nhà nước	41.544.265	-	25.088.983	66.633.248
<b>Cộng</b>	<b>432.700.348</b>	<b>324.615.784</b>	<b>4.542.874.268</b>	<b>4.650.958.832</b>

## 23. Chi phí phải trả

## Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí lãi vay	111.341.242.204	22.792.890.752
Chi phí trích trước dự án	1.023.449.636.730	1.275.352.692.787
Chi phí thuê tài sản	-	21.131.784.540
Chi phí trả trước khác	114.883.494.845	559.483.302.612
<b>Cộng</b>	<b>1.249.674.373.779</b>	<b>1.878.760.670.691</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## 24. Doanh thu chưa thực hiện

Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Doanh thu cho thuê tài sản	172.574.015.743	52.507.615.131
Doanh thu nhận trước khác	341.135.839.052	328.282.852.279
Doanh thu chưa thực hiện của Công ty CP Hàng không Tre Việt	-	149.105.361.457
<b>Cộng</b>	<b>513.709.854.795</b>	<b>529.895.828.867</b>

## 25. Phải trả khác

Ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tài sản thừa chờ xử lý	241.135.810	241.135.810	-	-
Kinh phí Công đoàn	9.646.721.286	9.646.721.286	8.849.161.353	8.849.161.353
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	24.154.881.279	24.154.881.279	35.879.739.212	35.879.739.212
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-	1.970.100	1.970.100
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.310.051.577	15.310.051.577	70.766.136.580	70.766.136.580
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.390.035.008.236	4.390.035.008.236	2.352.426.429.175	2.352.426.429.175
<b>Cộng</b>	<b>4.439.387.798.188</b>	<b>4.439.387.798.188</b>	<b>2.467.923.436.420</b>	<b>2.467.923.436.420</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>2.415.071.152.352</i>	<i>2.415.071.152.352</i>	<i>2.406.446.901.225</i>	<i>2.406.446.901.225</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</i>	<i>2.024.316.645.836</i>	<i>2.024.316.645.836</i>	<i>61.476.535.195</i>	<i>61.476.535.195</i>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Dài hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.786.539.738	2.786.539.738	1.544.641.218.614	1.544.641.218.614
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.939.742.008.074	3.939.742.008.074	2.063.259.151.743	2.063.259.151.743
<b>Cộng</b>	<b>3.942.528.547.812</b>	<b>3.942.528.547.812</b>	<b>3.607.900.370.357</b>	<b>3.607.900.370.357</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>3.942.528.547.812</i>	<i>3.942.528.547.812</i>	<i>3.307.900.370.357</i>	<i>3.307.900.370.357</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>300.000.000.000</i>	<i>300.000.000.000</i>

## 26. Dự phòng phải trả

Dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Dự phòng phải trả của Công ty CP Hàng không Tre Việt	-	610.591.542.025
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>610.591.542.025</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021			31/12/2021		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>27. Vay và nợ thuế tài chính</b>						
<b>27.1 Các khoản vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	1.231.373.890.819	1.231.373.890.819	1.949.308.256.892	2.085.782.911.458	1.367.848.545.385	1.367.848.545.385
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	461.207.000.261	461.207.000.261	845.034.200.261	957.094.200.000	573.267.000.000	573.267.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	295.379.375.942	295.379.375.942	313.407.990.783	314.213.794.050	296.185.179.209	296.185.179.209
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	290.869.825.400	290.869.825.400	299.787.826.073	296.764.341.120	287.846.340.447	287.846.340.447
Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam	100.000.000.000	100.000.000.000	182.900.000.000	162.650.000.000	79.750.000.000	79.750.000.000
Tại các ngân hàng, tổ chức tài chính khác	83.917.689.216	83.917.689.216	308.178.239.775	355.060.576.288	130.800.025.729	130.800.025.729
<b>Nợ thuế tài chính đến hạn trả</b>						
Công Ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	28.288.677.564	28.288.677.564	25.949.020.357	8.037.381.797	10.377.039.004	10.377.039.004
	28.288.677.564	28.288.677.564	25.949.020.357	8.037.381.797	10.377.039.004	10.377.039.004
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy	250.646.120.325	250.646.120.325	329.156.893.290	585.176.809.100	506.666.036.135	506.666.036.135
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	169.510.000.000	169.510.000.000	104.458.000.000	163.220.000.000	228.272.000.000	228.272.000.000
	-	-	50.000.000.000	225.584.647.674	175.584.647.674	175.584.647.674
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Agribank - CN Đông Gia Lai	-	-	10.000.000.000	70.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Credit Suisse AG, Singapore Branch	78.514.714.385	78.514.714.385	78.514.714.385	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tại các ngân hàng, tổ chức tài chính khác	2.621.405.940	2.621.405.940	126.372.161.426	86.184.178.905	42.809.388.461	42.809.388.461
Trái phiếu phát hành	688.541.805.557	688.541.805.557	161.895.074.443	700.436.880.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Trái phiếu phát hành SHIB	389.260.555.557	389.260.555.557	11.176.324.443	400.436.880.000	-	-
Trái phiếu phát hành MBS	299.281.250.000	299.281.250.000	718.750.000	300.000.000.000	-	-
Trái phiếu phát hành MBS	-	-	150.000.000.000	-	150.000.000.000	150.000.000.000
Các khoản vay của Công ty CP Hàng không Tre Việt	2.137.410.455.771	2.137.410.455.771	-	2.137.410.455.771	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.336.260.950.036</b>	<b>4.336.260.950.036</b>	<b>2.840.892.176.798</b>	<b>5.142.261.506.310</b>	<b>2.034.891.620.524</b>	<b>2.034.891.620.524</b>

**27.2 Các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.723.314.471.933</b>	<b>1.723.314.471.933</b>	<b>2.158.185.166.572</b>	<b>585.176.809.100</b>	<b>3.296.322.829.405</b>	<b>3.296.322.829.405</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	1.328.332.677.549	1.328.332.677.549	-	163.220.000.000	1.165.112.677.549	1.165.112.677.549
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	191.964.958.019	191.964.958.019	68.123.709.922	225.584.647.674	34.504.020.267	34.504.020.267
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Agribank - Chi nhánh Đông Gia Lai	89.530.053.631	89.530.053.631	9.783.804.734	70.000.000.000	29.313.858.365	29.313.858.365
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	19.780.039.079	19.780.039.079	123.387.462.406	-	143.167.501.485	143.167.501.485
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	-	-	1.240.000.000.000	-	1.240.000.000.000	1.240.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	600.000.000.000	-	600.000.000.000	600.000.000.000
Tại các ngân hàng, tổ chức tài chính khác	93.706.743.655	93.706.743.655	116.890.189.510	126.372.161.426	84.224.771.739	84.224.771.739
Nợ thuê tài chính dài hạn	12.857.106.726	12.857.106.726	-	8.037.381.797	4.819.724.929	4.819.724.929
Công Ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	12.857.106.726	12.857.106.726	-	8.037.381.797	4.617.978.929	4.617.978.929
Trái phiếu phát hành	393.799.879.274	393.799.879.274	482.125.755.676	7.451.425.741	868.474.209.209	868.474.209.209
Trái phiếu phát hành OCB - CN Thăng Long	393.799.879.274	393.799.879.274	2.125.755.676	-	395.925.634.950	395.925.634.950
Trái phiếu phát hành OCB - CN Hà Nội	-	-	430.000.000.000	7.451.425.741	422.548.574.259	422.548.574.259
Trái phiếu phát hành NCB	-	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Các khoản vay của Công ty CP Hàng không Tre Việt	53.449.025.014	53.449.025.014	-	53.449.025.014	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.183.420.482.947</b>	<b>2.183.420.482.947</b>	<b>2.640.310.922.248</b>	<b>654.114.641.652</b>	<b>4.169.616.763.543</b>	<b>4.169.616.763.543</b>

(\*): Thuyết minh thông tin chi tiết về các hợp đồng vay

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 0033/2020/HĐTD-OCB-DN; 0033.01/2020/HĐTD-OCB-DN	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	11/08/2020; 28/12/2020	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
032/20/HĐHM-9213 PL001/PLHĐBL/032/20/HĐHM-9213	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	15/07/2020; 11/08/2020	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	60.000.000 cổ phần BAV.

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
0050/20120/HĐTD-OCB-DN	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	16/12/2020	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác
031/20/HĐHM-9213	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	21/07/2020	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác
1462-LAV-2019	Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN Tây Đô	20/11/2019	12 tháng	7,5%	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
01/2015/3239064/HĐTD; 01/2018/3239064/BSHĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tu 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; '001.01/20203239064/PLHĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tu và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	26/11/2019; 02/12/2020	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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Đơn vị tính: VND
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 đảm bảo Tài sản hình thành từ vốn vay
202126014427	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - 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
202126115801	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	14/05/2021	120 tháng	10,5%/năm	Đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác	Tài sản bên thứ 3: Quyền

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
Trái phiếu phát hành SHB	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm	400.000.000.000	Lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh, xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm
Trái phiếu phát hành MBS	-	-	300.000.000.000	3,5%/năm
Trái phiếu phát hành MBS 2021	150.000.000.000	Lãi suất danh nghĩa 10,5%	-	-
Trái phiếu phát hành OCB	400.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm	400.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm
Trái phiếu OCB - CN Hà Nội	430.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm	-	-
Trái phiếu NCB 2021	50.000.000.000	Lãi suất: 12%/năm	-	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

**28. Vốn chủ sở hữu**

**28.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu				Tổng cộng
	Số dư đầu năm trước	Quý đầu tư phát triển	Quý khác	Lợi nhuận chưa phân phối	
Tăng vốn trong năm trước	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.787.062.702.518	11.644.844.925.218
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.473.575.750.000
Giảm khác	-	-	-	159.945.437.878	148.048.722.096
<b>Số dư cuối năm trước/đầu kỳ</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>335.247.960.524</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.945.500.643.479</b>	<b>13.424.907.338.275</b>
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	-	84.465.756.662	(865.833.395)
Tăng/giảm do thoái vốn trong kỳ	-	-	-	(304.557.730.118)	(3.478.160.183.992)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.198.908.756)	(3.198.908.756)
Trích lập các quỹ (*)	-	15.994.543.787	-	(15.994.543.787)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>351.242.504.311</b>	<b>118.623.112</b>	<b>1.706.215.217.480</b>	<b>9.722.590.438.676</b>

(\*) Trong kỳ, Tập đoàn thực hiện phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-FLC ngày 12 tháng 04 năm 2021.

**28.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của công ty mẹ	-	-	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>7.099.978.070.000</b>	<b>7.099.978.070.000</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>Cổ tức</b>		
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Cổ tức công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	-	-
<b>Cổ phiếu</b>		
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ 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		
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: <b>10.000 VND/CP</b>		
<b>Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
- Quỹ đầu tư phát triển	351.242.504.311	335.247.960.524
- Quỹ dự phòng tài chính		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	42.558.276.331	41.157.065.327

## 29. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

## Ngoại tệ các loại

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ mà Công ty nắm giữ theo nguyên tệ như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
USD	1.063,00	113.582,78
EUR	-	1.538,12
JPY	-	406.423,00

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

**30. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	3.793.718.660.565	5.567.588.590.711
Doanh thu cung cấp dịch vụ	943.709.834.177	4.780.314.654.427
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	2.144.897.012.824	3.153.869.480.138
Doanh thu hoạt động kinh doanh khác	-	-
<b>Tổng doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>6.882.325.507.566</b>	<b>13.501.772.725.276</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(110.433.843.021)	(13.371.885.312)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>6.771.891.664.545</b>	<b>13.488.400.839.964</b>

**31. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2021	Năm 2020
Chiết khấu thương mại	580.659.624	597.478.313
Hàng bán bị trả lại	107.398.637.942	12.774.406.999
Giảm giá hàng bán	2.454.545.455	-
<b>Cộng</b>	<b>110.433.843.021</b>	<b>13.371.885.312</b>

**31. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn hàng hóa đã bán, thành phẩm	3.755.619.499.234	5.182.344.914.241
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.392.232.832.091	9.076.004.213.696
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.211.266.133.050	2.402.083.764.512
<b>Cộng</b>	<b>6.359.118.464.375</b>	<b>16.660.432.892.449</b>

**32. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	443.520.231.300	583.992.508.495
Lãi chênh lệch tỷ giá	304.057.297	10.603.525.627
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.019.355.944.438	4.843.603.932.528
<b>Cộng</b>	<b>1.463.180.233.035</b>	<b>5.459.999.966.650</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

**33. Chi phí hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí lãi vay	374.936.412.236	562.522.614.831
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.031.445.495	38.152.080.249
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư	(116.182.177.871)	(2.070.003.861)
Chi phí tài chính khác	184.664.747.615	297.321.533.930
<b>Cộng</b>	<b>444.735.070.985</b>	<b>895.926.225.149</b>

**34. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên	20.986.627.977	53.229.670.838
Chi phí vật liệu, bao bì	36.284.296	588.648.649
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	146.520.901	307.896.597
Chi phí khấu hao TSCĐ	703.193.587	2.610.625.212
Chi phí bảo hành	235.826.459	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	153.088.427.147	253.799.877.093
Chi phí bằng tiền khác	38.393.981.380	40.728.920.794
<b>Cộng</b>	<b>213.590.861.747</b>	<b>351.265.639.183</b>

**35. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên quản lý	190.569.427.229	234.409.056.537
Chi phí vật liệu quản lý	1.182.937.949	5.027.745.414
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.215.391.134	909.835.059
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.793.809.864	19.335.804.281
Thuế, phí và lệ phí	15.215.533.679	12.240.426.743
Chi phí dự phòng	10.476.786.175	6.877.149.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	168.825.370.509	193.723.479.499
Chi phí bằng tiền khác	211.974.357.332	122.447.052.322
<b>Cộng</b>	<b>619.253.613.871</b>	<b>594.970.549.115</b>

**36. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Thu nhập khác	140.011.868.699	31.871.221.138
<b>Cộng</b>	<b>140.011.868.699</b>	<b>31.871.221.138</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## 37. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí khác	73.726.452.063	58.268.335.676
<b>Cộng</b>	<b>73.726.452.063</b>	<b>58.268.335.676</b>

## 38. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	86.229.635.016	115.648.079.704
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7.108.064.398)	(2.372.179.970)
<b>Cộng</b>	<b>79.121.570.618</b>	<b>113.275.899.734</b>

## 39. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.845.605.906.757	4.377.722.113.846
Chi phí nhân công	237.354.385.511	1.209.261.708.132
Chi phí công cụ, dụng cụ	16.249.490.609	26.357.857.765
Chi phí khấu hao TSCĐ	275.815.440.297	164.301.128.020
Thuế, phí, lệ phí	4.773.620.091	12.240.426.743
Lợi thế thương mại	22.134.598.459	24.236.646.389
Chi phí dự phòng	23.648.612.649	6.877.149.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.312.239.525.362	5.616.823.347.524
Chi phí khác bằng tiền	516.038.142.536	358.002.357.112
<b>Cộng</b>	<b>6.253.859.722.271</b>	<b>11.795.822.734.791</b>

## 40. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	83.599.923.267	307.994.159.974
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	84.465.756.662	159.945.437.878
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	(3.198.908.756)	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	709.997.807	709.997.807
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>114</b>	<b>225</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	709.997.807	709.997.807
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	709.997.807	709.997.807

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

Địa chỉ: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

41. Báo cáo bộ phận	Bắt đầu năm đến cuối Quý IV năm 2021	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	2.034.463.169.803	3.793.718.660.565	943.709.834.177	-	-	6.771.891.664.545
Chi phí trực tiếp	(1.211.266.133.050)	(3.755.619.499.234)	(1.392.232.832.091)	-	-	(6.359.118.464.375)
Doanh thu tài chính				1.463.180.233.035		1.463.180.233.035
Doanh thu khác				(444.735.070.985)	140.011.868.699	140.011.868.699
Chi phí tài chính					(73.726.452.063)	(444.735.070.985)
Chi phí khác						(73.726.452.063)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng						(213.590.861.747)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp						(619.253.613.871)
Lãi trong Công ty liên kết						(501.937.809.353)
Lợi nhuận trước thuế						162.721.493.885
Chi phí thuế TNDN không phân bổ						(79.121.570.618)
Lợi nhuận sau thuế						83.599.923.267

**41.2 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
<b>Thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị</b>	<b>565.000.000</b>	<b>560.000.000</b>
Ông Trịnh Văn Quyết	120.000.000	120.000.000
Bà Hương Trần Kiều Dung	120.000.000	120.000.000
Ông Đặng Tất Thắng	85.000.000	-
Ông Lê Quý Hiền	120.000.000	120.000.000
Bà Bùi Hải Huyền	120.000.000	70.000.000
Lê Thành Vinh	-	80.000.000
Lê Bá Nguyên	-	50.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát	180.000.000	180.000.000
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản trích theo lương Ban Tổng giám đốc</b>	<b>12.247.296.000</b>	<b>10.168.943.214</b>
<b>Cộng</b>	<b>12.812.296.000</b>	<b>10.728.943.214</b>

**Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác****Bên liên quan**

Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC  
 Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt  
 Công ty CP Xây dựng FLC Faros  
 Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS  
 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice  
 Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes  
 Công ty TNHH CEMACO Việt Nam  
 Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom  
 Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom  
 Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai  
 Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone  
 Công ty CP Xây dựng TM và XNK Vạn Xuân  
 Công ty CP Khai thác Khoáng sản Lam Sơn  
 Công ty CP Nông dược H.A.I  
 Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn  
 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc HAI  
 Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại HAI Long An  
 Công ty CP FLC Travel  
 Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM  
 Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty con của Faros  
 Công ty con của Faros  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty con của FLC Stone  
 Công ty con của FLC Stone  
 Cổ đông lớn  
 Công ty con của Nông dược HAI  
 Công ty con của Nông dược HAI  
 Công ty con của Nông dược HAI  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

## Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

## Bên liên quan

## Giao dịch

Lũy kế từ đầu năm  
đến cuối Quý IV năm  
2021

Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Bán dịch vụ, hàng hóa	49.755.181.304
	Mua dịch vụ, hàng hóa	42.883.311.652
	Tiền quảng cáo trả hộ	13.192.118.182
	Góp vốn	550.000.000.000
	Thoái vốn	121.793.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FLC Faros	Bán dịch vụ, hàng hóa	61.470.462.565
	Mua dịch vụ, hàng hóa	669.953.955.313
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	Mua dịch vụ, hàng hóa	1.135.004.569
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Mua hàng hóa, dịch vụ	812.226.470

## Bên liên quan

## Giao dịch

Lũy kế từ đầu năm  
đến cuối Quý IV năm  
2021

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Bán dịch vụ, hàng hóa	308.032.007.308
	Mua dịch vụ, hàng hóa	197.948.576.509
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	Bán dịch vụ, hàng hóa	4.403.488.844
	Mua dịch vụ, hàng hóa	12.218.453.511
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Bán dịch vụ, hàng hóa	19.543.114.440
	Mua dịch vụ, hàng hóa	2.556.943.863
	Tiền điện chi hộ dự án	7.160.757.390
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Bán dịch vụ, hàng hóa	1.848.681.943
	Mua hàng hóa dịch vụ	286.453.464
Công ty Cổ phần Nông Dược Hai	Mua hàng hóa dịch vụ	327.276.954
Công ty TNHH Nông Dược Hai Quy Nhơn	Bán hàng hóa dịch vụ	4.399.990
Công ty Cổ phần FLC Travel	Bán dịch vụ, hàng hóa	11.621.409.571
	Mua dịch vụ, hàng hóa	2.286.805.655
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	14.191.422.131



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>55.001.600.150</b>	<b>91.162.339.834</b>
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	72.022.240	72.022.240
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	13.572.851.678	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.126.008.112	1.416.773.178
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	5.832.948.972	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	407.986.705	-
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	-	540.331.392
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	608.765.177	959.417.847
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	20.886.664.308	40.087.597.448
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	110.020.240	894.798.815
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc HAI	-	22.963.163.629
Công ty Cổ phần FLC Travel	7.452.441.148	21.953.329.585
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	1.931.891.570	2.274.905.700
	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.766.313.353.785</b>	<b>1.162.066.741.437</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.742.293.457.125	1.157.687.665.070
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	1.621.174.431	-
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	4.591.880	541.503.852
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	19.680.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	21.173.849.377	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	1.200.600.972	3.837.572.515
	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>32.059.619.735</b>	<b>42.324.006.845</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	11.887.313.491	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	9.211.291.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	31.449.497.218
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	11.226.740.175	1.374.864.218
Công ty Cổ phần FLC Travel	1.756.733.395	78.468.395
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	7.188.832.674	-
Công ty Cổ phần Nông dược H.A.I	-	209.886.000
	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>700.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	700.000.000.000

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>209.869.698.653</b>	<b>274.107.632.163</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	67.595.338.585	4.606.217.891
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	118.403.600	2.227.695.572
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	279.000.000	397.720.672
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	95.023.933.286	131.927.844.903
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	7.431.443.266	87.150.412
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	2.959.455.636	16.256.484.062
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	22.852.717.967	103.091.229.164
Công ty Cổ phần Nông dược Hai	1.132.818.729	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	61.837.907	114.818.688
Công ty Cổ phần FLC Travel	2.172.943.677	1.014.850.720
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	9.502.000.000	12.871.000.000
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>122.086.936.580</b>	<b>93.408.167.107</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	28.726.868.137	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	17.044.606.312	19.815.546.220
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	1.360.389.210
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	76.315.462.131	72.122.231.677
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	110.000.000
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>2.024.316.645.836</b>	<b>61.476.535.195</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	15.147.278	-
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	-	1.044.136.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	2.022.462.165.558	56.088.857.691
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	1.839.333.000	3.873.954.489
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	469.586.300
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	-	-
	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>300.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	300.000.000.000

## 43. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ 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 Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc niên độ kế toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

**44. 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 Tập đoàn. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Tập đoàn được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn sẽ hoạt động liên tục

**45. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất Quý IV năm 2020 do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC tự lập.

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu



Trần Trung Tùng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Tổng Giám đốc



Bùi Hải Huyền

Số: 48 /FLC-BKT

V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2021 và năm 2021

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

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

Mã chứng khoán: FLC

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

**Nội dung giải trình:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý IV và năm 2021 trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty thay đổi trên 10% so với quý IV và năm 2020. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

S T T	Chỉ tiêu	Quý IV			Cả năm		
		Năm 2021	Năm 2020	tỷ lệ (%)	Năm 2021	Năm 2020	tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.188.358	3.574.831	(67)	6.882.326	13.501.773	(49)
2	Giá vốn hàng bán	857.244	4.170.327	(79)	6.359.118	16.660.433	(62)
3	Doanh thu hoạt động tài chính	443.767	3.689.148	(88)	1.463.180	5.460.000	(73)
4	Chi phí tài chính	124.729	230.153	(46)	444.735	895.926	(50)
5	Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(319.803)	692	(46.336)	(501.938)	1.862	(27.062)
6	Chi phí bán hàng	147.658	74.408	98	213.591	351.266	(39)
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	52.197	2.629.625	(98)	162.721	421.270	(61)
8	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.510	2.521.223	(99)	83.600	307.994	(73)

Do ảnh hưởng của đại dịch covid và do Công ty không còn hợp nhất BCTC của Công ty CP hàng không Tre Việt nên Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất giảm, Doanh thu hoạt động tài chính giảm, Giá vốn hàng bán giảm, Chi phí tài chính giảm, Chi phí bán hàng giảm. Bên cạnh đó, do phải chịu thêm lỗ của công ty liên kết 319,8 tỷ. Vì vậy, lợi nhuận kế toán trước thuế của Quý 4 năm 2021 và cả năm giảm so với cùng kỳ năm 2020.



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

*Trân trọng cảm ơn!*

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi
- Lưu VT, PKT

