

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

CÔNG TY

MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	05 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	09 - 10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 55

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, thành phố 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 riêng 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 1-Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 Vụ	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, thành phố 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:

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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2021 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tập đoàn năm tài chính kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng Quý 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, thành phố 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 riêng kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 2^o tháng 01 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc 



BÙI HẢI HUYỀN

Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		12.119.615.473.692	9.155.387.167.826
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5	140.802.775.390	294.328.598.651
1. Tiền		111		51.575.980.091	63.271.126.287
2. Các khoản tương đương tiền		112		89.226.795.299	231.057.472.364
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120		266.611.140.882	87.404.009.729
1. Chứng khoán kinh doanh		121	11.1	264.664.514.325	3.754.649.646
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	75.624.991.236	84.544.009.729
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		9.008.494.834.448	5.901.744.613.730
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	6	718.353.241.253	819.079.379.355
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	7	2.676.249.071.226	2.336.903.952.166
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	8	4.079.748.263.649	880.611.475.782
4. Phải thu ngắn hạn khác		136	9	1.597.226.032.202	1.919.614.510.621
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137	12	(63.081.773.882)	(54.464.704.194)
IV. Hàng tồn kho		140	13	1.385.907.514.025	1.948.588.198.602
1. Hàng tồn kho		141		1.385.907.514.025	1.948.588.198.602
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		1.317.799.208.947	923.321.747.114
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	10	1.310.353.302.937	919.148.362.193
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		152		7.436.007.641	4.163.486.552
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	21	9.898.369	9.898.369

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.399.249.626.774	16.236.280.493.289
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		31.302.458.520	116.433.215.400
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	-	83.475.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	31.302.458.520	32.958.215.400
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	12	-	-
II. Tài sản cố định	220		210.767.534.555	244.473.963.447
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	150.440.521.208	171.683.629.791
<i>Nguyên giá</i>	222		311.610.623.319	293.718.301.503
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(161.170.102.111)	(122.034.671.712)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	58.833.141.660	72.298.290.365
<i>Nguyên giá</i>	225		109.827.925.598	125.413.128.324
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(50.994.783.938)	(53.114.837.959)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	1.493.871.687	492.043.291
<i>Nguyên giá</i>	228		4.149.552.300	2.145.552.300
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.655.680.613)	(1.653.509.009)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	2.499.040.159.427	2.559.971.259.166
<i>Nguyên giá</i>	231		5.766.917.622.910	5.658.374.826.900
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(3.267.877.463.483)	(3.098.403.567.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	18	6.659.236.412.770	4.739.837.846.024
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.659.236.412.770	4.739.837.846.024
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	11.3	8.974.247.359.775	8.314.688.626.705
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.320.313.380.000	8.906.063.680.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.062.000.000.000	47.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		875.295.000.000	459.290.364.679
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.283.361.020.225)	(1.097.665.417.974)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		24.655.701.727	260.875.582.547
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	535.656.910	243.863.602.128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		24.120.044.817	17.011.980.419
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		30.518.865.100.466	25.391.667.661.115

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		20.787.206.772.935	15.913.398.172.642
I. Nợ ngắn hạn	310		11.924.331.021.758	8.949.597.321.215
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	820.980.665.423	991.541.642.686
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	4.690.064.525.809	4.056.287.901.878
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	503.840.096.327	194.863.609.738
4. Phải trả người lao động	314		9.744.472.988	17.242.940.075
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	925.540.940.412	1.039.455.341.602
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	44.834.887.015	38.703.139.406
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	3.548.844.381.620	1.001.782.803.631
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25.1	1.337.923.575.833	1.568.564.676.872
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.557.476.331	41.155.265.327
II. Nợ dài hạn	330		8.862.875.751.177	6.963.800.851.427
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	201.834.961.659	218.988.434.398
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	5.173.761.953.293	4.705.593.151.743
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25.2	3.487.278.836.225	2.039.219.265.286

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.731.658.327.531	9.478.269.488.473
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	9.731.658.327.531	9.478.269.488.473
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		351.242.504.311	335.247.960.524
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.280.319.130.108	2.042.924.834.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.023.731.382.294	1.991.245.649.582
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		256.587.747.814	51.679.185.255
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		30.518.865.100.466	25.391.667.661.115

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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	28	733.003.540.537	1.978.138.150.458	3.277.493.024.474	4.541.178.318.185
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	18.663.062.420	-	107.398.637.942	12.774.406.999
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		714.340.478.117	1.978.138.150.458	3.170.094.386.532	4.528.403.911.186
4. Giá vốn hàng bán	11	29	270.334.016.507	1.612.888.536.216	2.208.707.968.360	3.718.482.408.235
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		444.006.461.610	365.249.614.242	961.386.418.172	809.921.502.951
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	453.848.832.990	282.330.565.826	624.424.941.696	463.366.442.968
7. Chi phí tài chính	22	31	485.424.140.323	(580.035.277.973)	665.159.483.162	847.287.395.765
Trong đó: chi phí lãi vay	23		123.010.059.564	96.546.922.349	270.031.058.691	326.084.381.952
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	32	148.084.860.706	6.158.711.715	159.537.095.026	60.529.417.879
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	166.034.828.904	113.840.424.724	465.944.022.872	292.771.971.096
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		98.311.464.667	1.107.616.321.602	295.169.858.808	72.699.161.179
12. Thu nhập khác	31	34	73.173.103.012	1.860.911.000	77.849.067.473	8.130.428.470
13. Chi phí khác	32	35	22.855.338.014	(17.038.965.355)	41.511.517.087	9.457.614.036
14. Lợi nhuận khác	40		50.317.764.998	18.899.876.355	36.337.550.386	(1.327.185.566)

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (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
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	148.629.229.665	1.126.516.197.957	331.507.409.194	71.371.975.613
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	45.491.493.354	21.836.671.100	82.027.725.778	21.836.671.100
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	(7.108.064.398)	(2.143.880.742)	(7.108.064.398)	(2.143.880.742)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	110.245.800.709	1.106.823.407.599	256.587.747.814	51.679.185.255

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Burr-Hải Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		331.507.409.194	71.371.975.613
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		207.491.443.731	93.073.136.687
- Các khoản dự phòng	03		267.096.386.972	450.268.554.187
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		17.561.964	(7.177.633.810)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(694.551.741.751)	(477.650.301.684)
- Chi phí lãi vay	06		270.031.058.691	326.084.381.952
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		381.592.118.801	455.970.112.945
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		266.785.210.638	620.459.803.077
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		82.807.484.632	1.009.579.048.463
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		3.508.999.348.985	1.260.878.510.052
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(147.876.995.526)	(462.460.764.614)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(176.512.942.903)	(286.339.204.746)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(23.716.896.304)	(29.605.275.365)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		18.000.000	34.824.607.900
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(564.500.000)	(82.686.379.154)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.891.530.828.323	2.520.620.458.558
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(2.032.252.481.846)	(2.324.486.680.237)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.469.313.347.777
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.078.716.178.033)	(1.999.470.102.655)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.971.973.408.659	2.558.087.033.129
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(783.542.700.000)	(1.632.480.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		227.378.500.000	24.400.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		432.684.399.912	281.194.667.867
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.262.475.051.308)	(1.623.442.634.119)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		3.114.848.647.740	1.385.614.707.379
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.871.901.157.483)	(1.991.471.002.566)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(25.529.020.357)	(18.853.065.110)
6. 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>1.217.418.469.900</i>	<i>(624.709.360.297)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(153.525.753.085)	272.468.464.142
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	294.328.598.651	21.860.134.509
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(70.176)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	140.802.775.390	294.328.598.651

Người lập biểu



Đặng Ngải

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 RIÊNG

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 sân 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 tại Thuyết minh 1-Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Công ty con:						
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%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	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	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
6	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chức năng Đại Mỹ, P. Đại Mỹ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	78,49%	93,49%	78,49%	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	Điểm 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 Đồ Sơn Golf & Resort	Khu 2, P. Vạn Hương, Q. Đồ Sơn, TP. Hải Phòng	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%
12	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%
13	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%
14	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%
15	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty liên kết:						
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 RIÊNG (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. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**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).

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

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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.

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 riêng 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 riêng 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 riêng, 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 riêng. 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 riêng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

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.

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 riêng, 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 riêng.

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 riêng,

- 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 riêng, 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 riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

*Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**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.

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.

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.

Ghi nhận

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi sổ theo giá gốc và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng.

Giá phí

Giá phí các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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 công ty con, công ty liên kết và 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 riêng 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 riêng.

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 riêng,

- 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.

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 riêng. 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 riêng.

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện 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 riêng, 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 riêng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG (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 RIÊNG (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 RIÊNG (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 riêng,

- 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 riêng,

- 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 RIÊNG (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.

4.20 Vốn chủ sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

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 riêng riêng sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng riêng cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 RIÊNG (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 RIÊNG (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 hoá, 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 hoá, 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 hoá, 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 RIÊNG (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 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.

4.28 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 RIÊNG (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	4.344.090.373	2.221.544.311
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	47.231.889.718	61.049.581.976
Các khoản tương đương tiền	89.226.795.299	231.057.472.364
Cộng	140.802.775.390	294.328.598.651

6. Phải thu khách hàng

Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Phải thu khách hàng khác	680.264.337.586	754.050.420.895
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	30.538.253	83.340.938.253
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thanh Hóa	-	79.408.385.271
Các đối tượng khác	680.233.799.333	591.301.097.371
Phải thu của khách hàng là bên liên quan (Thuyết minh 39)	38.088.903.667	65.028.958.460
Cộng	718.353.241.253	819.079.379.355

7. Trả trước cho người bán

Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Trả trước cho người bán khác	1.069.798.990.576	1.220.114.525.468
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. Hạ Long	-	181.841.862.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	312.359.519.502	383.276.621.059
Ngân hàng Phương Đông - OCB	-	192.000.000.000
UBND Thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	91.061.736.605
Các đối tượng khác	666.377.734.469	371.934.305.804
Trả trước cho người bán là bên liên quan (Thuyết minh 39)	1.606.450.080.650	1.116.789.426.698
Cộng	2.676.249.071.226	2.336.903.952.166

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

8. Phải thu về cho vay

Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Phải thu về cho vay đối tượng khác	4.079.748.263.649	880.611.475.782
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	536.347.221.031	175.988.038.387
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	567.754.455.618	258.771.957.395
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	671.330.734.000	108.216.780.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	546.068.927.500	325.300.000.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	434.367.212.500	10.084.700.000
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường	690.254.200.000	-
Các đối tượng khác	633.625.513.000	2.250.000.000
Cộng	4.079.748.263.649	880.611.475.782

Dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Phải thu về cho vay đối tượng khác	-	83.475.000.000
Công ty CP Lotte FLC	-	83.475.000.000
Cộng	-	83.475.000.000

9. Phải thu khác

Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.049.466.301.000	1.514.709.196.665
Tạm ứng	10.027.460.975	27.686.790.345
Ký quỹ, ký cược	73.484.565.882	81.900.179.233
Phải thu khác	464.247.704.345	295.318.344.378
Cộng	1.597.226.032.202	1.919.614.510.621

Trong đó:

<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>1.527.195.185.051</i>	<i>1.624.296.166.243</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>70.030.847.151</i>	<i>295.318.344.378</i>

Dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Ký quỹ, ký cược	30.932.835.923	18.530.006.943
Phải thu khác	369.622.597	14.428.208.457
Cộng	31.302.458.520	32.958.215.400

Trong đó:

<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>31.302.458.520</i>	<i>32.958.215.400</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

10. Chi phí trả trước**Ngắn hạn**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Chi phí thuê tài sản	76.674.588.590	-
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	1.232.505.955.605	908.507.721.107
Chi phí trả trước khác	1.172.758.742	10.640.641.086
Cộng	<u>1.310.353.302.937</u>	<u>919.148.362.193</u>

Dài hạn

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Lãi vay chờ phân bổ	-	3.233.834.220
Tiền thuê đất	-	16.250.000
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	-	234.866.527.830
Chi phí trả trước khác	535.656.910	5.746.990.078
Cộng	<u>535.656.910</u>	<u>243.863.602.128</u>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

11	Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2021				01/01/2021			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý	
11.1	<i>Chương khoản kinh doanh</i>								
	Cổ phiếu	264.664.514.325	(73.678.364.679)	190.986.149.646	3.754.649.646	(894.649.646)	2.860.000.000		
	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	-	-	-		
	Trái phiếu	-	-	-	-	-	-		
	Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-		
	Cộng	264.664.514.325	(73.678.364.679)	190.986.149.646	3.754.649.646	(894.649.646)	2.860.000.000		
11.2	<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>								
	<i>Ngắn hạn</i>								
	Tiền gửi có kỳ hạn	75.624.991.236	-	75.624.991.236	84.544.009.729	-	84.544.009.729		
	Cộng	75.624.991.236	-	75.624.991.236	84.544.009.729	-	84.544.009.729		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
11.3 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác						
Đầu tư vào công ty con	5.320.313.380.000	(891.183.726.124)	4.429.129.653.876	8.906.063.680.000	(900.256.726.359)	8.005.806.953.641
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	(57.943.984.902)	892.900.015.098
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	800.000.000.000	(443.195.003.423)	356.804.996.577	800.000.000.000	(303.253.413.855)	496.746.586.145
Công ty TNHH MTV Quán lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	(89.978.774.119)	110.021.225.881	200.000.000.000	(90.676.732.319)	109.323.267.681
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.800.000.000	(16.247.456.702)	1.033.552.543.298	1.049.800.000.000	(254.265.970.060)	795.534.029.940
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000	-	487.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	(1.274.219.190)	198.725.780.810
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000	-	396.000.000.000
Công ty CP Nước giải khát FLC	210.802.000.000	-	210.802.000.000	210.802.000.000	-	210.802.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	500.000.000.000	(334.144.740.487)	165.855.259.513	498.352.500.000	(184.060.328.549)	314.291.971.451
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort	-	-	-	1.005.000.000	(56.579.216)	948.420.784
Công ty CP Hàng không Tre Việt	-	-	-	3.586.793.000.000	-	3.586.793.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	95.440.000.000	-	95.440.000.000	95.390.000.000	-	95.390.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	2.476.500.000	(1.979.648.139)	496.851.861	2.126.500.000	(1.754.556.061)	371.943.939

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, thành phố Hà Nội

B09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

11.3 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác (tiếp theo)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)				
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	20.000.000.000	(2.931.319.305)	17.068.680.695	20.000.000.000
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	(2.706.783.949)	25.244.096.051	27.950.880.000
Đầu tư vào công ty liên kết	4.062.000.000.000	(389.977.294.101)	3.672.022.705.899	47.000.000.000
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
Công ty CP Hàng không Tre Việt	4.015.000.000.000	(387.579.039.341)	3.627.420.960.659	-
Đầu tư vào đơn vị khác	875.295.000.000	(2.200.000.000)	873.095.000.000	459.290.364.679
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	567.750.000.000	-	567.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	27.000.000.000	260.909.864.679
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Châu Me	-	-	-	27.000.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	85.585.500.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	96.000.000.000	-	96.000.000.000	83.475.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	95.000.000.000	-	95.000.000.000	-
Đơn vị khác	3.870.000.000	-	3.870.000.000	-
Tổng cộng	10.257.608.380.000	(1.283.361.020.225)	8.974.247.359.775	9.412.354.044.679
				(1.097.665.417.974)
				8.314.688.626.705

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

B09a-DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

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%	21,70%	Kinh doanh vận chuyển hành khách và hàng hóa trong lĩnh vực hàng không
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	4,62%	4,62%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	6,00%	6,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Lotte FLC	15,00%	15,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	19,79%	19,79%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	19,20%	19,20%	Thương mại

12. Nợ xấu

Ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng	15.440.967.913	(4.705.143.269)	10.735.824.644	67.564.640.820
Phải thu khác	231.538.874	(231.538.874)	-	231.538.874
Trả trước cho người bán	192.503.970.239	(58.145.091.739)	134.358.878.500	46.055.999.056
Cộng	208.176.477.026	(63.081.773.882)	145.094.703.144	113.852.178.750
				(54.464.704.194)
				54.416.340.519

13. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	3.732.478.398	-	-	401.910.932
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	1.382.175.035.627	-	-	1.948.186.287.670
Cộng	1.385.907.514.025	-	-	1.948.588.198.602

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
NGUYỄN GIÁ						
01/01/2021	-	72.948.754.828	212.329.883.567	5.085.776.507	3.353.886.601	293.718.301.503
Mua trong kỳ	-	73.350.000	2.200.919.090	32.850.000	-	2.307.119.090
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	13.974.873.146	1.610.329.580	-	-	15.585.202.726
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	-	86.996.977.974	216.141.132.237	5.118.626.507	3.353.886.601	311.610.623.319
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2021	-	38.704.139.133	75.830.771.334	4.177.340.572	3.322.420.673	122.034.671.712
Khấu hao trong kỳ	-	8.435.229.863	15.037.371.201	554.419.353	17.163.215	24.044.183.632
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	13.588.272.499	1.502.974.268	-	-	15.091.246.767
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	-	60.727.641.495	92.371.116.803	4.731.759.925	3.339.583.888	161.170.102.111
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2021	-	34.244.615.695	136.499.112.233	908.435.935	31.465.928	171.683.629.791
31/12/2021	-	26.269.336.479	123.770.015.434	386.866.582	14.302.713	150.440.521.208

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
NGUYỄN GIÁ						
01/01/2021	-	59.263.518.519	66.149.609.805	-	-	125.413.128.324
Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	(13.974.873.146)	(1.610.329.580)	-	-	(15.585.202.726)
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	-	45.288.645.373	64.539.280.225	-	-	109.827.925.598
GIÁ TRỊ HAO MÓN LÚY KẾ						
01/01/2021	-	22.577.878.298	30.536.959.661	-	-	53.114.837.959
Khấu hao trong kỳ	-	4.281.686.858	8.689.505.888	-	-	12.971.192.746
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	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	-	13.271.292.657	37.723.491.281	-	-	50.994.783.938
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2021	-	36.685.640.221	35.612.650.144	-	-	72.298.290.365
31/12/2021	-	32.017.352.716	26.815.788.944	-	-	58.833.141.660

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 chuyền công nghệ	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2021	-	2.035.950.000	109.602.300	-	-	2.145.552.300
Mua trong kỳ	-		2.004.000.000	-	-	2.004.000.000
Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	-	2.035.950.000	2.113.602.300	-	-	4.149.552.300
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2021	-	1.606.812.500	46.696.509	-	-	1.653.509.009
Khấu hao trong kỳ	-	297.637.503	704.534.101	-	-	1.002.171.604
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/12/2021	-	1.904.450.003	751.230.610	-	-	2.655.680.613
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2021	-	429.137.500	62.905.791	-	-	492.043.291
31/12/2021	-	131.499.997	1.362.371.690	-	-	1.493.871.687

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
Nguyên giá	5.658.374.826.900	108.542.796.010	-	5.766.917.622.910
Nhà và quyền sử dụng đất	5.658.374.826.900	108.542.796.010	-	5.766.917.622.910
Giá trị hòng mòn lũy kế	3.098.403.567.734	169.473.895.749	-	3.267.877.463.483
Nhà và quyền sử dụng đất	3.098.403.567.734	169.473.895.749	-	3.267.877.463.483
Giá trị còn lại	2.559.971.259.166			2.499.040.159.427
Nhà và quyền sử dụng đất	2.559.971.259.166			2.499.040.159.427

18. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Xây dựng cơ bản dở dang		
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	-	2.271.030.000
Xây dựng cơ bản dở dang	6.659.236.412.770	4.737.566.816.024
Dự án biệt thự 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 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	1.037.119.409.202	254.659.499.446
Cộng	6.659.236.412.770	4.739.837.846.024

19. 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
Phải trả người bán khác	708.684.580.543	708.684.580.543	707.347.365.850	707.347.365.850
Công ty CP Công nghệ OTP Việt Nam	-	-	93.391.166.468	93.391.166.468
Công ty CP kỹ thuật Sigma	26.218.403.514	26.218.403.514	111.067.847.150	111.067.847.150
Công ty Cổ phần Eurowindow	37.562.205.397	37.562.205.397	7.380.042.085	7.380.042.085
Các đối tượng khác	644.903.971.632	644.903.971.632	495.508.310.147	495.508.310.147
Phải trả người bán là bên liên quan (Thuyết minh 39)	112.296.084.880	112.296.084.880	284.194.276.836	284.194.276.836
Cộng	820.980.665.423	820.980.665.423	991.541.642.686	991.541.642.686

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

20. Người mua trả tiền trước				
Ngắn hạn				
			<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Người mua trả tiền trước là đối tượng khác			4.670.593.640.358	4.039.715.512.848
Người mua trả trước là pháp nhân			26.119.196.982	201.764.378.016
Người mua trả trước là cá nhân			4.644.474.443.376	3.837.951.134.832
Các đối tượng khác				
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh 39)			19.470.885.451	16.572.389.030
Cộng			<u>4.690.064.525.809</u>	<u>4.056.287.901.878</u>
21. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước				
21.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
	<u>01/01/2021</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>31/12/2021</u>
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	164.525.904.822	164.525.904.822	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.401.925.843	82.027.725.778	23.716.896.304	79.712.755.317
Thuế thu nhập cá nhân	4.343.915.801	7.924.563.691	7.327.269.220	4.941.210.272
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	169.117.768.094	1.072.725.856.260	822.657.493.616	419.186.130.738
Cộng	<u>194.863.609.738</u>	<u>1.327.204.050.551</u>	<u>1.018.227.563.962</u>	<u>503.840.096.327</u>
21.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
	<u>01/01/2021</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã nộp trong kỳ</u>	<u>31/12/2021</u>
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	324.615.784	324.615.784	9.898.369
Cộng	<u>9.898.369</u>	<u>324.615.784</u>	<u>324.615.784</u>	<u>9.898.369</u>
22. Chi phí phải trả				
Ngắn hạn				
			<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Chi phí lãi vay			111.339.596.334	17.821.480.546
Chi phí trích trước dự án			770.207.653.193	997.915.864.540
Chi phí thuê tài sản			-	19.989.041.096
Chi phí trả trước khác			43.993.690.885	3.728.955.420
Cộng			<u>925.540.940.412</u>	<u>1.039.455.341.602</u>
23. Doanh thu chưa thực hiện				
			<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Doanh thu cho thuê tài sản ngắn hạn			44.834.887.015	38.703.139.406
Doanh thu cho thuê tài sản dài hạn			201.834.961.659	218.988.434.398
Cộng			<u>246.669.848.674</u>	<u>257.691.573.804</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

24. 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
Kinh phí Công đoàn	1.144.946.800	1.144.946.800	945.879.550	945.879.550
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	120.312.636	120.312.636	347.056.776	347.056.776
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.547.574.122.184	3.547.574.122.184	1.000.489.867.305	1.000.489.867.305
Cộng	3.548.844.381.620	3.548.844.381.620	1.001.782.803.631	1.001.782.803.631
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>1.347.148.726.362</i>	<i>1.347.148.726.362</i>	<i>983.671.915.444</i>	<i>983.671.915.444</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>2.201.695.655.258</i>	<i>2.201.695.655.258</i>	<i>18.110.888.187</i>	<i>18.110.888.187</i>

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	753.476.539.738	753.476.539.738	2.642.334.000.000	2.642.334.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.420.285.413.555	4.420.285.413.555	2.063.259.151.743	2.063.259.151.743
Cộng	5.173.761.953.293	5.173.761.953.293	4.705.593.151.743	4.705.593.151.743
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>3.923.071.953.293</i>	<i>3.923.071.953.293</i>	<i>3.305.593.151.743</i>	<i>3.305.593.151.743</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>1.250.690.000.000</i>	<i>1.250.690.000.000</i>	<i>1.400.000.000.000</i>	<i>1.400.000.000.000</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

B09a-DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021			Trong kỳ			31/12/2021		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	
Vay ngắn hạn									
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	601.830.073.434	601.830.073.434	1.001.056.689.050	1.001.056.689.050	891.294.583.275	711.592.179.209	711.592.179.209	711.592.179.209	
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	271.450.697.492	271.450.697.492	621.937.000.000	621.937.000.000	510.430.697.492	382.957.000.000	382.957.000.000	382.957.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Đa	295.379.375.942	295.379.375.942	314.213.794.050	314.213.794.050	313.407.990.783	296.185.179.209	296.185.179.209	296.185.179.209	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Đa	35.000.000.000	35.000.000.000	64.905.895.000	64.905.895.000	67.455.895.000	32.450.000.000	32.450.000.000	32.450.000.000	
Nợ thuê tài chính đến hạn trả									
Công Ty CITC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	27.868.677.564	27.868.677.564	7.901.441.797	7.901.441.797	25.529.020.357	10.241.099.004	10.241.099.004	10.241.099.004	
Công Ty CITC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	27.868.677.564	27.868.677.564	7.901.441.797	7.901.441.797	25.529.020.357	10.241.099.004	10.241.099.004	10.241.099.004	
Vay dài hạn đến hạn trả									
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	250.324.120.317	250.324.120.317	461.584.294.261	461.584.294.261	245.818.116.958	466.090.297.620	466.090.297.620	466.090.297.620	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	169.510.000.000	169.510.000.000	163.220.000.000	163.220.000.000	104.458.000.000	228.272.000.000	228.272.000.000	228.272.000.000	
Credit Suisse AG, Singapore Branch	78.514.714.385	78.514.714.385	-	-	78.514.714.385	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	-	-	225.584.647.674	225.584.647.674	50.000.000.000	175.584.647.674	175.584.647.674	175.584.647.674	
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	270.000.000	270.000.000	-	-	270.000.000	-	-	-	
Nội									
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.029.405.932	2.029.405.932	2.779.646.587	2.779.646.587	2.575.402.573	2.233.649.946	2.233.649.946	2.233.649.946	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Đông Gia Lai	-	-	70.000.000.000	70.000.000.000	10.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	
Trái phiếu phát hành									
Trái phiếu phát hành SHB	688.541.805.557	688.541.805.557	161.895.074.443	161.895.074.443	700.436.880.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	
Trái phiếu phát hành MBS	389.260.555.557	389.260.555.557	11.176.324.443	11.176.324.443	400.436.880.000	-	-	-	
Trái phiếu phát hành MBS	299.281.250.000	299.281.250.000	718.750.000	718.750.000	300.000.000.000	-	-	-	
Trái phiếu phát hành MBS	-	-	150.000.000.000	150.000.000.000	-	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	
Cộng	1.568.564.676.872	1.568.564.676.872	1.632.437.499.551	1.632.437.499.551	1.863.078.600.590	1.337.923.575.833	1.337.923.575.833	1.337.923.575.833	

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, thành phố Hà Nội

B09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

25.2 Các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	01/01/2021		Trong kỳ		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	1.632.899.965.286	1.632.899.965.286	1.442.870.977.062	461.584.294.261	2.614.186.648.087	2.614.186.648.087
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 DB Sông Cầu 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 Đồng 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 Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	3.292.237.008	3.292.237.008	1.576.000.000	2.779.646.587	2.088.590.421	2.088.590.421
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
Nợ thuế tài chính dài hạn						
Công Ty CTTC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	12.519.420.726	12.519.420.726	-	7.901.441.797	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
Cộng	2.039.219.265.286	2.039.219.265.286	1.924.996.732.738	476.937.161.799	3.487.278.836.225	3.487.278.836.225

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, thành phố Hà Nội

B09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

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

STT	Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
1	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
2	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 BÁV.
3	16/2021-HĐCVHM/NHCT126-FLC	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	23/02/2021	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
4	01/2015/3239064/HĐTD; 01/2018/3239064/BSHDTD	Ngân hàng TMCP Đầu tu và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	11/11/2015; 22/02/2018	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
5	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
6	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
7	01/2020/3239064/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tu và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	21/12/2020	144 tháng	9,65%/năm (điều chỉnh 6 tháng 1 lần)	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
8	203.02.03/HĐTD/TPBANK-THN; 170/2017/HĐTD/TPBANK-THN	Ngân hàng TMCP Tiền Phong - CN Tây Hà Nội	04/04/2017; 09/01/2018	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Mua xe ô tô	Xe ô tô hình thành từ khoản vay
9	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

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, thành phố Hà Nội

B09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
10 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 bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm
11 Trái phiếu phát hành MBS			300.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm
12 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
13 Trái phiếu phát hành MBS 2021	150.000.000.000	Lãi suất danh nghĩa: 10,5%/năm		
14 Trái phiếu OCB - CN Hà Nội	430.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm		
15 Trái phiếu NCB 2021	50.000.000.000	Lãi suất: 12%/năm		
	1.030.000.000.000		1.100.000.000.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

B09a-DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

26. Vốn chủ sở hữu

26.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối	Vốn khác	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.991.245.649.582	-	9.426.590.303.218
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	51.679.185.255	-	51.679.185.255
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước/dầu kỳ	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	2.042.924.834.837	-	9.478.269.488.473
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	256.587.747.814	-	256.587.747.814
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	-
Phân phối các quỹ (*)	-	15.994.543.787	-	(19.193.452.543)	-	(3.198.908.756)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	351.242.504.311	118.623.112	2.280.319.130.108	-	9.731.658.327.531

(*) 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.

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021	01/01/2021
	Tổng số	Tổng số
Vốn góp của công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cộng	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
	Có phiếu thường	Có phiếu thường
	Có phiếu ưu đãi	Có phiếu ưu đãi
	Tổng số	Tổng số
	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
	-	-
	-	-
	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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		
+ <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ tức		
	31/12/2021	01/01/2021
Cổ tức công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận</i>	-	-
Cổ phiếu		
	31/12/2021	01/01/2021
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	709.997.807	709.997.807
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP		
Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2021	01/01/2021
- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	351.242.504.311	335.247.960.524
- <i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	-	-
- <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	118.623.112	118.623.112
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	42.557.476.331	41.155.265.327

27. 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	263,03	1.491,23
EUR	-	-
JPY	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

28. 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	1.006.449.870.972	1.365.345.840.758
Doanh thu cung cấp dịch vụ	183.162.230.502	140.604.534.270
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	2.087.880.923.000	3.035.227.943.157
Tổng doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.277.493.024.474	4.541.178.318.185
Các khoản giảm trừ doanh thu	(107.398.637.942)	(12.774.406.999)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.170.094.386.532	4.528.403.911.186

29. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn của hàng hoá đã bán	996.272.536.969	1.363.071.166.311
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	89.364.507.356	49.375.439.521
Giá vốn kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.123.070.924.035	2.306.035.802.403
Cộng	2.208.707.968.360	3.718.482.408.235

30. 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	259.030.511.162	233.399.590.406
Thanh lý các khoản đầu tư	365.379.000.000	222.789.218.752
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	15.430.534	7.177.633.810
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	624.424.941.696	463.366.442.968

31. Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí lãi vay	270.031.058.691	326.084.381.952
Lỗ chênh lệch tỷ giá	200.387.970	7.371.428.671
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư	262.927.489.059	451.838.975.331
Chi phí tài chính khác	132.000.547.442	61.992.609.811
Cộng	665.159.483.162	847.287.395.765

32. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.921.248.882	18.499.999.999
Chi phí bằng tiền khác	7.616.746.144	42.029.417.880
Cộng	159.537.995.026	60.529.417.879

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

33. 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	114.577.006.635	105.341.136.297
Chi phí khấu hao TSCĐ	10.016.760.905	10.858.096.356
Thuế, phí và lệ phí	4.773.620.091	11.161.552.719
Hoàn nhập dự phòng	8.617.069.688	(1.570.421.144)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.671.140.515	131.963.887.510
Chi phí bằng tiền khác	137.253.670.038	35.017.719.358
Cộng	465.944.022.872	292.771.971.096

34. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV	
	Năm 2021	Năm 2020
Các khoản khác	77.849.067.473	8.130.428.470
Cộng	77.849.067.473	8.130.428.470

35. Chi phí khác

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày	
	Năm 2021	Năm 2020
Các khoản bị phạt kể cả phạt hành chính	41.424.337.252	8.374.495.189
Phạt vi phạm hợp đồng		558.460.000
Các khoản khác	87.179.835	524.658.847
Cộng	41.511.517.087	9.457.614.036

36. 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	82.027.725.778	21.836.671.100
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7.108.064.398)	(2.143.880.742)
Cộng	74.919.661.380	19.692.790.358

37. 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	2.734.054.363.782	2.174.455.695.828
Chi phí nhân công	114.577.006.635	105.341.136.297
Chi phí công cụ, dụng cụ		9.251.033
Chi phí khấu hao TSCĐ	207.491.443.731	93.073.136.687
Thuế, phí, lệ phí	4.773.620.091	11.161.552.719
Hoàn nhập dự phòng	8.617.069.688	(1.570.421.144)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	342.592.389.397	159.194.096.539
Chi phí khác bằng tiền	361.284.718.257	126.422.576.759
Cộng	3.773.390.611.581	2.668.087.024.718

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

B09a-DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

38. Báo cáo bộ phận**38.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV năm 2020	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	3.022.453.536.158	1.365.345.840.758	140.604.534.270	463.366.442.968	8.130.428.470	4.999.900.782.624
Chi phí trực tiếp	(2.306.035.802.403)	(1.363.071.166.311)	(49.375.439.521)	(847.287.395.765)	(9.457.614.036)	(4.575.227.418.036)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng						(60.529.417.879)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp						(292.771.971.096)
Lợi nhuận trước thuế						71.371.975.613
Chi phí thuế TNDN không phân bổ						(21.836.671.100)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						2.143.880.742
Lợi nhuận sau thuế						51.679.185.255

Lũy kế từ đầu năm đến cuối

Quý IV năm 2021

Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	1.980.482.285.058	183.162.230.502	624.424.941.696	77.849.067.473	3.872.368.395.701
Chi phí trực tiếp	(1.123.070.924.035)	(89.364.507.356)	(665.159.483.162)	(41.511.517.087)	(2.915.378.968.609)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng					(159.537.995.026)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp					(465.944.022.872)
Lợi nhuận trước thuế					331.507.409.194
Chi phí thuế TNDN không phân bổ					(82.027.725.778)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					7.108.064.398
Lợi nhuận sau thuế					256.587.747.814

38.2 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 RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

39. 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

	Năm 2021	Năm 2020
Thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị, BKS	745.000.000	740.000.000
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
Tiền lương, thưởng và các khoản trích theo lương Ban Tổng giám đốc	12.247.296.000	10.168.943.214
Cộng	12.992.296.000	10.908.943.214

Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty con
Công ty CP Nước giải khát FLC	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con
Công ty TNHH Đồ Sơn Golf & Resort (*)	Công ty con
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Công ty con
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Công ty con
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	Công ty con của Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn (*)	Công ty con của Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bright Future (*)	Công ty con của Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eden Garden (*)	Công ty con của Faros
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice	Công ty con của Faros

(*) Tại ngày 31/12/2021, các đơn vị này không còn là bên liên quan của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Công ty con của FLC Homes
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Công ty con của FLC Homes
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Công ty con của FLC Homes
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty CP Xây dựng TM và XNK Vạn Xuân	Công ty con của FLC Stone
Công ty CP Khai thác Khoáng sản Lam Sơn	Công ty con của FLC Stone
Công ty CP Nông dược H.A.I	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	Công ty con của Nông dược HAI
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc HAI	Công ty con của Nông dược HAI
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại HAI Long An	Công ty con của Nông dược HAI
Công ty CP FLC Travel	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	Công ty cùng Ban lãnh đạo
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	Công ty cùng chủ tịch
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Công ty cùng Ban lãnh đạo

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Giao dịch</u>	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV năm 2021</u>
Công ty TNHH MTV FLC Land	Bán dịch vụ, hàng hóa	32.095.949.374
	Tiền điện, nước chi hộ	18.627.244.500
	Mua dịch vụ, hàng hóa	7.355.394.336
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Bán dịch vụ, hàng hóa	28.329.243.539
	Tiền điện chi hộ dự án	19.943.776.864
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	1.921.460.356
	Mua dịch vụ, hàng hóa	251.545.454
Công ty CP Nước giải khát FLC	Mua dịch vụ, hàng hóa	217.099.828
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Bán dịch vụ, hàng hóa	18.187.636.364
	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.914.000
	Tiền điện chi hộ dự án	12.035.188.828
	Góp vốn	1.647.700.000
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	1.496.255.200
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Bán dịch vụ, hàng hóa	21.178.593.952
	Tiền điện chi hộ dự án	12.056.011.651

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

<u>Bên liên quan</u>	<u>Giao dịch</u>	Đơn vị tính: VND
		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV năm 2021
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Bán dịch vụ, hàng hóa	17.627.857.438
	Mua dịch vụ, hàng hóa	14.169.217.249
	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	Mua dịch vụ, hàng hóa	587.692.761.529
	Bán hàng hóa, dịch vụ	2.306.289.334
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	Mua dịch vụ, hàng hóa	600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Bán dịch vụ, hàng hóa	300.329.899.740
	Mua dịch vụ, hàng hóa	191.520.899.764
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	Mua dịch vụ, hàng hóa	12.192.834.391
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Bán dịch vụ, hàng hóa	15.312.106.129
	Mua dịch vụ, hàng hóa	2.049.817.151
	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	180.857.051
Công ty Cổ phần FLC Travel	Bán dịch vụ, hàng hóa	11.400.237.888
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	9.502.188.879
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Góp vốn	350.000.000
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Góp vốn	50.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf&Resort	Góp vốn	18.995.000.000
	Thoái vốn	20.000.000.000
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	Bán hàng hóa, dịch vụ	1.002.425.288
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Mua hàng hóa, dịch vụ	812.226.470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Các số dư trọng yếu với bên liên quan:

	31/12/2021	01/01/2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	38.088.903.667	65.028.958.460
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	17.198.968.405	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	1.452.680.135	168.799.415
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	7.546.644.941
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	185.540.596	22.884.560
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	38.499.415
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	237.807.600
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	12.902.104.474	1.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	31.021.606.719
Công ty Cổ phần FLC Travel	3.414.385.503	3.909.215.002
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc H.A.I	-	20.174.060.788
Công ty CP Thương Mại và Dịch vụ Số FLC	1.832.556.737	-
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	1.102.667.817	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	-	9.440.020
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.606.450.080.650	1.116.789.426.698
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	655.839.324	1.410.916.540
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	1.007.490.080
Công ty Cổ phần FLC Faros	1.583.266.880.934	1.110.658.605.810
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	541.503.852
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	21.173.849.377	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	1.068.061.015	3.170.236.516
Công ty TNHH Vàng Bạc Đá Quý FLC	285.450.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	-	673.900
Phải thu ngắn hạn khác	70.030.847.151	295.318.344.378
Công ty TNHH MTV FLC Land	22.686.520.235	8.479.979.078
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	11.990.715.987	52.561.436
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	2.665.461.164	1.475.292.323
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	63.232.610.539
Công ty TNHH Nước giải khát FLC	669.608.120	1.421.690.004
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	-	160.290.662.023
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	31.449.497.218
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	4.451.041.548
	11.226.740.175	1.222.236.282
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	1.756.733.395	78.468.395
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	-	7.938.000.000
Công ty CP Xây dựng Faros	-	9.211.291.014
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	-	1.431.681.187
Công ty CP Hàng không Tre Việt	11.846.235.401	4.583.333.331
Công ty CP Thương Mại và Dịch vụ Số FLC	7.188.832.674	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Phải trả người bán ngắn hạn	112.296.084.880	284.194.276.836
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	160.367.175	53.145.589.175
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	6.963.697.002
Công ty TNHH Nước giải khát FLC	25.035.000	58.205.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	-	462.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	5.650.492.100	9.123.145.000
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	94.993.360.431	131.267.333.291
Công ty Cổ phần Nông dược Hai	772.814.000	772.814.079
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	739.806.000	739.806.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc HAI	-	114.818.688
Công ty TNHH MTV FLC Land	2.206.458.808	808.479.093
Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	76.602.057.203
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	3.045.611.633
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	-	693.000.000
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	7.382.174.266	-
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	52.800.000	-
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	5.200.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	28.577.100	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.470.885.451	16.572.389.030
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.216.772.951	5.162.605.880
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	8.343.199.487
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	110.000.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC	-	2.956.583.663
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	209.506.188	-
CÔNG TY CP XÂY DỰNG FLC FAROS	17.044.606.312	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.201.695.655.258	18.110.888.187
Công ty TNHH MTV FLC Land	150.732.825	4.141.753.967
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	70.000.000	100.000.000
Công ty TNHH FLC QUẢNG BÌNH BEACH & GOLF RESORT	179.836.616.875	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	3.873.954.489
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	-	1.044.136.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	2.021.638.305.558	8.730.209.030
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	220.833.986
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	200.000.000	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Phải trả dài hạn khác (gồm cả ký quỹ dài hạn)	1.250.690.000.000	1.400.000.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	500.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	300.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	750.690.000.000	-

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

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

41. 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

42. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán DFK Việt Nam.

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu



Đặng Ngái

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Tổng Giám đốc



Bùi Hải Huyền

Số: 49 /FLC-BKT

V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính riêng 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

TT	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	733.004	1.978.138	(63)	3.277.493	4.541.178	(28)
2	Giá vốn hàng bán	270.334	1.612.889	(83)	2.208.708	3.718.482	(41)
3	Doanh thu hoạt động tài chính	453.849	282.331	61	624.425	463.366	35
4	Chi phí tài chính	485.424	(580.035)	184	665.159	847.287	(21)
5	Chi phí bán hàng	148.085	6.159	2.304	159.538	60.529	164
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	166.035	113.840	46	465.944	292.772	59
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	148.629	1.126.516	(87)	331.507	71.372	364
8	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	110.246	1.106.823	(90)	256.588	51.679	397

Do ảnh hưởng kéo dài của đại dịch covid, Quý IV năm 2021 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 63%, Giá vốn hàng bán giảm 83%, Chi phí bán hàng phục vụ bán lẻ cao, chi phí quản lý doanh nghiệp do tăng chi phí thuê văn phòng, tăng các khoản ủng hộ dịch phòng chống dịch Covid tại nhiều địa phương,.. Chi phí tài chính tăng do trích lập dự phòng các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết nên làm lợi nhuận trước thuế và sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm mạnh so với cùng kỳ Quý 4 năm 2020.

Năm 2021 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 28%, Giá vốn hàng bán được sử dụng tiết kiệm giảm 41%, Doanh thu tài chính tăng nên lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 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, P.KT

