

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Hà Nội, tháng 03 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 38

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng quản trị

Bà Bùi Hải Huyền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Vũ Minh Huệ	Thành viên
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên
Bà Đàm Ngọc Bích	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hương	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/04/2021)
Ông Hoàng Quế Linh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/04/2021)
Bà Ngô Thị Nguyễn Ngọc	Giám đốc tài chính (Bổ nhiệm ngày 20/01/2021)

#### Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thị Bảo Anh	Trưởng ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 10/06/2021)
Ông Nguyễn Đăng Vượng	Trưởng ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 10/06/2021)
Ông Đỗ Hoàng Việt	Thành viên (miễn nhiệm ngày 10/06/2021)
Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 10/06/2021)
Bà Đinh Thị Quỳnh Mai	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10/06/2021)
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10/06/2021)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết ngày 31/12/2021 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

---

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc, ✓



The image shows a red circular official stamp of FLC HOMES. The stamp contains the text: "M.S.D.N 280238220-C.T.", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES", and "HÀ NỘI". A blue ink signature is written across the stamp.

**Trần Thị Hương**  
**Tổng giám đốc**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022*

FLC  
HÀ NỘI  
18/03/2022

Số: 89/2022/BCKT-AVI-TC1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES, được lập ngày 30/03/2022, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại thuyết minh số 10 và 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, do ảnh hưởng của dịch bệnh covid, một số dự án bất động sản mà công ty tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai dự án trong thời gian tới. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết chịu trách nhiệm giám sát tiến độ và hiệu quả của các dự án được đầu tư và đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư của doanh nghiệp tại ngày 31/12/2021.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 34 phần Thuyết minh báo cáo tài chính, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đang tiến hành điều tra, xác minh một số vấn đề liên quan tới cá nhân của Ông Trịnh Văn Quyết (cổ đông lớn nắm giữ 52,49% vốn của Công ty). Hiện nay, Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ Công An vẫn đang trong quá trình điều tra ban đầu, chưa có kết luận chính thức. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá đây là vấn đề cá nhân của cổ đông. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tiếp tục theo dõi vụ việc, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Y kiến kiểm toán của chúng tôi không ảnh hưởng bởi vấn đề nêu trên.



**Nguyễn Thương**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0308-2018-055-1

**Tạ Thị Thắm**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 3676-2021-055-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT**  
*Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MÃ SỐ B01 - DN**  
*Đơn vị tính: VND*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.341.475.957.639</b>	<b>3.229.410.825.885</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	34.445.827.442	388.347.062.877
1. Tiền	111		34.445.827.442	188.347.062.877
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	200.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		168.000.000.000	551.830.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	8	168.000.000.000	551.830.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.861.498.671.087	2.049.968.505.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	186.102.103.977	244.660.407.500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.767.783.463	2.272.662.052
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		10.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	3.661.628.783.647	1.803.035.435.940
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		277.531.459.110	239.265.257.516
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	70.053.001.907	49.372.244.228
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		207.422.924.687	189.837.480.772
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	55.532.516	55.532.516
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.659.492.076.973</b>	<b>4.055.704.583.529</b>
I. Tài sản cố định	220		12.314.618.344	13.900.594.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	9.983.928.674	11.556.571.634
- Nguyên giá	222		19.057.155.261	19.057.155.225
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.073.226.587)	(7.500.583.591)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	2.330.689.670	2.344.023.002
- Nguyên giá	228		2.364.023.000	2.364.023.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(33.333.330)	(19.999.998)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.791.222.114	4.008.766.567
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		4.791.222.114	4.008.766.567
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.777.810.634.339	1.402.913.810.102
1. Đầu tư vào công ty con	251	9	698.378.500.000	398.333.500.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	10	1.095.900.000.000	1.095.900.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	190.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	9	(206.467.865.661)	(91.319.689.898)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		2.864.575.602.176	2.634.881.412.224
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.864.575.602.176	2.634.881.412.224
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.000.968.034.612</b>	<b>7.285.115.409.414</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU SỐ B01 - DN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.811.516.845.853</b>	<b>2.882.755.039.696</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.290.899.825.859</b>	<b>2.784.241.211.756</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	33.834.548.827	29.649.426.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.500.000.000	1.656.366.033
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	24.482.741.338	66.392.751.849
4. Phải trả người lao động	314		8.761.426.532	9.007.098.077
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	35.071.488.375	24.263.221.209
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	49.046.807.960	28.146.807.980
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	4.068.327.094.097	2.573.364.516.590
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	62.961.609.044	51.761.023.945
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.914.109.686	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>520.617.019.994</b>	<b>98.513.827.940</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	122.617.019.994	98.513.827.940
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	398.000.000.000	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.189.451.188.759</b>	<b>4.402.360.369.718</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>4.189.451.188.759</b>	<b>4.402.360.369.718</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.810.969.216	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		143.524.647.543	374.244.797.718
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		58.109.440.816	128.665.609.369
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		85.415.206.727	245.579.188.349
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.000.968.034.612</b>	<b>7.285.115.409.414</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương



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

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

**MẪU SỐ B02 - DN**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	884.103.556.840	807.005.459.157
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		884.103.556.840	807.005.459.157
4. Giá vốn hàng bán	11	24	748.352.533.468	569.736.922.469
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		135.751.023.372	237.268.536.688
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	183.519.713.079	216.977.920.858
7. Chi phí tài chính	22	26	143.126.858.681	80.647.101.999
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.978.636.559	4.915.482.327
8. Chi phí bán hàng	25	27	21.325.353.360	21.550.990.914
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	45.286.364.446	44.974.230.247
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		109.532.159.964	307.074.134.386
11. Thu nhập khác	31	28	3.237.600.033	7.429.288.339
12. Chi phí khác	32	29	4.516.406.205	5.620.722.526
13. Lợi nhuận khác	40		(1.278.806.172)	1.808.565.813
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		108.253.353.792	308.882.700.199
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	22.838.147.065	63.303.511.850
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		85.415.206.727	245.579.188.349

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MẪU SỐ B03 - DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	108.253.353.792	308.882.700.199
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.585.976.328	2.154.122.557
- Các khoản dự phòng	03	115.148.175.763	75.718.158.477
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	33.716	345.205
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(87.557.934.994)	(81.352.662.220)
- Chi phí lãi vay	06	27.978.636.559	4.915.482.327
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	165.408.241.164	310.318.146.545
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.804.806.662.073)	(1.263.503.006.661)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.261.896.204.369	1.650.056.810.747
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(250.374.947.631)	56.904.203.479
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	383.830.000.000	(551.830.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.827.811.882)	(11.253.831.420)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(64.438.064.775)	(34.996.113.409)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(210.278.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(335.523.318.828)</b>	<b>155.696.209.281</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(903.988.000.000)	(671.983.434.106)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	893.988.000.000	995.441.834.106
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(490.045.000.000)	(113.983.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	72.466.532.010	73.136.398.244
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(427.578.467.990)</b>	<b>282.611.798.244</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	500.026.609.044	57.272.392.133
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(90.826.023.945)	(133.975.160.177)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>409.200.585.099</b>	<b>(76.702.768.044)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>(353.901.201.719)</b>	<b>361.605.239.481</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	388.347.062.877	26.742.168.601
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(33.716)	(345.205)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	<b>34.445.827.442</b>	<b>388.347.062.877</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOS là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2802383456 đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016 và thay đổi lần thứ 17 ngày 29/06/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 4.160.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 112 người (31/12/2020: 138 người)

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động dịch vụ, tư vấn, môi giới Bất động sản.

Bán buôn hàng hóa; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Bán lẻ hàng hóa khác trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.

Cho thuê máy móc, thiết bị và các tài sản khác.

Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc Công ty**

Công ty có 4 chi nhánh trực thuộc, 3 công ty con và 2 công ty liên doanh liên kết với thông tin chi tiết như sau:

**Đơn vị trực thuộc:**

- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOS tại Thanh Hóa.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOS tại tỉnh Bình Định.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOS tại tỉnh Quảng Ninh.
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOS tại tỉnh Quảng Bình.

**Các công ty con**

Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Tầng 3, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh hóa chất công nghiệp
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscos	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao
Công ty TNHH Đầu tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscos	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh, tổ chức, phục vụ hoạt động sân Golf, kinh doanh khai thác du thuyền

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

#### Các công ty liên kết

Công ty liên doanh liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	Xã Bình Trị, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	49,43%	49,43%	Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	Xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi	49,41%	49,41%	Bất động sản

## 2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

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

## 3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

### 4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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.

### 4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

### 4.4. Chứng khoán kinh doanh

Phản ánh giá trị các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu) và các công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi, thương phiếu, hối phiếu...) nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chứng khoán lập khi có cơ sở về sự giảm giá thị trường so với giá trị gốc (giá trị ghi sổ) của chứng khoán kinh doanh.

**4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**4.6. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

**4.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị quản lý	03 - 08

#### 4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành từ mua sắm và đầu tư chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất tại 35 Trưng Nữ Vương và phần mềm kế toán. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Quyền sử dụng đất, phần mềm kế toán được trích khấu hao với thời gian phân bổ 3 năm.

#### 4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### 4.11. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

##### ***Đầu tư vào công ty con***

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo số kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

**4.12. Thuê tài sản**

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho bên đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

***Trường hợp công ty là bên cho thuê***

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

***Trường hợp công ty là bên đi thuê***

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của công ty về chi phí đi vay (xem chính sách kế toán về chi phí đi vay).

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian hữu dụng ước tính tương tự như với tài sản cố định hữu hình.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền chi ra nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh như là một phần hợp thành chi phí thuê hoạt động.

**4.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền thuê sân Golf, chi phí Đại lý, chi phí Marketing, chi phí bảo hiểm, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Tiền thuê sân Golf là tổng giá trị hợp đồng thuê sân Golf và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSon Golf links tại Thanh Hóa, dự án sân Golf Ngôi sao Hạ Long tại tỉnh Quảng Ninh và dự án sân Golf Links tại tỉnh Bình Định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng kể từ ngày đưa vào sử dụng đến ngày cuối cùng của thời hạn thuê;
- Phí trả Đại lý, chi phí Marketing được ghi nhận khi có hồ sơ nghiệm thu với các Đại lý môi giới theo căn hộ và theo từng dự án, được phân bổ vào giá vốn tương ứng với phí môi giới được chủ đầu tư nghiệm thu.
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

#### 4.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### 4.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí phải trả đại lý... trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng kế ước vay;
- Chi phí phải trả đại lý môi giới của các dự án đã thực hiện đến thời điểm cuối năm nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để thanh toán.

#### 4.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm tiền cho thuê sân golf đã nhận trước.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

#### 4.17. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

#### 4.18. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 4.19. Ghi nhận doanh thu

**Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

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

**Doanh thu 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, Công ty 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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 cho thuê tài sản hoạt động** được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu hoạt động tài chính** phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

*Thu nhập khác* phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

#### 4.20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoãn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoãn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoãn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi 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 và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 4.21. Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

#### Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

#### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

#### **4.22. Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	4.533.315.261	546.681.681
Tiền gửi ngân hàng	29.912.512.181	187.800.381.196
Các khoản tương đương tiền	-	200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>34.445.827.442</b>	<b>388.347.062.877</b>

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>145.278.052.401</b>	<b>239.687.221.157</b>
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	50.147.870.476	105.186.087.484
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	94.993.360.431	131.267.333.291
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	273.020.031
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	2.511.648.770
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	-	449.131.581
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	30.468.108	-
Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	106.353.386	-
<b>Phải thu của khách hàng khác</b>	<b>40.824.051.576</b>	<b>4.973.186.343</b>
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	20.600.399.576	79.924.480
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	20.223.652.000	87.016.841
Các khách hàng khác	-	4.806.245.022
<b>Cộng</b>	<b>186.102.103.977</b>	<b>244.660.407.500</b>

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>988.819.000</b>	<b>414.496.000</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	988.144.000	414.496.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscorn	2.675.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>2.778.964.463</b>	<b>1.858.166.052</b>
Công ty TNHH Quảng Cáo Vinh Nguyễn	-	557.533.680
Công ty TNHH Thương mại - Dịch Vụ - Quảng Cáo - Nội Thất Việt Phong	544.252.760	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng thành phố Bắc Kạn	500.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế và xây dựng Bắc Việt	433.956.500	-
Nhà cung cấp khác	1.300.755.203	1.300.632.372
<b>Cộng</b>	<b>3.767.783.463</b>	<b>2.272.662.052</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**MẪU SỐ B09 - DN**

**8. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	42,00%	21.000.000	168.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quốc tế Đại Phát	-	-	-	-
<b>Cộng</b>			<b>168.000.000.000</b>	<b>-</b>
				<b>551.830.000.000</b>

Chứng khoán kinh doanh của Công ty bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phần với mục đích đầu tư loại chứng khoán này để mua - bán để tìm kiếm lợi nhuận trong ngắn hạn. Cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá giao dịch chuyển nhượng cổ phần do các bên tự thỏa thuận trên cơ sở tham khảo chứng thư thẩm định giá do các đơn vị thẩm định giá độc lập cung cấp. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết đảm bảo hiệu quả tài chính của các giao dịch đầu tư chứng khoán trong năm. Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty căn cứ vào báo cáo tài chính tự lập năm 2021 của công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá các số liệu tài chính cũng như tình hình kinh doanh của đơn vị này, theo đó Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư do tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại đây cao hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**9. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam (1)	100%	100.000.000.000	(56.923.963.973)	100.000.000.000
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscorn (2)	100%	98.378.500.000	-	98.333.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscorn (1)	100%	500.000.000.000	(149.543.901.688)	200.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>698.378.500.000</b>	<b>(206.467.865.661)</b>	<b>398.333.500.000</b>
				<b>(91.319.689.898)</b>

(1) Căn cứ trên báo cáo tài chính năm 2021 của các công ty con, kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị lỗ nên Công ty thực hiện trích lập dự phòng đầu tư tài chính tại các công ty này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**MÃ SỐ B09 - DN**

(2) Đến thời điểm hiện tại, Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscorn đang triển khai các dự án đầu tư nông nghiệp. Theo báo cáo tài chính năm 2021, kết quả kinh doanh của công ty này có lãi nên Công ty không cần phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

**10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC**

31/12/2021

01/01/2021

	31/12/2021		01/01/2021		Dự phòng	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết									
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (1)</b>													
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	49,43%	49,43%	49,43%	49,43%	-	47.940.381	49,43%	49,43%	49,43%	47.940.381	1.095.900.000.000	1.095.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	49,41%	49,41%	49,41%	49,41%	-	19.764.705	49,41%	49,41%	49,41%	19.764.705	470.400.000.000	470.400.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>													
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương (2)	19,79%	19,79%	19,79%	-	-	19.000.000	-	-	-	-	190.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ (3)	19,00%	19,00%	19,00%	-	-	9.500.000	-	-	-	-	95.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>						<b>66.940.381</b>				<b>47.940.381</b>	<b>1.285.900.000.000</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	<b>-</b>

(1) Các công ty liên kết của Công ty thực hiện một số dự án đầu tư bất động sản. Tiến độ thực hiện của các dự án đến ngày 31/12/2021 như sau:

- Dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 09 (tỉnh Quảng Ngãi) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản An Lộc thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư ngày 28/02/2019. Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.199 tỷ đồng.
- Dự án Khu du lịch sinh thái Vạn Tường 11 (tỉnh Quảng Ngãi) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường thực hiện đã được cấp Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư ngày 28/03/2019. Tổng vốn đầu tư của dự án khoảng 1.356 tỷ đồng.

Hiện tại, các đơn vị này cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để thực hiện các công việc triển khai dự án.

Do ảnh hưởng bởi Covid 19 nên các dự án này đang bị chậm tiến độ triển khai so với kế hoạch đề ra nên tại các công ty liên kết nêu trên trong năm không phát sinh các hoạt động kinh doanh chính. Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nên góp của các công ty này đang tạm thời được sử dụng để cho vay hoặc trả trước cho nhà cung cấp liên quan đến dự án. Ban lãnh đạo Công ty cũng với Ban lãnh đạo các công ty liên kết đã xây dựng kế hoạch để triển



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

khai các dự án trong thời gian tới và đánh giá không có sự tổn thất tài chính nào trong khoản đầu tư nói trên tại ngày 31/12/2021 và cam kết các khoản cho vay sẽ được thu hồi kịp thời khi các công ty này triển khai các dự án được giao.

(2) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương khi đơn vị này thực hiện tăng vốn trong năm. Hiện tại Ninh Dương là chủ đầu tư của dự án tại Quảng Ninh cùng với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục đầu tư và giải phóng mặt bằng.

(3) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ khi đơn vị này thực hiện tăng vốn trong năm. Hiện tại Trà Cổ đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục và xin giấy phép đầu tư cho dự án.

Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá các số liệu tài chính cũng như giám sát việc sử dụng vốn góp của chủ sở hữu phù hợp, đúng mục đích tăng vốn, theo đó Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư do công ty không bị lỗ.

**11. PHẢI THU KHÁC NGÁN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	2.044.630.577	-	53.825.857	-
Ký cược, ký quỹ	2.025.747.257.260	-	402.171.860.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (1)	1.678.054.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương (2)	200.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định (3)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông (4)	20.511.397.260	-	-	-
- Các đối tượng khác	27.181.860.000	-	2.171.860.000	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	-	-	71.519.921.839	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	-	-	46.858.648.661	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư	1.588.200.000.000	-	1.249.124.900.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (5)	325.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon (6)	448.200.000.000	-	448.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh và Phát triển An Bình (7)	515.000.000.000	-	500.924.900.000	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Lê Thủy (5)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
Phải thu khác	45.636.895.810	-	33.306.279.583	-
<b>Cộng</b>	<b>3.661.628.783.647</b>	-	<b>1.803.035.435.940</b>	-

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

- (1) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC theo các hợp đồng tư vấn, phát triển và quản lý việc phân phối bất động sản và hợp đồng đặt cọc cho các dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC làm chủ đầu tư với tổng số tiền là 1.458 tỷ đồng và 170 tỷ đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng thuê sân golf tại Quảng Bình.
- (2) Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc số 2212/2021/NINHDUONG1/HDC ngày 22/12/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương để đảm bảo việc ký hợp đồng dịch vụ về việc tư vấn, phát triển dự án bất động sản tại Quảng Ninh.
- (3) Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc số 02/2020/HĐĐ-FLCHOMES-BĐ ngày 01/12/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định để nhận chuyển nhượng dự án tại phía Tây đảo Cù Lao Xanh, tỉnh Bình Định. Đến thời điểm hiện tại, hai bên đã ký thanh lý hợp đồng do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định không thực hiện đúng điều khoản hợp đồng.
- (4) Là khoản thế chấp hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay tại ngân hàng này (chi tiết tại Thuyết minh số 20).
- (5) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 105/HĐHTĐT-FHH-FLC ngày 10/5/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC để thực hiện phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Nhà ở mặt độ cao Hiệp Thành - Vĩnh Trạch Đông tỉnh Bạc Liêu; thời hạn hợp tác là 14 tháng kể từ thời điểm đóng đủ tiền góp vốn theo quy định. Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật; được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án và được ưu đãi nhận chuyển nhượng Trung tâm thương mại tại Dự án với mức giá thấp hơn 20% giá chào bán cho các cá nhân/tổ chức ra thị trường.
- (6) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-FHH-ELDON ngày 3/5/2020 với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Hồ nước ngọt tỉnh Sóc Trăng; thời hạn hợp tác là 12 tháng và khi kết thúc thời hạn hợp tác thì hợp đồng được tự động gia hạn với thời gian tối đa bằng thời hạn hợp tác ngoại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất cố định và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật và được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (7) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐHTĐT-FHH-ANBINH ngày 3/5/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và phát triển An Bình để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang; thời hạn hợp tác là 12 tháng và khi kết thúc thời hạn hợp tác thì hợp đồng được tự động gia hạn với thời gian tối đa bằng thời hạn hợp tác ngoại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất cố định và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật và được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (8) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-FHH-LT ngày 15/12/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lệ Thủy để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị mới Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; thời hạn hợp tác là 12 tháng và khi kết thúc thời hạn hợp tác thì hợp đồng được tự động gia hạn với thời gian tối đa bằng thời hạn hợp tác ngoại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty được hưởng lợi nhuận bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất cố định và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của Pháp luật và được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.

Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp trong năm 2021 dẫn đến một số dự án hợp tác kinh doanh của Công ty chậm triển khai so với kế hoạch ban đầu. Ban Tổng Giám đốc cam kết việc tham gia đầu tư vào các dự án hợp tác kinh doanh theo đúng chủ trương đầu tư đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, trên cơ sở đánh giá hiệu quả đầu tư các dự án một cách thận trọng, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, một số dự án đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai dự án trong thời gian tới. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết chịu trách nhiệm giám sát tiến độ và hiệu quả của các dự án được đầu tư và đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư của doanh nghiệp tại ngày 31/12/2021.



## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>70.053.001.907</b>	<b>49.372.244.228</b>
Chi phí mua bảo hiểm	179.151.145	155.888.169
Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.999.448	59.375.726
Chi phí thuê mặt bằng	66.123.354	183.214.263
Phí đại lý, Marketing chờ phân bổ	69.514.780.114	48.857.042.078
Chi phí trả trước khác	213.947.846	116.723.992
<b>Dài hạn</b>	<b>2.864.575.602.176</b>	<b>2.634.881.412.224</b>
Chi phí thuê sân Golf (1)	2.439.441.711.027	2.488.488.519.011
Chi phí thuê Club house (2)	300.000.000.000	-
Lợi thế thương mại (3)	125.133.891.149	146.392.893.213
<b>Cộng</b>	<b>2.934.628.604.083</b>	<b>2.684.253.656.452</b>

- (1) Chi phí thuê sân Golf là tổng giá trị hợp đồng thuê sân Golf và các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSon Golf Links tại Thanh Hóa, dự án sân Golf Ngôi Sao Hạ Long tại Quảng Ninh và dự án FLC Golf Links tại Bình Định.

Chi phí thuê sân golf được Công ty thuê của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC với thời gian thuê tại các sân như sau: sân golf tại Quảng Ninh thuê đến ngày 15/6/2068; sân golf tại Quy Nhơn thuê đến ngày 01/07/2065 và sân golf tại Thanh Hóa được thuê đến ngày 29/04/2084. Hiện tại, Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – sân golf FLC Biscom (công ty con) đang khai thác - kinh doanh các sân golf này.

- (2) Chi phí thuê Club house với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC thuộc dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Club house tại xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Thời gian thuê 64 năm kể từ ngày 31/12/2021 - 31/12/2085.
- (3) Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Quốc tế Biscom với giá trị 212.590.020.619 đồng, được phân bổ 10 năm từ thời điểm sáp nhập ngày 20/11/2017.

## 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	2.324.023.000	40.000.000	2.364.023.000
Tại ngày 31/12/2021	2.324.023.000	40.000.000	2.364.023.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2021	-	19.999.998	19.999.998
Khấu hao trong năm	-	13.333.332	13.333.332
Tại ngày 31/12/2021	-	33.333.330	33.333.330
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2021	2.324.023.000	20.000.002	2.344.023.002
Tại ngày 31/12/2021	2.324.023.000	6.666.670	2.330.689.670

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2021	3.306.317.170	154.909.091	15.540.000.000	55.928.964	19.057.155.225
Tăng khác	-	-	-	36	36
Tại ngày 31/12/2021	3.306.317.170	154.909.091	15.540.000.000	55.929.000	19.057.155.261
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2021	3.306.317.170	154.909.091	4.014.500.005	24.857.325	7.500.583.591
Khấu hao trong năm			1.554.000.000	18.642.996	1.572.642.996
Tại ngày 31/12/2021	3.306.317.170	154.909.091	5.568.500.005	43.500.321	9.073.226.587
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2021	-	-	11.525.499.995	31.071.639	11.556.571.634
Tại ngày 31/12/2021	-	-	9.971.499.995	12.428.679	9.983.928.674
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	3.306.317.170	154.909.091	-	-	3.461.226.261

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

MÃU SỐ B09 - DN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	507.986.705	507.986.705	3.099.931.095	3.099.931.095
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	-	36.499.415	38.499.415
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	284.431.705	284.431.705	344.673.517	344.673.517
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	100.000.000	100.000.000	876.834.763	876.834.763
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-	684.078.800	684.078.800
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	119.110.000	119.110.000	1.134.319.600	1.134.319.600
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC	4.445.000	4.445.000	4.025.000	4.025.000
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	-	17.500.000	17.500.000
Phải trả người bán khác	33.326.562.122	33.326.562.122	26.549.494.978	26.549.494.978
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh miền Bắc	7.500.237.602	7.500.237.602	4.216.870.434	4.216.870.434
Công ty Cổ phần Tập đoàn PIA	7.475.098.460	7.475.098.460	-	-
Các nhà cung cấp khác	18.351.226.060	18.351.226.060	22.332.624.544	22.332.624.544
<b>Cộng</b>	<b>33.834.548.827</b>	<b>33.834.548.827</b>	<b>29.649.426.073</b>	<b>29.649.426.073</b>

11.12.2021 15.00.00 = 5.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

MẪU SỐ B09 - DN

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	286.404.704	-	-	286.404.704
- Phải thu	(30.157.703)	-	-	(30.157.703)
- Phải nộp	316.562.407	-	-	316.562.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	64.438.064.775	22.838.147.065	64.438.064.775	22.838.147.065
Thuế thu nhập cá nhân	1.518.821.262	3.506.158.989	3.856.190.472	1.168.789.779
- Phải thu	(25.374.813)	-	-	(25.374.813)
- Phải nộp	1.544.196.075	3.506.158.989	3.856.190.472	1.194.164.592
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	706.803.119	706.803.119	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	19.042.560	20.073.403	20.073.403	19.042.560
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	74.886.032	44.938.682	5.000.000	114.824.714
<b>Cộng</b>	<b>66.337.219.333</b>	<b>27.116.121.258</b>	<b>69.026.131.769</b>	<b>24.427.208.822</b>
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	55.532.516			55.532.516
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	66.392.751.849			24.482.741.338

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trích trước chi phí Đại lý, Marketing	27.360.037.821	15.743.742.887
Chi phí lãi vay	7.490.010.584	6.339.185.907
Các khoản trích trước khác	221.439.970	2.180.292.415
<b>Cộng</b>	<b>35.071.488.375</b>	<b>24.263.221.209</b>

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>49.046.807.960</b>	<b>28.146.807.980</b>
Hoạt động cho thuê sân Golf (*)	49.046.807.960	28.146.807.980
<b>Dài hạn</b>	<b>122.617.019.994</b>	<b>98.513.827.940</b>
Hoạt động cho thuê sân Golf (*)	122.617.019.994	98.513.827.940
<b>Cộng</b>	<b>171.663.827.954</b>	<b>126.660.635.920</b>

(\*) Doanh thu chưa thực hiện là tiền cho thuê nhận trước theo Hợp đồng cho thuê sân Golf và các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSơn Golf Links tại Thanh Hóa, dự án sân golf Ngôi sao Hạ Long và dự án FLC Golf Links tại Bình Định với Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn (công ty con).

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>177.325.060.402</b>	<b>49.102.704.435</b>
- Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	32.039.351
- Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn (1)	177.325.060.402	17.559.527.866
- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	31.449.497.210
- Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	-	61.640.000
<b>Phải trả khác</b>	<b>3.891.002.033.695</b>	<b>2.524.261.812.155</b>
- Kinh phí công đoàn	75.806.499	9.090.516
- Bảo hiểm xã hội	139.579.798	310.585.706
- Bảo hiểm y tế	21.915.630	22.981.050
- Bảo hiểm thất nghiệp	4.762.100	9.595.680
- Đặt cọc theo thỏa thuận (2)	3.597.558.293.210	2.520.620.903.823
- Cổ tức phải trả	291.200.000.000	-
- Phải trả khác	2.001.676.458	3.288.655.380
<b>Cộng</b>	<b>4.068.327.094.097</b>	<b>2.573.364.516.590</b>

- (1) Là khoản phải trả cho Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscorn trong đó bao gồm 172 tỷ đồng để đặt cọc ký hợp đồng thuê sân golf tại tỉnh Quảng Bình.
- (2) Tiền đặt cọc theo các văn bản thỏa thuận với các nhà đầu tư có nhu cầu mua bất động sản tại các dự án của Chủ đầu tư - Tập đoàn FLC đã chỉ định Công ty là đơn vị tư vấn, môi giới và tổ chức phân phối bất động sản khi bất động sản đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật.

Chi tiết khoản đặt cọc theo từng dự án như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án FLC Hạ Long	182.386.259.460	51.075.736.977
Dự án Sầm Sơn Giai đoạn 2	193.715.512.315	117.347.914.481
Dự án Bình Định Giai đoạn 2	446.210.379.116	513.247.357.150
Dự án Khu đô thị Hà Khánh - Hạ Long	1.907.465.116.690	1.459.676.376.514
Dự án Khu chức năng đô thị ĐM1 Đại Mỹ	415.391.826.529	-
Dự án Kon Tum Khu đô thị Trường Chinh	28.249.721.747	70.473.619.072
Dự án Tân Phú Đông - Sadec Đồng Tháp	35.067.006.034	75.120.148.835
Dự án khác	389.072.471.319	233.679.750.794
<b>Cộng</b>	<b>3.597.558.293.210</b>	<b>2.520.620.903.823</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	Giá trị VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>51.761.023.945</b>	<b>51.761.023.945</b>	<b>102.026.609.044</b>	<b>90.826.023.945</b>	<b>62.961.609.044</b>	<b>62.961.609.044</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	49.676.023.945	100.026.609.044	90.826.023.945	-	58.876.609.044	58.876.609.044
Bà Ngô Thị Bạch Huệ (2)	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (3)	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (3)	-	-	400.000.000.000	2.000.000.000	398.000.000.000	398.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>51.761.023.945</b>	<b>51.761.023.945</b>	<b>502.026.609.044</b>	<b>92.826.023.945</b>	<b>460.961.609.044</b>	<b>460.961.609.044</b>

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 0548/2021/HĐTD-OCB ngày 21/09/2021, hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng. Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh môi giới Bất động sản, dịch vụ sân Golf, thương mại vật liệu xây dựng. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0171.01/SDBS-HĐTĐ ngày 31/12/2020 bao gồm bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC; 02 phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros và tiền gửi 20 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông thuộc sở hữu của Công ty.

(2) Hợp đồng mượn vốn số 01/CEMACO ngày 02/01/2014 với Bà Ngô Thị Bạch Huệ, khoản vay không xác định thời hạn và không có lãi suất. Hình thức đảm bảo: vay tín chấp.

(3) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng tín dụng số 202126165559 ngày 19/06/2021, số tiền cho vay là 400 tỷ đồng. Thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Mục đích sử dụng vốn vay để bù đắp vốn tự có chi thanh toán tiền thuế sân Golf, nhà Clubhouse, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sân Golf và các tài sản gắn liền với đất kèm theo Hợp đồng cho thuê tài sản số 1506/2018/HĐTTS/FLC-BISCOM ngày 15/6/2018 và PL 01 của Hợp đồng ký ngày 6/5/2019 được ký giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản FLC Homes. Tài sản đảm bảo của hợp đồng vay bao gồm: 57.500.000 có phần của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do ông Trịnh Văn Quyết sở hữu và toàn bộ tài sản/ quyền tài sản thuộc và/hoặc liên quan đến Dự án Sân golf Ngôi Sao Hạ Long.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BDS FLCHOMES****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

Lịch trả nợ vay dài hạn như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	2.000.000.000	-
Từ năm thứ 2 - năm thứ 5	38.000.000.000	-
Trên 5 năm	360.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>-</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>4.160.000.000.000</b>	<b>(131.884.428.000)</b>	<b>-</b>	<b>128.665.609.369</b>	<b>4.156.781.181.369</b>
Lãi trong năm	-	-	-	245.579.188.349	245.579.188.349
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>4.160.000.000.000</b>	<b>(131.884.428.000)</b>	<b>-</b>	<b>374.244.797.718</b>	<b>4.402.360.369.718</b>
Lãi trong năm	-	-	-	85.415.206.727	85.415.206.727
Trích lập các quỹ (*)	-	-	17.810.969.216	(24.935.356.902)	(7.124.387.686)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(291.200.000.000)	(291.200.000.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>4.160.000.000.000</b>	<b>(131.884.428.000)</b>	<b>17.810.969.216</b>	<b>143.524.647.543</b>	<b>4.189.451.188.759</b>

(\*) Trong năm, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-FLCHOMES ngày 10/06/2021, chi tiết như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 17.810.969.216 đồng
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 7.124.387.686 đồng
- Chia cổ tức (tỷ lệ 7% vốn điều lệ): 291.200.000.000 đồng

## Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND
Ông Trịnh Văn Quyết	52,49%	2.183.403.380.000	52,49%	2.183.403.380.000
Các cổ đông khác	47,51%	1.976.596.620.000	47,51%	1.976.596.620.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>4.160.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>4.160.000.000.000</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>291.200.000.000</b>	-

## Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	416.000.000	416.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	416.000.000	416.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	416.000.000	416.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

## 22. TÀI KHOẢN NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2021	01/01/2021
Ngoại tệ các loại (USD)	127,28	140,48

## 23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng hóa	607.934.265.116	231.472.229.755
Doanh thu môi giới Bất động sản	190.350.996.896	506.433.674.411
Doanh thu dịch vụ khác	85.818.294.828	69.099.554.991
<b>Cộng</b>	<b>884.103.556.840</b>	<b>807.005.459.157</b>



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	191.520.899.764	511.794.830.758
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	370.679.561	4.295.852.403
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	124.011.918	408.301.437
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	49.046.807.964	49.046.807.970
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.483.466.202	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	6.427.676.745	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	406.654.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	111.853.318.093	12.130.370.568
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS	45.941.546	-
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	62.346.859	464.898.843

## 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	569.298.562.144	231.348.263.783
Giá vốn hoạt động môi giới Bất động sản	126.191.413.489	286.515.345.048
Giá vốn hoạt động dịch vụ khác	52.862.557.835	51.873.313.638
<b>Cộng</b>	<b>748.352.533.468</b>	<b>569.736.922.469</b>

## 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, hợp tác đầu tư	87.557.934.994	81.352.662.220
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	95.957.500.000	135.625.000.000
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.278.085	258.638
<b>Cộng</b>	<b>183.519.713.079</b>	<b>216.977.920.858</b>

(\*) Đây là khoản lãi liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh trong năm 2021. Cổ phần được chuyển nhượng là cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu và cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quốc tế Đại Phát. Giá chuyển nhượng cổ phần do các bên tự thỏa thuận được quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc công ty cam kết các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng cổ phần nêu trên đã tuân thủ quy định của pháp luật tại Việt Nam, dựa trên sự hiểu biết đầy đủ về thông tin thị trường, trên cơ sở tự nguyện và trao đổi ngang giá. Công ty đã thu hồi đầy đủ các khoản công nợ phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng cổ phần này.

## 26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	27.978.636.559	4.915.482.327
Dự phòng tổn thất đầu tư	115.148.175.763	75.718.158.477
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	13.115.990
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	46.359	345.205
<b>Cộng</b>	<b>143.126.858.681</b>	<b>80.647.101.999</b>

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

## 27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí bán hàng	21.325.353.360	21.550.990.914
Chi phí nhân công	13.786.177.697	12.072.100.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.296.434.008	2.860.176.542
Chi phí khác bằng tiền	5.242.741.655	6.618.713.714
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>45.286.364.446</b>	<b>44.974.230.247</b>
Chi phí nhân công	14.420.810.144	13.098.261.989
Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.976.292	600.122.557
Thuế, phí và lệ phí và các khoản điều chỉnh khác	116.117.891	(819.025.680)
Lợi thế thương mại phân bổ	21.259.002.064	21.259.002.060
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.101.175.146	6.081.900.331
Chi phí khác bằng tiền	4.357.282.909	4.753.968.990
<b>Trong đó:</b>		
Thu lao của Ban kiểm soát	372.000.000	248.000.000
<b>Cộng</b>	<b>66.611.717.806</b>	<b>66.525.221.161</b>

## 28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền lãi chậm thanh toán	2.040.482.398	493.037.963
Tiền phạt thu được từ vi phạm hợp đồng	1.132.656.843	6.924.723.650
Các khoản khác	64.460.792	11.526.726
<b>Cộng</b>	<b>3.237.600.033</b>	<b>7.429.288.339</b>

## 29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Các khoản phạt, chậm nộp thuế	4.423.381.493	3.178.458.262
Các khoản khác	93.024.712	2.442.264.264
<b>Cộng</b>	<b>4.516.406.205</b>	<b>5.620.722.526</b>

## 30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	30.227.073.356	37.447.410.128
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.585.976.292	2.154.122.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	182.877.494.963	333.494.472.153
Chi phí khác bằng tiền	30.975.144.519	31.812.659.084
<b>Cộng</b>	<b>245.665.689.130</b>	<b>404.908.663.922</b>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	108.253.353.792	308.882.700.199
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	5.937.381.534	7.634.859.050
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>5.937.381.534</i>	<i>7.634.859.050</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>114.190.735.326</b>	<b>316.517.559.249</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>22.838.147.065</b>	<b>63.303.511.850</b>

**32. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Công ty có các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư trong năm như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối liên hệ</b>
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscorn	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân golf FLC Biscorn	Công ty con
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp FLC Biscorn Gia Lai (Công ty con của Công ty Nông nghiệp FLC Biscorn)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (gọi tắt là Tập đoàn FLC)	Chủ tịch HĐQT của FLC là Cổ đông lớn của Công ty và có chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con của Tập đoàn FLC
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Chứng khoán BOS	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần FLC Travel	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	Chung thành viên quản lý cấp cao
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	Chung thành viên quản lý cấp cao

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**Giao dịch với các bên liên quan:**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	300.404.421.084	288.857.052
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	281.509.519
Công ty TNHH Đầu tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	327.113.638	808.769.728
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	6.592.391.394	4.184.854.285
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	128.848.588	1.237.167.961
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	320.541.017	680.592.008
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	491.042.734	1.549.381.455
Công ty Cổ phần FLC TRAVEL	13.063.084	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	1.130.284.000	1.078.896.200
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC	42.268.133	32.036.364
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	9.081.818	15.909.091
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	-	3.360.909
Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ số FLC	1.107.218.743	2.427.240.705
<b>Góp vốn</b>		
Công ty TNHH Nông Nghiệp FLC Biscom	45.000.000	51.339.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	300.000.000.000	62.644.000.000

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Quý danh	Chức danh	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Bà Bùi Hải Huyền	Chủ tịch HĐQT	54.000.000	9.000.000
Bà Vũ Thị Minh Huệ	Thành viên HĐQT	54.000.000	9.000.000
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên HĐQT	54.000.000	170.538.500
Bà Đàm Ngọc Bích	Thành viên HĐQT	318.000.000	224.871.796
Bà Trần Thị Hương	Tổng Giám đốc	1.893.383.200	1.892.164.600
Ông Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 29/04/2021)	609.899.900	1.141.338.100
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm năm 2020)	-	377.426.900
Ông Nguyễn Hoài Sơn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm năm 2020)	-	302.913.900
Ông Hoàng Quế Linh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/04/2021)	584.015.300	438.867.100
Bà Ngô Thị Nguyên Ngọc	Giám đốc tài chính	314.797.600	173.490.200
<b>Cộng</b>		<b>3.882.096.000</b>	<b>4.739.611.096</b>

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**Số dư với các bên liên quan:**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	343.614.854.858	8.730.209.030
Công ty TNHH Đầu tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	3.137.140.536	7.700.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	-	46.858.648.661
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	-	566.262.140
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	1.445.656.619
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	4.918.780.506
<b>Ký quỹ, ký cược</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.678.054.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên FLC Land	823.860.000	823.860.000

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh Công cụ tài chính.

	Giá trị ghi sổ 31/12/2021	Giá trị ghi sổ 01/01/2021
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.445.827.442	388.347.062.877
Chứng khoán kinh doanh	168.000.000.000	551.830.000.000
Phải thu của khách hàng	186.102.103.977	244.660.407.500
Phải thu khác	3.659.584.153.070	1.802.981.610.083
<b>Cộng</b>	<b>4.048.132.084.489</b>	<b>2.987.819.080.460</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả người bán	33.834.548.827	29.649.426.073
Chi phí phải trả	35.071.488.375	24.263.221.209
Phải trả khác	4.068.085.030.070	2.573.012.263.638
Vay và nợ thuê tài chính	460.961.609.044	51.761.023.945
<b>Cộng</b>	<b>4.597.952.676.316</b>	<b>2.678.685.934.865</b>
Trừ đi các khoản dự phòng	-	-

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Tổng Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Tổng Giám đốc nhận được.

#### Rủi ro tín dụng

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	<u>Đến 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>
	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>		
Phải trả người bán	33.834.548.827	-
Chi phí phải trả	35.071.488.375	-
Phải trả khác	4.068.085.030.070	-
Vay và nợ thuê tài chính	62.961.609.044	398.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.199.952.676.316</b>	<b>398.000.000.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>		
Phải trả người bán	29.649.426.073	-
Chi phí phải trả	24.263.221.209	-
Phải trả khác	2.573.012.263.638	-
Vay và nợ thuê tài chính	51.761.023.945	-
<b>Cộng</b>	<b>2.678.685.934.865</b>	<b>-</b>

#### Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ngày 29/03/2022, theo thông cáo báo chí của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đang tiến hành điều tra, xác minh một số vấn đề liên quan tới cá nhân của Ông Trịnh Văn Quyết (cổ đông lớn nắm giữ 52,49% vốn của Công ty). Hiện nay, Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ Công An vẫn đang trong quá trình điều tra ban đầu, chưa có kết luận chính thức. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá đây là vấn đề cá nhân của cổ đông. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tiếp tục theo dõi vụ việc, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021.

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

<b>Người lập</b>	<b>Kế toán trưởng</b>	<b>Tổng giám đốc</b>
		
_____ <b>Nguyễn Thị Minh Thương</b>	_____ <b>Phạm Thị Kim Anh</b>	_____ <b>Trần Thị Hương</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH  
DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG  
SẢN FLCHOMES**

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

Số **A6** /2022/CV-FLCHOMES

V/v: *Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế  
trên BC'TC' riêng năm 2021 sau kiểm toán*

Hà Nội, ngày **31** tháng 03 năm 2022

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước**

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES** (gọi tắt là "**Công ty**")

Mã chứng khoán: **FHH**

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 năm 2021 trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020. Cụ thể như sau:

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	884.104	807.005	77.098	9,55
2	Giá vốn hàng bán	748.353	569.737	178.616	31,35
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	135.751	237.269	(101.518)	(42,79)
4	Doanh thu hoạt động tài chính	183.520	216.978	(33.458)	(15,42)
5	Chi phí tài chính	143.127	80.647	62.480	77,47
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	85.415	245.579	(160.164)	(65,22)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 9,55%, Giá vốn hàng bán tăng 31,35% nên làm cho Lợi nhuận gộp giảm. Bên cạnh đó Doanh thu tài chính giảm 15,42% và lãi vay tăng do tăng vay ngân hàng nên Lợi nhuận sau thuế kỳ này giảm 65,22% so với cùng kỳ năm trước.

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

*Trân trọng cảm ơn!*

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu P.HCNS, PKT

**TỔNG GIÁM ĐỐC** ✖ ✎  
  
**Trần Thị Hương**