

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ I NĂM 2022

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2022 của Tập đoàn.

THÔNG TIN CHUNG

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

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

Vốn điều lệ của Tập đoàn theo Giấy chứng nhận đăng ký :	7.099.978.070.000	VND
Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm :	7.099.978.070.000	VND

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn:

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

Cấu trúc Tập đoàn: Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Tập đoàn có 14 công ty con và 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết tại Thuyết minh I-Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Tất Thắng	Chủ tịch	Giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 31/3/2022
Ông Lê Quý Hiến	Thành viên	
Bà Bùi Hải Huyền	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	Thôi giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 29/3/2022
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực	Thôi giữ chức vụ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kể từ ngày 8/4/2022

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Chí Cương	Trưởng ban
Ông Nguyễn Đăng Vụ	Thành viên
Bà Phan Thị Bích Phượng	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc Thường trực
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Lưu Vân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Kê toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2022 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tập đoàn cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2022 của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN

Tổng Giám đốc

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		13.910.772.624.162	12.119.615.473.692
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	257.747.976.816	140.802.775.390
1.	Tiền	111		169.821.181.517	51.575.980.091
2.	Các khoản tương đương tiền	112		87.926.795.299	89.226.795.299
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		198.734.990.882	266.611.140.882
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	11.1	264.664.514.325	264.664.514.325
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	11.1	(143.254.514.679)	(73.678.364.679)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	11.2	77.324.991.236	75.624.991.236
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.740.839.705.029	9.008.494.834.448
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	701.691.339.229	718.353.241.253
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.401.330.367.752	2.676.249.071.226
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	5.156.835.047.800	4.079.748.263.649
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.538.041.494.395	1.597.226.032.202
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(57.058.544.147)	(63.081.773.882)
IV.	Hàng tồn kho	140	13	1.433.660.746.137	1.385.907.514.025
1.	Hàng tồn kho	141		1.433.660.746.137	1.385.907.514.025
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		1.279.789.205.298	1.317.799.208.947
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.269.684.938.298	1.310.353.302.937
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.104.267.000	7.436.007.641
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	-	9.898.369

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		18.242.879.390.402	18.399.249.626.774
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		31.025.970.927	31.302.458.520
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	31.025.970.927	31.302.458.520
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		201.743.880.387	210.767.534.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	144.804.923.916	150.440.521.208
<i>Nguyên giá</i>	222		311.610.623.319	311.610.623.319
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(166.805.699.403)	(161.170.102.111)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	55.686.968.310	58.833.141.660
<i>Nguyên giá</i>	225		109.827.925.598	109.827.925.598
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(54.140.957.288)	(50.994.783.938)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	1.251.988.161	1.493.871.687
<i>Nguyên giá</i>	228		4.149.552.300	4.149.552.300
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(2.897.564.139)	(2.655.680.613)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	2.483.807.384.492	2.499.040.159.427
<i>Nguyên giá</i>	231		5.766.917.622.910	5.766.917.622.910
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(3.283.110.238.418)	(3.267.877.463.483)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	18	6.961.048.163.038	6.659.236.412.770
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.961.048.163.038	6.659.236.412.770
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	11.3	8.540.659.973.384	8.974.247.359.775
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.320.313.380.000	5.320.313.380.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.062.000.000.000	4.062.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		875.295.000.000	875.295.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.716.948.406.616)	(1.283.361.020.225)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		24.594.018.174	24.655.701.727
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	473.973.357	535.656.910
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		24.120.044.817	24.120.044.817
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		32.153.652.014.564	30.518.865.100.466

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		22.900.322.028.305	20.787.206.772.935
I. Nợ ngắn hạn	310		13.788.850.782.251	11.924.331.021.758
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	668.021.056.309	820.980.665.423
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	5.383.661.089.211	4.690.064.525.809
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	327.305.829.177	503.840.096.327
4. Phải trả người lao động	314		9.534.771.356	9.744.472.988
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	962.993.664.487	925.540.940.412
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	60.085.451.567	44.834.887.015
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	3.828.514.772.575	3.548.844.381.620
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25.1	2.506.247.571.238	1.337.923.575.833
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.486.576.331	42.557.476.331
II. Nợ dài hạn	330		9.111.471.246.054	8.862.875.751.177
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	190.962.813.170	201.834.961.659
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	5.478.179.548.524	5.173.761.953.293
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25.2	3.442.328.884.360	3.487.278.836.225

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.253.329.986.259	9.731.658.327.531
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	9.253.329.986.259	9.731.658.327.531
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		351.242.504.311	351.242.504.311
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.801.990.788.836	2.280.319.130.108
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.280.319.130.108	2.023.731.382.294
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(478.328.341.272)	256.587.747.814
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		32.153.652.014.564	30.518.865.100.466

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

Tổng Giám Đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Đặng Ngải

Nguyễn Thế Chung

Bùi Hải Huyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	478.410.297.380	1.437.630.473.451	478.410.297.380	1.437.630.473.451
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	-	73.516.515.725	-	73.516.515.725
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		478.410.297.380	1.364.113.957.726	478.410.297.380	1.364.113.957.726
4. Giá vốn hàng bán	11	29	384.651.677.338	1.150.172.242.481	384.651.677.338	1.150.172.242.481
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		93.758.620.042	213.941.715.245	93.758.620.042	213.941.715.245
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	125.889.313.510	47.977.625.524	125.889.313.510	47.977.625.524
7. Chi phí tài chính	22	31	565.311.151.642	114.447.973.363	565.311.151.642	114.447.973.363
Trong đó: chi phí lãi vay	23		58.014.567.156	39.773.544.393	58.014.567.156	39.773.544.393
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	32	12.087.599.288	2.351.390.849	12.087.599.288	2.351.390.849
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	116.640.276.072	119.816.504.422	116.640.276.072	119.816.504.422
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(474.391.093.450)	25.303.472.135	(474.391.093.450)	25.303.472.135
12. Thu nhập khác	31	34	2.040.464.069	3.099.320.354	2.040.464.069	3.099.320.354
13. Chi phí khác	32	35	5.977.711.891	1.053.352.869	5.977.711.891	1.053.352.869
14. Lợi nhuận khác	40		(3.937.247.822)	2.045.967.485	(3.937.247.822)	2.045.967.485

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I	
			Năm 2022		Năm 2021	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(478.328.341.272)	27.349.439.620	(478.328.341.272)	27.349.439.620
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	-	5.598.371.127	-	5.598.371.127
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(478.328.341.272)	21.751.068.493	(478.328.341.272)	21.751.068.493

Đơn vị tính: VND

Người lập biểu



Đặng Ngại

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Theo phương pháp gián tiếp

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
			Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(478.328.341.272)	27.349.439.620
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		24.256.429.103	25.064.310.417
- Các khoản dự phòng	03		497.140.306.656	38.527.405.356
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(125.889.313.510)	(47.977.625.524)
- Chi phí lãi vay	06		58.014.567.156	39.773.544.393
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(24.806.351.867)	82.737.074.262
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(648.705.484.923)	(419.712.704.367)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(47.753.232.112)	48.299.803.887
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.007.549.377.323	(105.111.794.740)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		40.730.048.192	(16.325.499.014)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(72.532.446.998)	(60.307.040.716)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.219.385.651)	(1.012.505.609)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(70.900.000)	(613.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		251.191.623.964	(472.046.366.297)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(301.811.750.268)	(678.626.517.053)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.445.457.682.882)	(476.259.778.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		366.670.898.731	1.104.474.549.017
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(551.910.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	85.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		122.978.068.341	47.977.625.524
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.257.620.466.078)	(468.844.120.512)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)

Theo phương pháp gián tiếp

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I	
			Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.202.383.390.097	1.611.567.027.469
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.946.908.404)	(725.886.919.812)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		(4.062.438.153)	(6.371.753.466)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>1.123.374.043.540</i>	<i>879.308.354.191</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		116.945.201.426	(61.582.132.618)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	140.802.775.390	294.328.598.651
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	257.747.976.816	232.746.466.033

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2022

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

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

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

Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 : 7.099.978.070.000 VND

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ.**1.3 Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn:**

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

1.4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không.**1.6 Cấu trúc Tập đoàn:**

Cấu trúc Tập đoàn: Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Tập đoàn có 14 công ty con và 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết tại Thuyết minh 1-Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

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

Quý I năm 2022

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 27, Tòa nhà Bamboo Airways, Số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
4	Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
5	Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiên, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
6	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HHI3, KĐT Chửc nãing Đại Mỗ, P. Đại Mỗ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	74,70%	93,49%	74,70%	93,49%
7	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
8	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
9	Công ty CP Nước giải khát FLC	Điểm số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiên, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,97%	98,97%	98,97%	98,97%
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
11	Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
12	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
14	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Công ty liên kết:						
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
2	Công ty cổ phần Hàng Không Tre Việt	Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiên, Xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	21,70%	51,29%	21,70%	51,29%

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

Quý I năm 2022

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

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

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý I năm 2022

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Tập đoàn đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ, kế toán thực hiện trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng,

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu về cho vay có thể không thu hồi được, kế toán kế toán thực hiện trích lập dự phòng đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

Quý I năm 2022

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

Ghi nhận

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

Giá phí

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, căn cứ vào báo cáo tài chính của bên được đầu tư, kế toán thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác. Đối với các đơn vị được đầu tư là công ty mẹ, căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính riêng của bên được đầu tư đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng,

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

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

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

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

Quý I năm 2022

4.5 Hàng tồn kho***Hàng tồn kho bất động sản***

Hàng tồn kho bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Quý I năm 2022

4.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm

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

4.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các cơ quan có thẩm quyền cấp. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý I năm 2022

4.8 Tài sản cố định thuê tài chính

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

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

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

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

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

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

- | | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 46 năm |
| - Sân Golf | 49 năm |

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

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

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

Quý I năm 2022

4.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý I năm 2022

Bù trừ

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

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

4.12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

4.13 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

nợ phải trả không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng,

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

4.14 Vay và nợ phải trả thuế tài chính

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng,

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

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

Quý I năm 2022

4.15 Chi phí đi vay

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

4.16 Chi phí phải trả

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

4.17 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

4.18 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

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

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

4.19 Các khoản dự phòng phải trả

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

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

4.20 Vốn chủ sở hữu

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

Quý I năm 2022

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

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

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

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

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

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

4.21 Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

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

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

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

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

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

Quý I năm 2022

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

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

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

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

Quý I năm 2022

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

Thu nhập khác

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

4.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

Quý I năm 2022

4.24 Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

4.25 Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

4.27 Bên liên quan

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

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

4.28 Báo cáo bộ phận

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

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

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/03/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tiền mặt tại quỹ	2.594.784.479	4.344.090.373
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	167.226.397.038	47.231.889.718
Các khoản tương đương tiền	87.926.795.299	89.226.795.299
Cộng	<u>257.747.976.816</u>	<u>140.802.775.390</u>

6. Phải thu khách hàng**Ngắn hạn**

	<u>31/03/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Phải thu khách hàng khác	666.351.844.348	680.264.337.586
Các đối tượng có số dư trên 10% khoản mục	-	-
Các đối tượng khác	666.351.844.348	680.264.337.586
Phải thu của khách hàng là bên liên quan (Thuyết minh 39)	35.339.494.881	38.088.903.667
Cộng	<u>701.691.339.229</u>	<u>718.353.241.253</u>

7. Trả trước cho người bán**Ngắn hạn**

	<u>31/03/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Trả trước cho người bán khác	1.171.118.445.319	1.069.798.990.576
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Việt Trì	125.377.173.000	124.889.344.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	309.328.144.840	312.359.519.502
UBND Thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	91.061.736.605
Các đối tượng khác	645.351.390.874	541.488.390.469
Trả trước cho người bán là bên liên quan (Thuyết minh 39)	2.230.211.922.433	1.606.450.080.650
Cộng	<u>3.401.330.367.752</u>	<u>2.676.249.071.226</u>

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

	31/03/2022	01/01/2022
8. Phải thu về cho vay		
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay đối tượng khác	5.156.835.047.800	4.079.748.263.649
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	686.918.916.913	536.347.221.031
Công ty CP Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	779.286.097.618	567.754.455.618
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	608.477.680.269	671.330.734.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	640.208.927.500	546.068.927.500
Công ty TNHH KCN Toán Cầu	674.245.764.500	434.367.212.500
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường	744.702.284.000	690.254.200.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sơn La	577.032.196.000	386.254.000.000
Các đối tượng khác	445.963.181.000	247.371.513.000
Cộng	5.156.835.047.800	4.079.748.263.649
9. Phải thu khác		
Ngắn hạn		
Phải thu về hợp tác kinh doanh	957.462.987.000	1.049.466.301.000
Tạm ứng	31.642.906.055	10.027.460.975
Ký quỹ, ký cược	87.514.576.408	73.484.565.882
Phải thu khác	461.421.024.932	464.247.704.345
Cộng	1.538.041.494.395	1.597.226.032.202
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>1.385.583.692.707</i>	<i>1.527.195.185.051</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>152.457.801.688</i>	<i>70.030.847.151</i>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	30.748.666.144	30.932.835.923
Phải thu khác	277.304.783	369.622.597
Cộng	31.025.970.927	31.302.458.520
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>31.025.970.927</i>	<i>31.302.458.520</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

10. Chi phí trả trước**Ngắn hạn**

	<u>31/03/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Chi phí thuê tài sản	28.577.470.517	76.674.588.590
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	1.222.109.942.053	1.232.505.955.605
Chi phí trả trước khác	1.337.979.051	1.172.758.742
Cộng	<u><u>1.252.025.391.621</u></u>	<u><u>1.310.353.302.937</u></u>

Dài hạn

	<u>31/03/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Lãi vay chờ phân bổ	-	-
Tiền thuê đất	-	-
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	-	-
Chi phí trả trước khác	473.973.357	535.656.910
Cộng	<u><u>473.973.357</u></u>	<u><u>535.656.910</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

	31/03/2022		01/01/2022		Giá trị hợp lý
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
11 Các khoản đầu tư tài chính					
11.1 Chứng khoán kinh doanh					
Cổ phiếu	264.664.514.325	(143.254.514.679)	264.664.514.325	(73.678.364.679)	190.986.149.646
AMD	3.754.649.646	-	3.754.649.646	-	3.754.649.646
HAI	260.909.864.679	(143.254.514.679)	260.909.864.679	(73.678.364.679)	187.231.500.000
Trái phiếu	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-
Cộng	264.664.514.325	(143.254.514.679)	264.664.514.325	(73.678.364.679)	190.986.149.646
11.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
Ngắn hạn					
Tiền gửi có kỳ hạn	77.324.991.236	-	77.324.991.236	-	75.624.991.236
Cộng	77.324.991.236	-	77.324.991.236	-	75.624.991.236

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

	31/03/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	5.320.313.380.000	(1.058.584.927.047)	4.261.728.452.953	5.320.313.380.000	(891.183.726.124)	4.429.129.653.876
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	-	950.844.000.000	950.844.000.000	-	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC SamSen Golf & Resort	800.000.000.000	(498.412.530.706)	301.587.469.294	800.000.000.000	(443.195.003.423)	356.804.996.577
Công ty TNHH MTV Quán lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	(92.707.301.820)	107.292.698.180	200.000.000.000	(89.978.774.119)	110.021.225.881
Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.800.000.000	(66.834.024.897)	982.965.975.103	1.049.800.000.000	(16.247.456.702)	1.033.552.543.298
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000	-	487.000.000.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000	-	396.000.000.000
Công ty CP Nước giải khát FLC	210.802.000.000	-	210.802.000.000	210.802.000.000	-	210.802.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	500.000.000.000	(396.543.699.365)	103.456.300.435	500.000.000.000	(334.144.740.487)	165.855.259.513
Công ty CP Hãng không Tre Việt	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	95.440.000.000	-	95.440.000.000	95.440.000.000	-	95.440.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	2.476.500.000	(1.984.166.085)	492.333.915	2.476.500.000	(1.979.648.139)	496.851.861

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

	31/03/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác (tiếp theo)						
Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)						
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	20.000.000.000	(2.103.203.974)	17.896.796.026	20.000.000.000	(2.931.319.305)	17.068.680.695
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	-	27.950.880.000	27.950.880.000	(2.706.783.949)	25.244.096.051
Đầu tư vào công ty liên kết	4.062.000.000.000	(654.951.435.037)	3.407.048.564.963	4.062.000.000.000	(389.977.294.101)	3.672.022.705.899
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.572.522.089)	43.427.477.911	47.000.000.000	(2.398.254.760)	44.601.745.240
Công ty CP Hàng không Tre Việt	4.015.000.000.000	(651.378.912.948)	3.363.621.087.052	4.015.000.000.000	(387.579.039.341)	3.627.420.960.659
Đầu tư vào đơn vị khác	875.295.000.000	(3.412.044.532)	871.882.955.468	875.295.000.000	(2.200.000.000)	873.095.000.000
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	567.750.000.000	-	567.750.000.000	567.750.000.000	-	567.750.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	(260.570.883)	26.739.429.117	27.000.000.000	-	27.000.000.000
Công ty CP Dầu tư và Phát triển Châu Mè	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	83.475.000.000	-	83.475.000.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	96.000.000.000	-	96.000.000.000	96.000.000.000	-	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Ninh Dương	95.000.000.000	-	95.000.000.000	95.000.000.000	-	95.000.000.000
Đơn vị khác	3.870.000.000	(951.473.649)	2.918.526.351	3.870.000.000	-	3.870.000.000
Tổng cộng	10.257.608.380.000	(1.716.948.406.616)	8.540.659.973.384	10.257.608.380.000	(1.283.361.020.225)	8.974.247.359.775

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiết về tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết

	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC	47,00%	47,00%	Xuất khẩu lao động
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	21,70%	21,70%	Kinh doanh vận chuyển hành khách và hàng hóa trong lĩnh vực hàng không
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	4,62%	4,62%	Ngừng hoạt động
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	4,62%	4,62%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Định Tân	6,00%	6,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Lotte FLC	15,00%	15,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Ninh Dương	19,79%	19,79%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	19,20%	19,20%	Kinh doanh bất động sản

12. Nợ xấu

Ngắn hạn

	31/03/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Phải thu khách hàng	5.289.639.159	(4.705.143.269)	584.495.890	15.440.967.913	(4.705.143.269)	10.735.824.644
Phải thu khác	231.538.874	(231.538.874)	-	231.538.874	(231.538.874)	-
Trả trước cho người bán	80.993.930.821	(52.121.862.004)	28.872.068.817	192.503.970.239	(58.145.091.739)	134.358.878.500
Cộng	86.515.108.854	(57.058.544.147)	29.456.564.707	208.176.477.026	(63.081.773.882)	145.094.703.144

13. Hàng tồn kho

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	7.139.027.626	-	3.732.478.398	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	1.426.521.718.511	-	1.382.175.035.627	-
Cộng	1.433.660.746.137	-	1.385.907.514.025	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

B09a-DN

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Quý I năm 2022**

Đơn vị tính: VND

14. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIA						
01/01/2022	-	86.996.977.974	216.141.132.237	5.118.626.507	3.353.886.601	311.610.623.319
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/03/2022	-	86.996.977.974	216.141.132.237	5.118.626.507	3.353.886.601	311.610.623.319
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
01/01/2022	-	60.727.641.495	92.371.116.803	4.731.759.925	3.339.583.888	161.170.102.111
Khấu hao trong kỳ	-	1.673.719.670	3.852.385.227	105.201.588	4.290.807	5.635.597.292
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/03/2022	-	62.401.361.165	96.223.502.030	4.836.961.513	3.343.874.695	166.805.699.403
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2022	-	26.269.336.479	123.770.015.434	386.866.582	14.302.713	150.440.521.208
31/03/2022	-	24.595.616.809	119.917.630.207	281.664.994	10.011.906	144.804.923.916

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

15. Tăng giảm tài sản cố định thuế tài chính	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ thuế tài chính khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
01/01/2022	-	45.288.645.373	64.539.280.225	-	-	109.827.925.598
Thuế tài chính trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua lại tài sản thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
Trả lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/03/2022	-	45.288.645.373	64.539.280.225	-	-	109.827.925.598
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
01/01/2022	-	13.271.292.657	37.723.491.281	-	-	50.994.783.938
Khấu hao trong kỳ	-	1.054.313.355	2.091.859.995	-	-	3.146.173.350
Mua lại tài sản thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
Trả lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/03/2022	-	14.325.606.012	39.815.351.276	-	-	54.140.957.288
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2022	-	32.017.352.716	26.815.788.944	-	-	58.833.141.660
31/03/2022	-	30.963.039.361	24.723.928.949	-	-	55.686.968.310

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

16. Tăng giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Bán quyền</i>	<i>Dây chuyền công nghệ</i>	<i>TSCĐ vô hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2022	-	2.035.950.000	2.113.602.300	-	-	4.149.552.300
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/03/2022	-	2.035.950.000	2.113.602.300	-	-	4.149.552.300
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2022	-	1.904.450.003	751.230.610	-	-	2.655.680.613
Khấu hao trong kỳ	-	9.133.524	232.750.002	-	-	241.883.526
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
31/03/2022	-	1.913.583.527	983.980.612	-	-	2.897.564.139
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2022	-	131.499.997	1.362.371.690	-	-	1.493.871.687
31/03/2022	-	122.366.473	1.129.621.688	-	-	1.251.988.161

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

17. Tăng giảm bất động sản đầu tư

	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/03/2022
Nguyên giá	5.766.917.622.910	-	-	5.766.917.622.910
Nhà và quyền sử dụng đất	5.766.917.622.910	-	-	5.766.917.622.910
Giá trị hao mòn lũy kế	3.267.877.463.483	15.232.774.935	-	3.283.110.238.418
Nhà và quyền sử dụng đất	3.267.877.463.483	15.232.774.935	-	3.283.110.238.418
Giá trị còn lại	2.499.040.159.427			2.483.807.384.492
Nhà và quyền sử dụng đất	2.499.040.159.427			2.483.807.384.492

18. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2022	01/01/2022
Xây dựng cơ bản dở dang	830.830.000	2.271.030.000
Mua sắm tài sản cố định	830.830.000	2.271.030.000
Xây dựng cơ bản dở dang	6.960.217.333.038	6.656.965.382.770
Dự án biệt thự Hạ Long	321.355.757.405	209.820.109.670
Dự án Khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	1.334.709.921.432	1.187.899.321.644
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	435.885.550.996	430.359.788.102
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	813.186.845.212	899.575.486.328
Dự án FLC Premier Park	1.120.833.331.535	1.086.869.486.776
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	372.368.377.373	367.113.270.096
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 1 - Hạ Long	624.814.982.831	601.815.595.565
Dự án Trường Chinh Kon Tum	342.577.383.630	342.471.229.694
Dự án Centre Point Gia Lai	189.234.828.815	184.380.418.631
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 2 - Hạ Long	322.206.749.680	311.812.297.062
Các dự án khác	1.083.043.604.129	1.034.848.379.202
Cộng	6.961.048.163.038	6.659.236.412.770

19. Phải trả người bán

Ngắn hạn	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán khác	647.988.828.242	647.988.828.242	708.684.580.543	708.684.580.543
Tổng công ty truyền hình cáp Việt Nam	73.629.454.584	73.629.454.584	75.812.787.918	75.812.787.918
Công ty Cổ phần Eurowindow	43.862.964.971	43.862.964.971	37.562.205.397	37.562.205.397
Các đối tượng khác	530.496.408.687	530.496.408.687	595.309.587.228	595.309.587.228
Phải trả người bán là bên liên quan (Thuyết minh 39)	20.032.228.067	20.032.228.067	112.296.084.880	112.296.084.880
Cộng	668.021.056.309	668.021.056.309	820.980.665.423	820.980.665.423

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

20. Người mua trả tiền trước				
Ngắn hạn				
			31/03/2022	01/01/2022
Người mua trả tiền trước là đối tượng khác			5.364.190.203.760	4.670.593.640.358
Người mua trả tiền trước là pháp nhân			179.670.287.956	26.119.196.982
Người mua trả tiền trước là cá nhân			5.184.519.915.804	4.644.474.443.376
Các đối tượng khác				
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh 39)			19.470.885.451	19.470.885.451
Cộng			5.383.661.089.211	4.690.064.525.809
21. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước				
21.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2022
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	1.539.357.696	1.539.357.696	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.712.755.317		3.219.385.651	76.493.369.666
Thuế thu nhập cá nhân	4.941.210.272	2.264.520.243	4	7.205.730.511
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	419.186.130.738		175.579.401.738	243.606.729.000
Cộng	503.840.096.327	3.803.877.939	180.338.145.089	327.305.829.177
21.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2022
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	818.084.187	808.185.818	-
Cộng	9.898.369	818.084.187	808.185.818	-
22. Chi phí phải trả				
Ngắn hạn				
			31/03/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay			166.924.894.594	111.339.596.334
Chi phí trích trước dự án			774.493.922.554	770.207.653.193
Chi phí thuế tài sản			-	-
Chi phí trả trước khác			21.574.847.339	43.993.690.885
Cộng			962.993.664.487	925.540.940.412
23. Doanh thu chưa thực hiện				
			31/03/2022	01/01/2022
Doanh thu cho thuê tài sản ngắn hạn			60.085.451.567	44.834.887.015
Doanh thu cho thuê tài sản dài hạn			190.962.813.170	201.834.961.659
Cộng			251.048.264.737	246.669.848.674

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

24. Phải trả khác

Ngắn hạn

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Kinh phí Công đoàn	1.310.369.830	1.310.369.830	1.144.946.800	1.144.946.800
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.408.171.707	1.408.171.707	120.312.636	120.312.636
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.825.791.231.038	3.825.791.231.038	3.547.574.122.184	3.547.574.122.184
Cộng	3.828.514.772.575	3.828.514.772.575	3.548.844.381.620	3.548.844.381.620
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>1.234.534.553.713</i>	<i>1.234.534.553.713</i>	<i>1.347.148.726.362</i>	<i>1.347.148.726.362</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>2.593.980.218.862</i>	<i>2.593.980.218.862</i>	<i>2.201.695.655.258</i>	<i>2.201.695.655.258</i>

Dài hạn

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	756.236.972.044	756.236.972.044	753.476.539.738	753.476.539.738
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.721.942.576.480	4.721.942.576.480	4.420.285.413.555	4.420.285.413.555
Cộng	5.478.179.548.524	5.478.179.548.524	5.173.761.953.293	5.173.761.953.293
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>4.227.489.548.524</i>	<i>4.227.489.548.524</i>	<i>3.923.071.953.293</i>	<i>3.923.071.953.293</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 39)</i>	<i>1.250.690.000.000</i>	<i>1.250.690.000.000</i>	<i>1.250.690.000.000</i>	<i>1.250.690.000.000</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B099a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022			31/03/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
25. Vay và nợ thuế tài chính						
25.1 Các khoản vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	711.592.179.209	711.592.179.209	179.970.335.100	32.450.000.000	859.112.514.309	859.112.514.309
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	382.957.000.000	382.957.000.000	140.000.000.000	-	522.957.000.000	522.957.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	296.185.179.209	296.185.179.209	-	-	296.185.179.209	296.185.179.209
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Đa	32.450.000.000	32.450.000.000	32.400.000.000	32.450.000.000	32.400.000.000	32.400.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - CN Hà Nội			7.570.335.100	-	7.570.335.100	7.570.335.100
Nợ thuế tài chính đến hạn trả	10.241.099.004	10.241.099.004	2.036.491.713	4.062.438.153	8.205.152.564	8.205.152.564
Công Ty CTTC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	10.241.099.004	10.241.099.004	2.036.491.713	4.062.438.153	8.205.152.564	8.205.152.564
Vay dài hạn đến hạn trả	466.090.297.620	466.090.297.620	215.356.515.149	42.496.908.404	638.949.904.365	638.949.904.365
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	228.272.000.000	228.272.000.000	85.628.000.000	40.330.000.000	273.570.000.000	273.570.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN DB Sông Cửu Long	175.584.647.674	175.584.647.674	34.504.020.267	260.000.000	209.828.667.941	209.828.667.941
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - CN Hà Nội	-	-	63.998.000.000	-	63.998.000.000	63.998.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	2.233.649.946	2.233.649.946	1.912.636.517	795.442.884	3.350.843.579	3.350.843.579
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Đồng Giao Lai	60.000.000.000	60.000.000.000	29.313.858.365	1.111.465.520	88.202.392.845	88.202.392.845
Trái phiếu phát hành	150.000.000.000	150.000.000.000	849.980.000.000	-	999.980.000.000	999.980.000.000
Trái phiếu phát hành MBS	150.000.000.000	150.000.000.000	-	-	150.000.000.000	150.000.000.000
Trái phiếu phát hành NCB			849.980.000.000		849.980.000.000	849.980.000.000
Cộng	1.337.923.575.833	1.337.923.575.833	1.247.333.341.962	79.009.346.557	2.506.247.571.238	2.506.247.571.238

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

25.2 Các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	01/01/2022			31/03/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Trong kỳ		Số có khả năng trả nợ
				Tăng	Giảm	
Vay dài hạn	2.614.186.648.087	2.614.186.648.087	17.183.054.997	215.356.515.149	2.416.013.187.938	2.416.013.187.938
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	1.165.112.677.549	1.165.112.677.549	-	85.628.000.000	1.079.484.677.549	1.079.484.677.549
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN DB Sông Cầu Long	34.504.020.267	34.504.020.267	-	34.504.020.267	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Agribank - Chi nhánh Đông Gia Lai	29.313.858.365	29.313.858.365	2.119.477.748	29.313.858.365	2.119.477.748	2.119.477.748
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	143.167.501.485	143.167.501.485	15.063.577.249	-	158.231.078.734	158.231.078.734
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	2.088.590.421	2.088.590.421	-	1.912.636.517	175.953.904	175.953.904
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - CN Hà Nội	1.240.000.000.000	1.240.000.000.000	-	63.998.000.000	1.176.002.000.000	1.176.002.000.000
Nợ thuế tài chính dài hạn	4.617.978.929	4.617.978.929	-	2.026.491.713	2.591.487.216	2.591.487.216
Công ty CTTC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	4.617.978.929	4.617.978.929	-	2.026.491.713	2.591.487.216	2.591.487.216
Trái phiếu phát hành	868.474.209.209	868.474.209.209	1.005.230.000.000	849.980.000.000	1.023.724.209.209	1.023.724.209.209
Trái phiếu phát hành OCB CN Thăng Long	395.925.634.950	395.925.634.950	-	-	395.925.634.950	395.925.634.950
Trái phiếu phát hành OCB CN Hà Nội	422.548.574.259	422.548.574.259	-	-	422.548.574.259	422.548.574.259
Trái phiếu phát hành NCB	50.000.000.000	50.000.000.000	1.005.230.000.000	849.980.000.000	205.250.000.000	205.250.000.000
Cộng	3.487.278.836.225	3.487.278.836.225	1.022.413.054.997	1.067.363.006.862	3.442.328.884.360	3.442.328.884.360

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

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

Quý I năm 2022

B09a-DN

Đơn vị tính: VND

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

STT	Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
1	Số 0033/2020/HĐTD-OCB-DN; 0033.01/2020/HĐTD-OCB-DN	Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	11/08/2020; 28/12/2020	12 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
2	032/20/HĐHM-9213 PL001/PLHDBL/032/20/HĐHM-9213	Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	15/07/2020; 11/08/2020	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	60.000.000 cổ phần BAV.
3	16/2021-HDCVHM/NHCT126-FLC	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	23/02/2021	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
4	202226570364	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	18/03/2022	12 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và 20.000.000 CP BAV
5	01/2015/3239064/HĐTD; 01/2018/3239064/BSHĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	11/11/2015; 22/02/2018	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
6	Số 001/2019/3239064/HĐTD; 001.01/20203239064/PLHĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	26/11/2019; 02/12/2020	36 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
7	128/HĐTD	Ngân hàng NN và PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Gia Lai	11/03/2020	36 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
8	01/2020/3239064/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	21/12/2020	144 tháng	9,65%/năm (điều chỉnh 6 tháng 1 lần)	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
9	203.02.05/01HĐTD/TPBANK-THN; 170/2017/HĐTD/TPBANK-THN	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	04/04/2017; 09/01/2018	60 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Mua xe ô tô	Xe ô tô hình thành từ khoản vay
10	202126014427	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	02/03/2021	60 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

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

Quý I năm 2022

B09a-DN

Đơn vị tính: VND

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

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
11 Trái phiếu phát hành OCB	400.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm	400.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm
12 Trái phiếu phát hành MBS 2021	1.500.000.000.000	Lãi suất danh nghĩa: 10,5%/năm	1.500.000.000.000	Lãi suất danh nghĩa: 10,5%/năm
13 Trái phiếu OCB - CN Hà Nội	430.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm	430.000.000.000	Lãi suất cố định 10%/năm
14 Trái phiếu NCB 2021	1.150.000.000.000	Lãi suất: 12%/năm	50.000.000.000	Lãi suất: 12%/năm
	<u>2.130.000.000.000</u>		<u>1.030.000.000.000</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

B09a-DN

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

Quý I năm 2022

26. Vốn chủ sở hữu

26.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác	Lợi nhuận chưa phân phối	Vốn khác	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	7.099.978.070.000	-	335.247.960.524	118.623.112	2.042.924.834.837	-	9.478.269.488.473	
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	256.587.747.814	-	256.587.747.814	
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	-	-	
Phân phối các quỹ	-	-	15.994.543.787	-	(19.193.452.543)	-	(3.198.908.756)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm trước/dầu kỳ	7.099.978.070.000	-	351.242.504.311	118.623.112	2.280.319.130.108	-	9.731.658.327.531	
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	(478.328.341.272)	-	(478.328.341.272)	
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	-	-	
Phân phối các quỹ (*)	-	-	-	-	-	-	-	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	-	351.242.504.311	118.623.112	1.801.990.788.836	-	9.253.329.986.359	

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2022		01/01/2022		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của công ty mẹ	-	-	-	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	-	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cộng	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	-	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ tức		
	31/03/2022	01/01/2022
Cổ tức công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi tạm kể chưa được ghi nhận	-	-
Cổ phiếu		
	31/03/2022	01/01/2022
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP		
Các quỹ của doanh nghiệp	31/03/2022	01/01/2022
- Quỹ đầu tư phát triển	351.242.504.311	351.242.504.311
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	118.623.112	118.623.112
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	42.486.576.331	42.557.476.331
27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán		
Ngoại tệ các loại		
Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ mà Công ty nắm giữ theo nguyên tệ như sau:		
	31/03/2022	01/01/2022
USD	263,03	263,03
EUR	-	-
JPY	-	-

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

28. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Doanh thu bán hàng hóa	160.264.406.408	501.113.654.939
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.033.263.824	18.514.065.219
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	287.112.627.148	918.002.753.293
Tổng doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	478.410.297.380	1.437.630.473.451
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(73.516.515.725)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	478.410.297.380	1.364.113.957.726

29. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Giá vốn của hàng hoá đã bán	160.207.560.994	481.536.473.578
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	34.434.174.272	5.610.487.751
Giá vốn kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản	190.009.942.072	663.025.281.152
Cộng	384.651.677.338	1.150.172.242.481

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	125.889.313.510	47.977.625.524
Thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	125.889.313.510	47.977.625.524

31. Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Chi phí lãi vay	58.014.567.156	39.773.544.393
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
Lỗ bán ngoại tệ	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư	503.163.536.391	38.527.405.356
Chi phí tài chính khác	4.133.048.095	36.147.023.614
Cộng	565.311.151.642	114.447.973.363

32. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.488.082.573	-
Chi phí bằng tiền khác	2.599.516.715	2.351.390.849
Cộng	12.087.599.288	2.351.390.849

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	40.679.145.730	32.282.413.842
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.298.234.480	2.683.728.630
Thuế, phí và lệ phí	693.587.852	774.582.729
Hoàn nhập dự phòng	(6.023.229.735)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.990.472.465	76.111.744.452
Chi phí bằng tiền khác	3.973.428.980	7.964.034.769
Cộng	116.640.276.072	119.816.504.422

34. Thu nhập khác

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Các khoản khác	2.040.464.069	3.099.320.354
Cộng	2.040.464.069	3.099.320.354

35. Chi phí khác

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Các khoản bị phạt kể cả phạt hành chính	5.977.711.891	967.856.008
Các khoản khác	-	85.496.861
Cộng	5.977.711.891	1.053.352.869

36. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	5.598.371.127
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
Cộng	-	5.598.371.127

37. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I	
	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	413.864.816.475	-
Chi phí nhân công	40.679.145.730	32.282.413.842
Chi phí khấu hao TSCĐ	24.256.429.103	25.064.310.417
Thuế, phí, lệ phí	693.587.852	-
Hoàn nhập dự phòng	(6.023.229.735)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.478.555.038	637.792.506.218
Chi phí khác bằng tiền	165.799.688.486	14.032.257.078
Cộng	723.748.992.949	709.171.487.555

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

B09a-DN

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

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

38. Báo cáo bộ phận						Tổng cộng
38.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh						
Tập đoàn xác định bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu, các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn là:						
Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I năm 2021	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	
Doanh thu thuần	844.486.257.568	501.113.654.939	18.514.065.219	47.977.625.524	3.099.320.354	1.415.190.903.604
Chi phí trực tiếp	(663.025.281.152)	(481.536.473.578)	(5.610.487.751)	(114.447.973.363)	(1.053.352.869)	(1.265.673.568.713)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng						(2.351.390.849)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp						(119.816.504.422)
Lợi nhuận trước thuế						27.349.439.620
Chi phí thuế TNDN không phân bổ						(5.598.371.127)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế						21.751.068.493
Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I năm 2022	Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	287.112.627.148	160.264.406.408	31.033.263.824	125.889.313.510	2.040.464.069	606.340.074.959
Chi phí trực tiếp	(190.009.942.072)	(160.207.560.994)	(34.434.174.272)	(565.311.151.642)	(5.977.711.891)	(955.940.540.871)
Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng						(12.087.599.288)
Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp						(116.640.276.072)
Lợi nhuận trước thuế						(478.328.341.272)
Chi phí thuế TNDN không phân bổ						-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế						(478.328.341.272)

38.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Sản phẩm của Công ty chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định không áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

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

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

	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021
Thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị, BKS	195.000.000	165.000.000
Ông Trịnh Văn Quyết	30.000.000	30.000.000
Bà Hương Trần Kiều Dung	30.000.000	30.000.000
Ông Đặng Tất Thắng	30.000.000	-
Ông Lê Quý Hiến	30.000.000	30.000.000
Bà Bùi Hải Huyền	30.000.000	30.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát	45.000.000	45.000.000
Tiền lương, thưởng và các khoản trích theo lương Ban Tổng giám đốc	2.043.572.980	2.042.235.120
Cộng	2.238.572.980	2.207.235.120

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

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

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong kỳ tài chính kết thúc tại ngày 31/03/2022:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Giao dịch</u>	<u>Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý I năm 2022</u>
Công ty TNHH MTV FLC Land	Bán dịch vụ, hàng hóa	1.187.500.000
	Mua dịch vụ, hàng hóa	4.513.460.998
	Tiền điện chi hộ dự án	3.759.587.265
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	355.387.814
	Mua dịch vụ, hàng hóa	48.000.000
Công ty CP Nước giải khát FLC	Mua dịch vụ, hàng hóa	55.547.273
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Bán dịch vụ, hàng hóa	4.846.000.000
	Tiền điện chi hộ dự án	587.963.340
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	45.214.263
	Mua dịch vụ, hàng hóa	214.397.273
Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Bán dịch vụ, hàng hóa	5.294.648.488
	Tiền điện chi hộ dự án	4.237.993.154

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND
Lấy kể từ đầu năm đến
cuối Quý I năm 2022

<u>Bên liên quan</u>	<u>Giao dịch</u>	
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Bán dịch vụ, hàng hóa	6.208.704.626
	Mua dịch vụ, hàng hóa	6.596.804.868
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FLC Faros	Mua dịch vụ, hàng hóa	244.981.839.771
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Bán dịch vụ, hàng hóa	17.535.220
	Mua dịch vụ, hàng hóa	17.041.883.841
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	Mua dịch vụ, hàng hóa	965.180.877
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	Bán dịch vụ, hàng hóa	3.800.000.000
	Mua dịch vụ, hàng hóa	47.272.727
	Tiền điện chi hộ dự án	1.343.568.839
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Bán dịch vụ, hàng hóa	45.214.263
Công ty Cổ phần FLC Travel	Bán dịch vụ, hàng hóa	237.272.727
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	1.049.084.790
	Mua dịch vụ, hàng hóa	629.629.629
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.279.988.374
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Mua hàng hóa, dịch vụ	140.633.272

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

Quý I năm 2022

Đơn vị tính: VND

Các số dư trọng yếu với bên liên quan:

	31/03/2022	01/01/2022
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	35.339.494.881	38.088.903.667
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	15.830.968.405	17.198.968.405
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	2.680.135	1.452.680.135
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	495.520.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	185.540.596
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	15.338.104.474	12.902.104.474
Công ty Cổ phần FLC Travel	3.672.221.867	3.414.385.503
Công ty CP Thương Mại và Dịch vụ Số FLC	-	1.832.556.737
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	-	1.102.667.817
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.230.211.922.433	1.606.450.080.650
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	586.239.324	655.839.324
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS	255.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Faros	2.155.633.170.782	1.583.266.880.934
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	21.173.849.377	21.173.849.377
Công ty Cổ phần FLC Travel	1.068.061.015	1.068.061.015
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	18.721.375.453	-
Công ty TNHH Vàng Bạc Đá Quý FLC	646.750.000	285.450.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	32.127.476.482	-
Phải thu ngắn hạn khác	152.457.801.688	70.030.847.151
Công ty TNHH MTV FLC Land	9.860.535.784	22.686.520.235
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	16.077.716.839	11.990.715.987
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	4.740.461.164	2.665.461.164
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.023.782.609	-
Công ty TNHH Nước giải khát FLC	1.212.941.451	669.608.120
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	68.760.052.145	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	25.408.531.987	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	646.759.674	-
	11.740.289.490	11.226.740.175
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	2.834.554.795	1.756.733.395
Công ty CP Xây dựng Faros	96.617.622	-
Công ty CP Hàng không Tre Việt	10.055.558.128	11.846.235.401
Công ty CP Thương Mại và Dịch vụ Số FLC	-	7.188.832.674

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

Quý I năm 2022

		Đơn vị tính: VND
Phải trả người bán ngắn hạn	20.032.228.067	112.296.084.880
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	160.367.175	160.367.175
Công ty TNHH Nước giải khát FLC	27.253.983	25.035.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	5.650.492.100
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	-	279.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	3.576.432.656	94.993.360.431
Công ty Cổ phần Nông dược Hai	-	772.814.000
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	739.806.000	739.806.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	4.240.645.180	2.206.458.808
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	52.000.000	-
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	7.523.095.862	7.382.174.266
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	104.640.000	52.800.000
Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	-	5.200.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	28.577.100
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	3.607.987.211	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.470.885.451	19.470.885.451
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.216.772.951	2.216.772.951
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	209.506.188	209.506.188
CÔNG TY CP XÂY DỰNG FLC FAROS	17.044.606.312	17.044.606.312
Phải trả ngắn hạn khác	2.593.980.218.862	2.201.695.655.258
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	150.732.825
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	70.000.000	70.000.000
Công ty TNHH FLC QUẢNG BÌNH BEACH & GOLF RESORT	148.554.616.875	179.836.616.875
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	2.054.610.601.987	2.021.638.305.558
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	390.695.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	-

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

Quý I năm 2022

		Đơn vị tính: VND
Phải trả dài hạn khác (gồm cả kỳ quỹ dài hạn)	1.250.690.000.000	1.250.690.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	750.690.000.000	750.690.000.000

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

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

41. Thông tin về hoạt động liên tục

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

42. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và báo cáo tài chính riêng quý I năm 2021 do Tập đoàn tự lập.

43. Vấn đề khác

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 và Bà Hương Trần Kiều Dung. 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 Ông Trịnh Văn Quyết và Bà Hương Trần Kiều Dung. 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.

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022




 Tổng Giám đốc
 Bùi Hải Huyền

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN FLC**

Số 257/FLC-BKT

V/v: Giải trình KQSXKD trên báo cáo tài
chính riêng quý I năm 2022

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2022

**Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh**

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

Mã chứng khoán: **FLC**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 29, toà nhà Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch
Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Nội dung giải trình:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp riêng chuyển từ lãi tại Quý I năm 2021 sang lỗ tại
Quý I năm 2022, trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với
cùng kỳ năm 2021. Cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Quý I năm 2022	Quý I năm 2021	tỷ lệ
				(%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	478.410	1.437.630	-67%
2	Giá vốn hàng bán	384.652	1.150.172	-67%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	125.889	47.978	162%
4	Chi phí tài chính	565.311	114.448	394%
5	Chi phí bán hàng	12.088	2.351	414%
6	Chi phí khác	5.978	1.053	467%
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-478.328	27.349	
8	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-478.328	21.751	

Doanh thu và giá vốn quý I năm 2022 đều giảm 67% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do Công ty thu hẹp mảng kinh doanh thương mại, hơn nữa doanh thu bất động sản cũng giảm do dịch covid tăng mạnh trên cả nước làm hạn chế nhân công trực tiếp thi công tại các công trình để bàn giao. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 162% tuy nhiên chi phí dự phòng các khoản đầu tư đơn vị con lại tăng mạnh 394% do dịch Covid tăng mạnh làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh tại các quần thể nghỉ dưỡng và dịch vụ hàng không. Bên cạnh đó chi phí bán

hàng và chi phí khác cũng tăng một phần. Vì vậy, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 1 năm 2022 trên báo cáo tài chính riêng của tập đoàn FLC bị lỗ 478 tỷ, đảo chiều so với cùng kỳ năm ngoái.

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. *g*
Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT TP. HCM;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

[Handwritten signature]
BUI HAI HUYỀN

