

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

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

Số: ~~12/2022~~/BC-FLCHOMES

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2022

**BÁO CÁO
Thường niên năm 2021**

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước;

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES** (“**Công ty/FLCHOMES**”)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2802383456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần 16 ngày 14/10/2020.
- Vốn điều lệ: 4.160.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng*)
- Địa chỉ: Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: 024.37872999
- Số fax:
- Website: www.flchomes.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): FHH

- Quá trình hình thành và phát triển (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay

- Tháng 02/2016: Thành lập Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Giải trí Biscom theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 2802383456 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016;
- Tháng 03/2016: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Quản lý Sân golf Biscom;
- Tháng 07/2016: Chuyển trụ sở về Thành phố Hà Nội;
- Tháng 03/2017: Tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng;
- Tháng 08/2017: Tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 1.800 tỷ đồng;
- Tháng 10/2017: Tăng vốn điều lệ từ 1.800 tỷ đồng lên 2.600 tỷ đồng;
- Tháng 11/2017: Nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Biscem;
- Tháng 12/2017: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC Biscom;
- Tháng 05/2019: Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES;
- Tháng 11/2019: Chính thức được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc đăng ký công ty đại chúng;
- Tháng 11/2019: Hoàn tất việc đăng ký toàn bộ 416.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh của FLCHOMES bao gồm các lĩnh vực chủ yếu sau:

Kinh doanh bất động sản;

Kinh doanh, quản lý và điều hành sân golf; Cung cấp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng golf và các dịch vụ khác liên quan đến hoạt động golf; Tổ chức các giải golf chuyên nghiệp, bán chuyên nghiệp và nghiệp dư; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, đại lý du lịch, điều hành tour

du lịch và dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch; Giáo dục thể thao và giải trí, hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;

Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao.

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Tỉ trọng (%)	Năm 2021	Tỉ trọng (%)
Doanh thu bán hàng hóa	1.317.561	64,41	1.195.308	75,32
Doanh thu môi giới bất động sản	506.434	24,76	190.351	11,99
Doanh thu kinh doanh sân golf	197.807	9,67	159.067	10,02
Doanh thu khác	23.941	1,17	42.325	2,67
Tổng	2.045.743	100,00	1.587.051	100,00

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021, 2020 của FLCHOMES

Doanh thu bán hàng vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu toàn Công ty 75,32% năm 2021 và 64,41% năm 2020. Doanh thu cung cấp dịch vụ bao gồm doanh thu đến từ hoạt động môi giới bất động sản, kinh doanh sân golf và doanh thu khác chiếm tỷ lệ 24,68% năm 2021 và 35,59% năm 2020. Năm 2021 tổng doanh thu giảm 22,42% so với năm 2020 nên cơ cấu các ngành nghề trong tổng doanh thu cũng có sự biến động đáng kể.

- Địa bàn kinh doanh:

FLCHOMES đã thực hiện xây dựng hệ thống phân phối với hơn 60 đại lý uy tín hàng đầu Việt Nam để triển khai các dự án bất động sản trên cả nước. Đối với hoạt động kinh doanh và vận hành sân golf, FLCHOMES đang tập trung vào 4 địa bàn chính là Thanh Hóa, Quảng Ninh, Bình Định và Quảng Bình.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

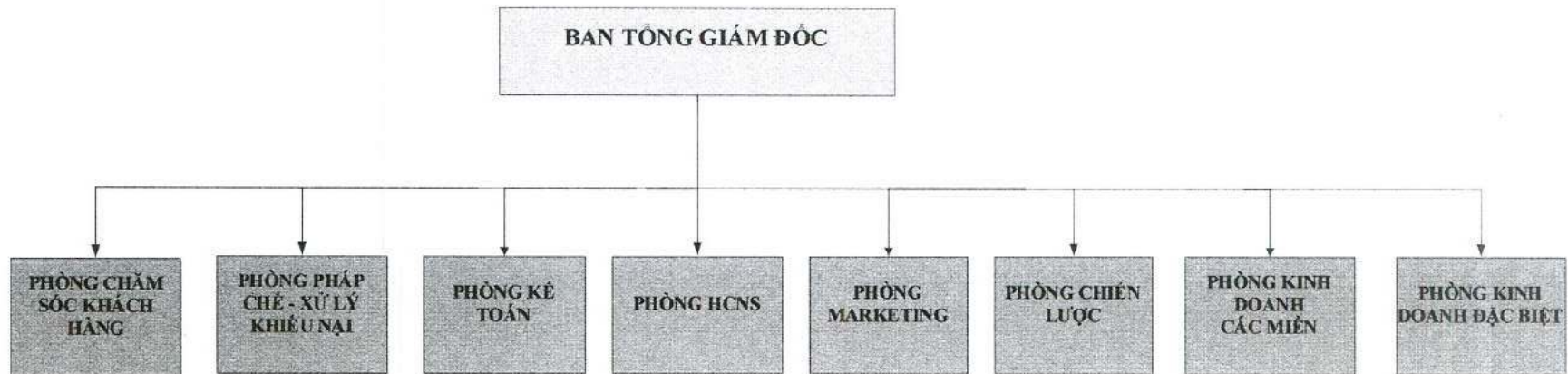
3.1. Mô hình quản trị

FLCHOMES là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam. FLCHOMES hiện có trụ sở chính tại thành phố Hà Nội và 04 (bốn) chi nhánh hoạt động tại các tỉnh Quảng Ninh, Thanh Hóa, Quảng Bình, Bình Định. Bên cạnh 04 chi nhánh tại các tỉnh, thành trên cả nước, FLCHOMES đang đầu tư hoạt động kinh doanh theo mô hình công ty mẹ - công ty con và là chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của 04 công ty và đầu tư liên kết tại 02 công ty.

Tại công ty mẹ, mô hình quản trị của FLCHOMES được tổ chức theo mô hình quy định tại *điểm a khoản 1 Điều 137* Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCĐ**”), Hội đồng quản trị (“**HDQT**”), Ban kiểm soát (“**BKS**”) và Ban Tổng Giám đốc (“**BTGD**”).

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

Về bộ máy quản lý trực thuộc BTGD, BTGD thực hiện nhiệm vụ điều hành và quyết định các vấn đề phát sinh trong hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, các chi nhánh Công ty và các công ty con của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty. Các phòng, đơn vị chức năng trong Công ty giúp việc cho BTGD và trực tiếp triển khai các hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị nội bộ của doanh nghiệp.



Nguồn: FLCHOMES

3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

FLCHOMES hiện có 04 (bốn) công ty con và 02 công ty liên kết.

TT	Tên công ty con	Số GCN ĐKDN, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	0108075628 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 27/11/2017	Số 265 đường Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh hóa chất công nghiệp, vật tư khoa học kỹ thuật, hóa chất thí nghiệm, máy thiết bị, nguyên liệu sản xuất,...	100.000	100%
2	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	0108094758 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 13/12/2017	Tháp đôi FLC 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao	100.000	100%
3	Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	0108725989 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 04/05/2019	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ tổ chức và phục vụ các hoạt động thể thao, kinh doanh sân golf và các hoạt động liên quan đến sân golf, kinh doanh khai thác du thuyền	500.000	100%
4	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	5901100143 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp đăng ký lần đầu ngày 30/08/2018	Khu Thủy Lợi, xã La Mơ, huyện Chư Pông, tỉnh Gia Lai, Việt Nam	Kinh doanh trong lĩnh vực trồng trọt các loại rau, cây cảnh	50.000	100%

TT	Tên công ty con	Số GCN ĐKDN, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	4300818636 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp đăng ký lần đầu ngày 08/06/2018	Thôn Vạn Tường, Xã Hải Bình, huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản, quyền sử đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	400.000	49,41%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Kinh doanh Bất động sản An Lộc	4300818604 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp đăng ký lần đầu ngày 08/06/2018	Thôn An Lộc, xã Bình Trị, Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	570.000	49,43%

4. Định hướng phát triển

FLCHOMES được thành lập với mục tiêu trở thành người tiên phong, khai phá những vùng đất tiềm năng của dải đất hình chữ S. Đồng thời, Công ty mang trong mình khát vọng mang tới những giá trị sống đẳng cấp, tinh hoa, cùng với những cơ hội đầu tư hấp dẫn, góp phần đưa nền kinh tế và đời sống xã hội của người Việt lên một tầm cao mới.

FLCHOMES cung ứng ra thị trường phân khúc sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và các khu đô thị dịch vụ thương mại vượt trội về quy mô, chất lượng và tiềm năng sinh lời.

Quan trọng hơn cả, với sự tận tâm trong dịch vụ và những tiêu chuẩn cao nhất về chất lượng và giá trị, FLCHOMES còn hướng tới việc kiến tạo những môi trường sống văn minh, hiện đại, đón đầu những xu hướng năng động đang dần hình thành tại Việt Nam và trên Thế giới.

Khẳng định mục tiêu trở thành một thương hiệu chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản tại Việt Nam, FLCHOMES sẽ kết hợp với những thương hiệu đã tạo dựng được nhiều tiếng vang như hệ thống nghỉ dưỡng FLC Hotel & Resorts

và hãng hàng không Bamboo Airways... để mang đến cho khách hàng những lợi ích vượt trội từ hệ sinh thái “*tất cả trong một*” bao gồm du lịch, nghỉ dưỡng, hàng không....

Để thực hiện các mục tiêu chủ yếu đã đề ra, FLC Homes đặt ra cho mình những mục tiêu phát triển bền vững, bao gồm:

- **Với cộng đồng:**

Đối với khách hàng: Không ngừng đổi mới, sáng tạo, cung ứng ra thị trường những sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng và khu đô thị phức hợp với quy mô và tiện ích độc đáo vượt trội. Ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật tiên tiến nhất, hướng tới trải nghiệm sống khác biệt, thông minh, hiện đại, và phát triển bền vững.

Đối với nhà đầu tư: Giữ vững và nâng cao uy tín đối với nhà đầu tư. Không ngừng phát triển, mang về lợi nhuận ngày càng lớn hơn, và những cơ hội đầu tư đón đầu đầy tiềm năng.

Đối với người nhân viên của Công ty: xây dựng một môi trường năng động, nhân văn, kích thích sự phát triển, đổi mới để cho ra đời những sản phẩm tốt nhất.

- **Với xã hội:** Tích cực góp phần xây dựng xã hội giàu mạnh, phát triển, văn minh, hiện đại hơn.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro về kinh tế

Năm 2020 – 2021, trải qua 2 năm ảnh hưởng do dịch bệnh Covid 19, nền kinh tế toàn cầu đã dần phục hồi trong năm 2021, nhưng vẫn đang phải đối mặt với viễn cảnh bất định trong ngắn hạn do sự xuất hiện của các biến chủng COVID-19 mới. Sau hai năm khủng hoảng COVID-19, quá trình phục hồi chưa đồng đều trên toàn cầu vẫn đang diễn ra, nhưng động lực đã yếu đi bởi nhiều bất định và rủi ro khác nhau. Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới, nền kinh tế toàn cầu năm 2022 được dự báo tăng trưởng 4,2%; tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam sẽ ở mức 5,5%.

Căng thẳng giữa Mỹ - Trung tiếp tục leo thang về những vấn đề liên quan đến thương mại, an ninh mạng là những vấn đề rất đáng quan ngại ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình kinh tế-xã hội trên Thế giới. Ngoài vấn đề Mỹ - Trung còn xảy ra cuộc xung đột Nga – Ukraine, vấn đề này có tác động rất lớn đến nền kinh tế Thế giới. Theo Chủ tịch Ngân hàng Thế giới (World Bank) David Malpass, cuộc khủng hoảng sẽ gây ra những tác động kinh tế-xã hội sâu rộng. Làn sóng tăng giá đối với các mặt hàng xuất khẩu chủ

chốt của Nga như dầu, khí đốt và nguyên liệu sản xuất kim loại thô-dự kiến sẽ làm trầm trọng thêm tình trạng lạm phát vốn đang gia tăng và sản xuất ngừng trệ do đại dịch Covid-19. Điều này cũng gây ảnh hưởng không nhỏ tới những chiến lược, chính sách tiền tệ của các quốc gia trên Thế giới. Nhận định về tác động của cuộc xung đột Nga - Ukraine tới kinh tế Việt Nam, lãnh đạo Vụ Thị trường châu Âu - châu Mỹ (Bộ Công Thương) cho biết Việt Nam sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi những biến động thị trường tới tăng trưởng, phát triển kinh tế, hợp tác kinh tế thương mại, cũng như xuất nhập khẩu hàng hóa. Trong đó một số ảnh hưởng trực tiếp được nêu ra như sản xuất, xuất nhập khẩu, lạm phát, cung cầu và giá cả. Tiếp đến là việc vận chuyển, lưu thông hàng hóa, thanh toán các hợp đồng thương mại.

Kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2021 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế Thế giới vô cùng phức tạp. Mặc dù đợt bùng phát dịch COVID-19 bắt đầu từ tháng 4/2021 với tỷ lệ xét nghiệm và tiêm vắc-xin còn thấp, nhưng các cấp có thẩm quyền đã ứng phó một cách nhanh chóng và triển khai tiêm vắc-xin diện rộng trên toàn quốc. Từ đầu tháng 7 đến giữa tháng 12 năm 2021, trên 75% dân số đã được tiêm ít nhất một mũi vắc-xin và trên 55% đã được tiêm đầy đủ hai mũi. Nỗ lực tiêm vắc-xin đã tạo điều kiện cho Chính phủ chuyển từ chính sách “không COVID-19” với các biện pháp giãn cách xã hội nghiêm ngặt và tổn thất kinh tế nghiêm trọng nhằm giảm thiệt hại về người sang chính sách “sống chung với COVID-19”, theo đó nền kinh tế được mở cửa trở lại trong khi vẫn tiếp tục thực hiện các biện pháp phòng ngừa dịch tễ.

Tuy nhiên, Việt Nam vẫn bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đợt bùng phát dịch COVID-19 kéo dài từ tháng 4, nên đã làm chệch quá trình phục hồi kinh tế trong quý III năm 2021 (GDP quý 3 năm 2021 giảm 6,02%). Sau đợt bùng phát dịch bắt đầu từ tháng 4/2021, dẫn đến phải thực hiện giãn cách kéo dài và gây ra những tổn thất kinh tế nặng nề. Nước ta phải vật lộn với những đợt giãn cách kéo dài tại các trung tâm kinh tế của đất nước, như Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và các vùng lân cận khiến cho GDP giảm hơn 6% trong quý 3/2021. Hệ quả là GDP của nước ta năm 2021 ước tính chỉ tăng trưởng 2,58%, thấp hơn 4,2 điểm phần trăm so với dự báo của Ngân hàng Thế giới đưa ra hồi tháng 12 năm 2020. Ước tính GDP của Việt Nam quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22% so với năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

Như đã đề cập ở trên, việc giãn cách xã hội và những căng thẳng của tình hình chính trị - kinh tế - xã hội trên Thế giới đã làm nền kinh tế chịu nhiều tác động nghiêm trọng, thị trường bất động sản trong nước cũng không là ngoại lệ. Những thách thức đặt ra bởi đại dịch COVID -19 cũng như kinh tế tăng trưởng chậm lại làm nhu cầu suy giảm, nguồn cung thiếu hụt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung và FLCHOMES nói riêng đã gặp phải rất nhiều thách thức như không có dự án mới hoặc không triển khai được dự án do vướng thủ tục cấp phép.

Chiến lược kinh doanh của FLCHOMES qua từng thời kỳ luôn bám sát những diễn biến của nền kinh tế, dựa trên những nguồn dự báo đáng tin cậy để xác định chiến lược kinh doanh phù hợp nhất với sức hấp thụ sản phẩm của thị trường bất động sản, nâng cao quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại (nếu có).

5.2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh bất động sản của FLCHOMES chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Hầu hết các Luật và văn bản dưới luật hướng dẫn các Luật này đều được sửa đổi, bổ sung, thay thế trong những năm qua. Đặc biệt, Luật Doanh nghiệp vừa được Quốc hội thông qua vào tháng 07/2020 và có hiệu lực kể từ tháng 1/2021 có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của FLCHOMES. Đặc biệt, Nghị định 02/2022/ND-CP được Chính phủ ban hành ngày 6/1/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, trong đó có nhiều nội dung mới tác động đến hoạt động của thị trường bất động sản.

Nhìn chung, hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn sẽ luôn được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng phát triển của đất nước. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ. Bộ phận Pháp chế của FLCHOMES có chức năng thường xuyên cập nhật, đào tạo các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các bộ phận có liên quan của Công ty, để từ đó Công ty kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp cũng như có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật.

5.3. Rủi ro đặc thù ngành

a. *Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản*

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đang phát triển 7 dự án bất động sản. Công ty dự kiến sẽ cần nguồn tài chính đáng kể để hoàn thành việc xây dựng các dự án bất động sản đang phát triển theo kế hoạch và các dự án tương lai. Công ty đã, đang, và sẽ tài trợ cho các nhu cầu này thông qua việc kết hợp các nguồn tài chính như: (i) các khoản ứng trước của khách hàng từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; (ii) tiền thu từ cho thuê văn phòng, căn hộ và biệt thự; (iii) tiền góp vốn từ các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư mới (nếu có); (iv) lợi nhuận để lại từ các dự án sau khi hoàn thành; (v) tiền huy động từ thị trường nợ trong nước và quốc tế. Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không có thể ảnh hưởng đến công tác triển khai dự án, kết quả kinh doanh, triển vọng phát triển của Công ty trong các năm tiếp theo.

Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

b. *Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án:*

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời;

- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm sau khi đã tích lũy quỹ đất dưới nhiều hình thức khác nhau, thiết kế và xây dựng do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác.

Hầu hết các dự án của Công ty đều được mở bán cho khách hàng theo phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo sự cho phép của pháp luật. Vì vậy, trong trường hợp Công ty không thể hoàn thành dự án và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn theo hợp đồng thì Công ty có thể sẽ phải bồi thường cho những thiệt hại của khách hàng và chi phí bồi thường có thể cao hơn số tiền mà khách hàng đã đặt cọc. Điều này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, triển vọng phát triển cũng như uy tín của Công ty.

Công ty luôn áp dụng các mô hình quản trị tích hợp, đồng thời sở hữu đội ngũ nhân sự trình độ cao và luôn cố gắng để triển khai các chuỗi hoạt động trong công ty đạt hiệu quả cao nhất với tốc độ nhanh nhất. Bên cạnh đó, Công ty cũng duy trì hệ thống nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược đã hợp tác lâu năm, rất hiểu biết các yêu cầu, tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm cũng như thời hạn hoàn thành các dự án. Vì vậy các rủi ro nêu trên luôn được quản trị và kiểm soát chặt chẽ.

c. Rủi ro cạnh tranh:

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Trên thực tế, FLCHOMES phải cạnh tranh với các công ty bất động sản khác trên nhiều phương diện như vị trí của dự án, cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng xung quanh dự án, các dịch vụ tiện ích đi kèm và giá bán dự án.

Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu trên thị trường bất động sản tại Việt Nam, Công ty đã và đang tiếp tục định hướng đến những phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và ưa chuộng, những dự án căn hộ trung và cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng. Đồng thời, Công ty cũng phát huy tối đa lợi thế hạ tầng đồng bộ và lợi ích cộng hưởng từ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ của Tập đoàn FLC. Bên cạnh đó, Công ty có một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu, đánh

giá thị trường, từ đó giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

5.4. Rủi ro khác

Thời điểm hiện tại, rủi ro từ dịch Covid-19 đang bao trùm trên toàn Thế giới đã gây ra ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Phân khúc chịu ảnh hưởng mạnh mẽ nhất là bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, bất động sản bán lẻ, phân khúc văn phòng và nhà ở cũng ghi nhận những dấu hiệu giảm nhiệt nhất định. Nhìn chung thị trường kinh doanh bất động sản sụt giảm liên tục trong 2 năm gần đây, từ đầu năm đến nay lại chịu thêm tác động của dịch Covid-19 nên khó khăn của doanh nghiệp bất động sản càng trầm trọng hơn.

FLCHOMES cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Trong 8 tháng đầu năm 2021, hoạt động kinh doanh triển khai bị ảnh hưởng bởi dịch Covid -19. Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty vẫn linh hoạt để tìm kiếm các phương án phát triển các dự án, đảm bảo duy trì hoạt động ổn định của Công ty vượt qua giai đoạn ảnh hưởng bởi dịch bệnh.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Năm 2021, thị trường Bất động sản chịu tác động mạnh từ dịch covid 19, giãn cách xã hội kéo dài ở hầu hết các tỉnh thành phố trên cả nước trong quý III đã làm thị trường giao dịch bất động sản ngưng trệ và trầm lắng. Tuy nhiên, bằng sự nỗ lực và bám sát thị trường, chiến lược kinh doanh phù hợp tùy từng thời điểm nên FLCHOMES đã đạt được những kết quả đáng khích lệ trong năm 2021 như sau:

Doanh số năm 2021 đạt 4.565 tỷ đồng đạt 104% và tiền thu được đạt 4.079 tỷ đồng đạt 114%. Mặc dù số căn bán được trong năm 2021 là 1.235 căn chỉ đạt 93% kế hoạch được giao.

Quý I năm 2021 thị trường có dấu hiệu phục hồi trở lại doanh số đều vượt kế hoạch đề ra, tuy nhiên các tháng tiếp theo đó do tác động của dịch covid 19 nhất là thời điểm tháng 8 dịch bệnh diễn biến phức tạp và các địa phương phải thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ thị số 16/CT-TTg nên mức độ quan tâm về bất động sản của khách hàng giảm mạnh nên thị trường bất động sản Việt Nam nói chung

và FLCHOMES nói riêng đều chịu ảnh hưởng mạnh mẽ. Dẫn tới tháng 8 là tháng mà doanh số của FLCHOMES thấp nhất trong năm 2021. Quý IV, với sự cố gắng nỗ lực của các bộ phận phòng ban cũng như tập thể FLCHOMES cùng với việc đưa ra các chính sách hiện quả nên hai tháng cuối năm FLCHOMES đã có sự bứt phá mạnh mẽ doanh số tháng 11 đạt mức cao nhất trong năm 2021.

Những khó khăn, vướng mắc trong khâu bán hàng đang dần được khắc phục nhằm đạt được mục tiêu kế hoạch doanh số cho năm 2022. Để triển khai hàng loạt dự án kinh doanh bất động sản, FLCHOMES đã xây dựng hệ thống phân phối với đại lý uy tín hàng đầu Việt Nam để tiếp tục phát huy tối đa mối liên kết chặt chẽ và cùng chia sẻ tầm nhìn, chiến lược với mục tiêu lớn nhất là mang những sản phẩm chất lượng nhất tới khách hàng thực hiện mục tiêu tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận của hoạt động kinh doanh được coi là cốt lõi và chiến lược lâu dài.

1.2. Kinh doanh, quản lý và điều hành sân golf

Hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý, vận hành sân golf được giao cho Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân Golf FLC Biscom (Công ty con mà FLCHOMES sở hữu 100% vốn). FLC Biscom hiện đang đưa vào vận hành 03 sân golf hiện đại bậc nhất nằm tại 03 chuỗi quần thể. Hệ thống các sân golf và du thuyền trải dài các bờ biển từ Bắc vào Nam, cùng thiết kế độc đáo và điều kiện cơ sở vật chất đạt tiêu chuẩn quốc tế 5*, FLC Biscom luôn mong muốn mang đến những giá trị tốt nhất cho khách hàng, đối tác, từ đó xây dựng lòng tin, mối quan hệ gắn bó để cùng phát triển bền vững. Các sân golf thuộc hệ thống của FLC Biscom đã đi vào vận hành: FLC Golf Club Ha Long, FLC Golf Links Sam Son, FLC Golf Links Quy Nhơn.

Năm 2021 là năm hết sức khó khăn đối với FLC Biscom trong hoạt động sản xuất kinh doanh do dịch Covid bùng phát mạnh trên quy mô cả nước với 4 đợt dịch lớn, các Sân golf FLC Biscom phải ngừng hoạt động trong thời gian dài ngày tương ứng 20% quỹ thời gian hoạt động dẫn đến lượng khách đến sân sụt giảm nghiêm trọng. Trước tình hình mới FLC Biscom đã triển khai nhiều kế hoạch tăng cường công tác kinh doanh, điều chỉnh lại kế hoạch kinh doanh 6 tháng cuối năm nhằm phù hợp với điều kiện kinh doanh và nguồn lực của các sân. Do vậy FLC Biscom đã đạt được doanh số kinh doanh một số mảng khả quan như bán thẻ Minigolf, golfpas, WD card, tăng cường tổ chức các giải đấu cuối năm... thúc đẩy hoạt động kinh doanh và đạt được các chỉ tiêu kinh doanh năm 2021.

Bên cạnh mảng vận hành sân golf, mỗi năm FLC Biscom đã đăng cai và tham gia tổ chức hàng chục giải golf chuyên nghiệp, bán chuyên nghiệp và nghiệp dư trên cả nước, trong đó có các giải đã gây tiếng vang lớn trong làng golf Việt Nam như FLC Vietnam Masters 2017, FLC Golf Championship, Faros Golf Tournament, Bamboo Airways Spring 2020....

Năm 2022 trên đà dần phục hồi của thị trường du lịch sau dịch covid 19, mảng kinh doanh sân golf hứa hẹn sẽ đóng góp nhiều hơn nữa trong tổng doanh thu, dòng tiền và giá trị gia tăng của toàn Công ty.

1.3. Kinh doanh thương mại khác

FLCHOMES vẫn duy trì triển khai các hoạt động kinh doanh thương mại hàng hóa vật tư khoa học kỹ thuật, máy móc, thiết bị, vật liệu mới, phân bón, hóa chất... Đây là lĩnh vực hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chính của Công ty tuy tỷ suất lợi nhuận gộp tạo ra không cao như các mảng kinh doanh khác nhưng góp phần bổ sung vốn lưu động, tận dụng được nguồn vốn nhàn rỗi nâng cao tỷ suất sinh lời của tài sản. Năm 2021, doanh thu bán hàng đóng góp 1.195 tỷ đồng trong doanh thu toàn Công ty, lợi nhuận gộp đạt 48 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự

Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Thị Hương	Tổng Giám đốc
2	Ngô Thị Nguyễn Ngọc	Giám đốc tài chính

2.2. Sơ yếu lý lịch các thành viên Ban Điều hành

❖ Bà Trần Thị Hương – Tổng Giám đốc

Họ và tên:	Trần Thị Hương
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/12/1983
CMND/CCCD số:	013417151 Ngày cấp: 13/05/2011 Nơi cấp: Công an thành phố Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 33, A19, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội

Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ
Số lượng cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES

❖ Bà Ngô Thị Nguyễn Ngọc – Giám đốc tài chính Công ty

Họ và tên:	Ngô Thị Nguyễn Ngọc
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	09/12/1980
CMND:	012962841 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/05/2017
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 20. Tổ 44. Phường Dịch Vọng Hậu. Quận Cầu Giấy. Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
Số lượng cổ phần sở hữu/đại diện sở hữu:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES
Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ:	0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ FLCHOMES

2.3. Những thay đổi trong Ban điều hành:

Trong năm 2021, các thành viên trong Ban Điều hành đã có những thay đổi như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ tại công ty	Thay đổi
1	Hoàng Quế Linh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/04/2021
2	Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 29/04/2021

2.4. Số lượng cán bộ, nhân viên, tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

a. Số lượng cán bộ, nhân viên:

Tổng số lao động chính thức của Công ty tính đến 31/12/2021 là 1.061 người. Cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Loại chi	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I. Phân theo trình độ	1061	100%
1. Trình độ đại học trở lên	440	41%
2. Trình độ cao đẳng, trung cấp	94	9%
3. Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	527	50%
II. Phân theo tính chất lao động	1061	100%
1. Lao động trực tiếp	699	66%
2. Lao động gián tiếp	362	34%
III. Phân theo giới tính	1061	100%
1. Lao động nữ	535	50%
2. Lao động nam	526	50%
Tổng cộng	1061	100%

b. Tóm tắt chính sách đối với người lao động

NLD làm việc tại FLCHOMES được hưởng đầy đủ các chế độ lương, thưởng, trợ cấp theo quy định hiện hành của pháp luật. HĐQT, Ban Lãnh đạo, Công đoàn và các đoàn thể của Công ty thường xuyên quan tâm đến các phong trào thi đua lao động sản xuất, khen thưởng kịp thời, quan tâm đến đời sống của NLD, thực hiện tốt các chế độ chính sách ưu đãi cho cán bộ công nhân viên Công ty.

Chính sách đào tạo: Công tác đào tạo được Công ty coi trọng. Công ty thường xuyên mở các khóa đào tạo ngắn ngày về quản trị điều hành, nâng cao nghiệp vụ kỹ thuật trong kỹ năng bán hàng, chăm sóc khách hàng, kỹ năng quản lý và vận hành sân golf,... và đào tạo cho lực lượng trực tiếp tham gia xây dựng, sản xuất, giúp cán bộ công nhân viên nâng cao trình độ, chuyên môn.

Chính sách tiền lương: Đối với chế độ tiền lương, Công ty tuân thủ theo Luật Lao động và Quy chế lương đã được Công ty ban hành. Chính sách thu nhập trả theo năng lực của cá nhân và giá trị của vị trí công việc, có sự cạnh tranh thu hút tốt trên thị trường lao động

Chế độ Chính sách nhân sự và khen thưởng: Công ty thực hiện tốt các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chế độ nghỉ phép, khám sức khỏe định kỳ, Bảo hiểm sức khỏe. v.v cho cán bộ công nhân viên. Ngoài ra, Công ty thực hiện chế độ thưởng bằng tiền mặt vào các ngày lễ lớn trong năm và thưởng lương tháng 13 vào dịp Tết Nguyên đán hàng năm. Công ty cũng đã ban hành Chính sách nhân sự áp dụng cho từng cấp bậc Cán bộ nhân viên và luôn tuân thủ tuyệt đối Chính sách đã ban hành để có thể hỗ trợ tốt nhất cho NLD trong công việc.

3. Tình hình tài chính của các Công ty con, Công ty liên kết

FLCHOMES đang thực hiện hoạt động kinh doanh trên các lĩnh vực chính bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh, quản lý và điều hành sân golf;
- Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao;
- Kinh doanh thương mại khác.

Kinh doanh bất động sản mặc dù là lĩnh vực kinh doanh được Ban lãnh đạo FLCHOMES xác định là lĩnh vực kinh doanh nòng cốt. Tuy nhiên các mảng kinh doanh khác đang được các Công ty con của FLCHOMES quản lý và đóng góp không nhỏ vào kết quả kinh doanh của toàn hệ thống FLCHOMES.

Năm 2021, Công ty TNHH Cemaco Việt Nam đạt tổng doanh thu 592.866 triệu đồng trong đó doanh thu bán dụng cụ hóa chất 46.957 triệu đồng, doanh thu vật tư 541.416 triệu đồng, doanh thu cung cấp dịch vụ 5.513 triệu đồng. Do tác động của dịch covid 19 mặc dù năm 2021 doanh thu giảm so với năm 2020 nhưng đơn vị đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường.

Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom với ngành nghề kinh doanh là Kinh doanh dịch vụ tổ chức và phục vụ các hoạt động thể thao, kinh doanh sân golf và các hoạt động liên quan đến sân golf, kinh doanh khai thác du thuyền. Năm 2021 trong suốt 4 đợt bùng phát dịch COVID-19, các hoạt động du lịch quốc tế tại Việt Nam đóng cửa hoàn toàn, khách nước ngoài chủ yếu là các chuyên gia, khách công vụ. Du lịch nội địa hoạt động phụ thuộc vào chu kỳ bùng phát dịch và diễn ra hết sức cầm chừng. Năm 2020, lượng khách quốc tế chỉ đạt 3,7 triệu lượt, giảm 80% so với năm 2019; khách nội địa đạt 56 triệu lượt, giảm 34% so với cùng kỳ năm 2019; Năm 2021, tình hình càng tồi tệ hơn với đợt dịch thứ 4 bùng phát mạnh trong cả nước, khiến các hoạt động kinh tế, xã hội của phần lớn tỉnh/thành phố trong cả nước đình trệ nhiều tháng, khách du lịch quốc tế chưa đón, khách du lịch nội địa tiếp tục giảm gần 30% so với cùng kỳ năm 2020. Ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid 19 qua 4 đợt dịch bùng phát trên cả nước, hầu hết các sân golf của Biscom quản lý đều hoạt động cầm chừng và ngừng hoạt động trong thời gian dài tương ứng 20% thời gian hoạt động trong năm 2021 đã tác động không nhỏ đến tình hình kinh doanh của FLC Biscom. Năm 2021 đơn vị này đóng góp 159.434 triệu đồng trong tổng doanh thu của toàn Công ty.

Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom là đơn vị vận hành mảng kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao, đang tiến hành nghiên cứu đầu tư và triển khai các dự án nông nghiệp tại Phú Yên. Mục tiêu của các dự án là xây dựng khu vực sản xuất, trồng trọt sản phẩm rau, củ, quả... đạt tiêu chuẩn chất lượng an toàn, giàu dinh dưỡng thông qua việc đầu tư xây dựng vùng sản xuất nông nghiệp với quy mô lớn có ứng dụng công nghệ; bảo quản, sơ chế và chế biến các sản phẩm từ nông nghiệp theo công nghệ mới; ứng dụng công nghệ 4.0 trong canh tác. Dự kiến các sản phẩm này sau khi thu hoạch sẽ được đưa vào phục vụ cho các quần thể du lịch, nghỉ dưỡng của Tập đoàn FLC và xuất khẩu ra một số nước khác.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính cơ bản năm 2021

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	%
Tổng giá trị tài sản	9.116.469	7.631.566	1.484.903	19,46
Doanh thu thuần	1.587.051	2.045.743	(458.692)	(22,42)

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	112.003	306.445	(194.442)	(63,45)
Lợi nhuận khác	(556)	6.733	(7.289)	(108,26)
Lợi nhuận trước thuế	111.447	313.178	(201.731)	(64,41)
Lợi nhuận sau thuế	64.967	230.674	(165.707)	(71,84)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 Công ty

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,06	1,15
+ Hệ số thanh toán nhanh	1,05	1,14
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,54	0,43
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	1,20	0,74
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho	39,75	30,11
+ Vòng quay tổng tài sản	0,19	0,30
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4,09%	11,28%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	1,52%	10,52%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,78%	3,36%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	7,02%	15,31%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 Công ty

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần:

FLCHOMES hiện đang lưu hành 416.000.000 cổ phần phổ thông, tương ứng với giá trị theo mệnh giá là: 4.160.000.000.000 VND (Bằng chữ: Bốn nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng).

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông Công ty theo Danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập ngày 12/4/2022 như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tương cổ đông
1.	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0
2.	Cổ đông trong nước	415.992.500	4.159.925.000.000	99,998	1.529
	Cá nhân	284.584.935	2.845.849.350.000	68,409	1.492
	Tổ chức	131.407.565	1.314.075.650.000	31,589	37
3.	Cổ đông nước ngoài	7.500	75.000.000	0,002	1
	Cá nhân	7.500	75.000.000	0,002	1
	Tổ chức	0	0	0	0
	Tổng cộng	416.000.000	4.160.000.000.000	100	1.530

(Theo Danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập ngày 12/4/2022)

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Công ty không thực hiện thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm tài chính từ 01/01/2021 đến 31/12/2021.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

5.5. Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty: FLCHOMES luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường và chưa từng bị xử phạt về các hành vi vi phạm quy định pháp luật về môi trường.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Dịch Covid-19 xảy ra đã kéo thị trường bất động sản Việt Nam trầm lắng trong cả năm 2020. Năm 2021, làn sóng dịch Covid-19 lần thứ tư diễn biến phức tạp và kéo dài càng làm thị trường bất động sản thêm khó khăn chông chát, hàng loạt sản giao dịch bất động sản tạm đóng cửa; nguồn cung sản phẩm giảm mạnh, giao dịch qua các công ty môi giới bất động sản giảm mạnh do nhiều nơi thực hiện giãn cách xã hội. Hiện, hơn 80% sản giao dịch không có doanh thu hoặc doanh thu rất thấp; 28% sản giao dịch có nguy cơ giải thể, phá sản; 32% đơn vị đang phải nỗ lực duy trì tồn tại.

Dịch Covid-19 diễn ra vào đúng mùa cao điểm du lịch của khách quốc tế và cũng là mùa du lịch lễ hội, tâm linh của khách nội địa sau dịp nghỉ lễ Tết Nguyên đán, vì vậy, du lịch là ngành chịu tác động đầu tiên, kéo dài và chịu thiệt hại nặng nề nhất qua hai đợt bùng phát của dịch. Các hoạt động trong lĩnh vực khách sạn, nhà nghỉ, nhà hàng và giao thông hầu hết bị hoãn lại do lệnh đóng cửa trên toàn quốc. Ngoài ra, ngành Hàng không cũng bị ảnh hưởng nặng nề khi hàng loạt các chuyến bay nội địa và quốc tế đến và đi từ Việt Nam đều bị hủy. Lượng khách quốc tế chỉ có vào thời điểm tháng 1 và 2, từ tháng 3 hầu như không có khách. Khách du lịch nội địa cũng giảm mạnh do diễn biến phức tạp của dịch bệnh và Việt Nam thực hiện giãn cách xã hội. Tuy nhiên sau đó, vào tháng 7, du lịch lại tiếp tục đối mặt khó khăn khi dịch Covid-19 bùng phát trở lại trong cộng đồng tại một số địa phương trên cả nước. Các doanh nghiệp du lịch chưa kịp phục hồi sau đợt dịch lần 1 thì lại phải hứng chịu đợt dịch Covid-19 thứ 2 khiến doanh nghiệp đã khó khăn càng thêm khó khăn hơn. Các gói kích cầu du lịch gần như bị đóng băng do số lượng khách hủy tour tăng đột ngột, trong khi đó ngành du lịch đang trong bối cảnh đã đi qua mùa du lịch cao điểm nội địa đã dẫn tới hầu hết các sân golf của FLC Biscorn quản lý đều hoạt động cầm chừng và ngừng hoạt động trong thời gian dài tương ứng 20% thời gian hoạt động trong năm 2021.

Năm 2021 được đánh giá là một năm đầy khó khăn và thử thách đối với FLCHOMES. Tuy nhiên với những nỗ lực không ngừng, chiến lược kinh doanh được điều chỉnh phù hợp với tình hình mới FLCHOMES đã hoàn thành năm 2021 với kết quả rất đáng khích lệ như sau:

Kế hoạch kinh doanh năm 2021 của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên phê duyệt đã có sự điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế. Căn cứ kế hoạch năm 2021 đã được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt, kết quả kinh doanh năm 2021 thực hiện như sau: Doanh thu toàn Công ty là 1.587 tỷ đồng đạt 93,36% kế hoạch, Lợi nhuận trước thuế là 111 tỷ đồng đạt 111%, Lợi nhuận sau thuế TNDN là 65 tỷ đồng đạt 81,25% kế hoạch.

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Chênh lệch	
			Tuyệt đối	%
Tổng doanh thu hợp nhất	1.700.000	1.587.051	(112.949)	(6,64)
Lợi nhuận hợp nhất trước thuế	100.000	111.447	11.447	11,45
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế TNDN	80.000	64.967	(15.033)	(18,79)

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2021 của Công ty

2. Tình hình tài chính

Năm 2021 tổng tài sản Công ty tăng 19,36%, tổng doanh thu giảm 22%, dẫn tới lợi nhuận sau thuế giảm 72% chỉ đạt 65 tỷ đồng so với năm 2020.

Do tác động của việc thực hiện giãn cách trên phạm vi cả nước và các biện pháp thắt chặt phòng dịch tại các địa phương, khách hàng ngại di chuyển và tham gia thể thao, hoạt động đông người trong đó có hoạt động chơi golf, Doanh thu kinh doanh sân golf giảm 39 tỷ đồng so với năm 2020 đạt 159 tỷ đồng. Chi phí vận hành phần lớn là chi phí cố định không giảm theo tỷ lệ giảm doanh thu nhưng

FLCHOMES kiểm soát chặt chẽ tất cả các khoản chi phí vận hành với mục đích tiết giảm tối đa các khoản chi phí nhằm ổn định và cân bằng dòng tiền đặc biệt là trong các thời điểm khó khăn.

Năm 2021, Doanh thu môi giới đạt 190 tỷ đồng giảm 316 tỷ đồng so với năm 2020 do sự khó khăn chung đến từ thị trường Bất động sản. Tuy nhiên tỷ lệ lợi nhuận gộp của mảng kinh doanh này vẫn chiếm tỷ lệ hơn 30% góp phần không nhỏ vào cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của FLCHOMES.

Năm 2021 hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều lớn hơn 1 cho thấy Công ty đủ khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và đến hạn.

Chỉ tiêu tỉ lệ nợ phải trả/tổng tài sản, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là các chỉ tiêu phản ánh tổng quát nhất về cơ cấu nguồn vốn của Công ty, phản ánh mức độ độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính của doanh nghiệp đối với các chủ nợ, khả năng tự tài trợ cho hoạt động kinh doanh của mình. Năm 2021 hệ số nợ/tổng tài sản đạt 0,54, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu đạt 1,2 đều tăng so với năm 2020 tuy nhiên chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty được coi là tương đối hợp lý.

Vòng quay hàng tồn kho năm 2021 tăng nhẹ trong khi đó vòng quay của tổng tài sản chỉ biến động nhẹ không đáng kể cho thấy tốc độ quay vòng của hàng trong kho nhanh cho thấy đơn vị bán hàng nhanh, lượng hàng tồn kho không nhiều, hàng tồn kho không bị ứ đọng.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời giảm do tốc độ tăng trưởng của doanh thu thuần, tổng tài sản, vốn chủ sở hữu nhỏ hơn tốc độ tăng của lợi nhuận sau thuế tuy nhiên chỉ tiêu này vẫn được coi là tương đối hợp lý cho thấy hiệu quả sản xuất kinh doanh toàn Công ty vẫn được đảm bảo.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2021, Công ty đã chủ động thực hiện đánh giá toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và hệ thống các đơn vị thành viên thông qua hoạt động cơ cấu lại lĩnh vực kinh doanh, danh mục vốn đầu tư; chia tách, sáp nhập một số đơn vị, phòng ban trong công ty mẹ; luân chuyển, bổ sung, thay đổi nhân sự trong BTGD và nhân sự quản lý cấp cao. NLD làm việc tại FLCHOMES được hưởng đầy đủ các chế độ lương, thưởng, trợ cấp theo quy định hiện hành của pháp luật. HIDQT,

BLD, công đoàn và các đoàn thể của Công ty thường xuyên quan tâm đến các phong trào thi đua lao động sản xuất, khen thưởng kịp thời, quan tâm đến đời sống của NLD, thực hiện tốt các chế độ chính sách ưu đãi cho cán bộ công nhân viên Công ty.

Ban Lãnh đạo công ty chủ trương đẩy mạnh công tác truyền thông nội bộ giúp gắn kết người lao động trong công ty, truyền tải được văn hóa công ty từ đó giúp người lao động thêm yêu và gắn bó với công ty. Hoạt động truyền thông đúng đắn, kịp thời các tin tức sự kiện của Công ty góp phần tận dụng được nguồn lực nội tại trong tổ chức.

Ngoài ra, Công ty FLCHomes còn tổ chức các lớp đào tạo về kỹ năng quản lý, tác phong diện mạo, kiến thức nghiệp vụ, các lớp giới thiệu sản phẩm dành cho đối tác đại lý, cộng tác viên và các cấp cán bộ trong Công ty nhằm từng bước nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu cung cấp các sản phẩm - dịch vụ tốt nhất cho khách hàng. Đến nay, kết quả từ việc đào tạo đã giúp nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng xử lý nghiệp vụ cho các cán bộ nhân viên, ứng dụng phù hợp vào thực tiễn công tác tại các đơn vị.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Với chiến lược phát triển dự án khác biệt, sự tận tâm trong dịch vụ và những tiêu chuẩn cao nhất về chất lượng và giá trị, FLCHOMES đặt mục tiêu hiện thực hóa sứ mệnh là người tiên phong khai phá những vùng đất tiềm năng; nghiên cứu, phát triển và kinh doanh phân khúc sản phẩm bất động sản cao cấp, vượt trội về quy mô, chất lượng và tiềm năng sinh lời; đồng thời hướng tới việc kiến tạo những môi trường sống văn minh, hiện đại, đón đầu những xu hướng năng động đang dần hình thành tại Việt Nam.

Trong năm 2021, FLCHOMES sẽ hướng đến định vị phân khúc sản phẩm chủ yếu là sản phẩm cao cấp và sẽ trở thành đơn vị chuyên trách phát triển các dự án bất động sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, phấn đấu trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản lớn nhất Việt Nam.

Bên cạnh đó, để hoàn thành mục tiêu đã đề ra, FLCHOMES sẽ xúc tiến triển khai các dự án, hạng mục Biệt thự, nhà ở liền kề, tổ hợp khách sạn, trung tâm hội nghị, trên các tỉnh thành như: Cao Bằng, Sơn La, Bắc Kạn, Bắc Giang, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hòa Bình, Gia Lai, Bình Thuận, Lâm Đồng.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Thế giới đang phải đối mặt với những thách thức mang tính toàn cầu do ô nhiễm môi trường, biến đổi khí hậu. Đặc biệt là sự bùng phát của Covid-19 gần đây đã đặt các quốc gia và doanh nghiệp trước rủi ro và suy giảm tăng trưởng. Với liên tiếp những dự án quy

mô trong lĩnh vực hạ tầng đô thị, nghỉ dưỡng, hàng không cho đến giáo dục, nông nghiệp công nghệ cao..., Công ty đã và đang thiết lập hệ sinh thái kinh tế đồng bộ nhằm tối ưu hóa nguồn lực, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên, từ đó góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội bền vững của Đất nước.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Hội đồng quản trị FLCHOMES đánh giá cao những kết quả đạt được trong hoạt động của Công ty năm 2021. Công ty đã đạt được sự phát triển ổn định trong bối cảnh còn nhiều thách thức của nền kinh tế. Không chỉ thực hiện tốt và hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh được ĐHCĐ giao, FLCHOMES còn thể hiện được vai trò của doanh nghiệp lớn trong các hoạt động liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị thường xuyên theo dõi hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc để đảm bảo tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2021. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã hoàn thành việc chỉ đạo và giám sát thực hiện các nội dung sau:

- Hoàn thành chủ trương phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản;
- Hoàn thành xây dựng định hướng phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm tiếp theo với mục tiêu phát triển thương hiệu bất động sản FLCHOMES với 04 loại hình sản phẩm bất động sản chủ lực;
- Hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các Báo cáo tài chính quý, năm 2021;
- Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2021 của FLCHOMES đạt 93% chỉ tiêu doanh thu, đạt 111% chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế và 81% chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế;
- Tiếp tục tìm kiếm, nghiên cứu và triển khai xúc tiến đầu tư các Dự án mới có tiềm năng.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

HĐQT Công ty nhận định năm 2021, có thể nói đây là một năm có ý nghĩa quan trọng khi Đảng, Nhà nước tổng kết nhiều quyết sách lớn, đồng thời đề ra nhiều chiến lược phát triển nhằm xác định tầm nhìn cho thập kỷ mới. Nhiều dữ liệu cho thấy nhu cầu tiêu dùng trong nước và Thế giới sẽ bật dậy mạnh mẽ, để trở thành lực đẩy quan trọng cho đà hồi phục của nền kinh tế.

Với định hướng đưa FLCHOMES trở thành người tiên phong, khai phá những vùng đất tiềm năng của dải đất hình chữ S. Đồng thời, Công ty mang trong mình khát vọng mang tới những giá trị sống đẳng cấp, tinh hoa, cùng với những cơ hội đầu tư hấp dẫn, góp phần đưa nền kinh tế và đời sống xã hội của người Việt lên một tầm cao mới.

FLCHOMES sẽ tiếp tục cung ứng ra thị trường phân khúc sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp và các khu đô thị dịch vụ thương mại vượt trội về quy mô, chất lượng và tiềm năng sinh lời.

Về kế hoạch tái cấu trúc bộ máy, HĐQT tiếp tục chỉ đạo BTGD bám sát kế hoạch sắp xếp, cải tổ toàn diện và mạnh mẽ về lĩnh vực hoạt động, vốn đầu tư, bộ máy vận hành và nhân lực triển khai, tiếp tục đầu tư và thúc đẩy mạnh hơn việc thực hiện chuyển đổi số trong doanh nghiệp.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức vụ	Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác
1.	Bùi Hải Huyền	12.000 cổ phần, chiếm 0,0029% vốn điều lệ	Chủ tịch HĐQT	Thành viên HĐQT: Công ty cổ phần Nông dược Hai; Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt;

			<p>Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc: Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort;</p> <p>Chủ tịch HĐQT: Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC;</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT: Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân golf FLC Biscorn;</p> <p>Phó Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long;</p> <p>Thành viên HĐQT: Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC;</p> <p>Chủ tịch HĐQT: Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.	Hương Trần Kiều Dung	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Thành viên HDQT	<p>Chủ tịch HĐQT: Công ty Cổ phần chứng khoán Bos;</p> <p>Phó chủ tịch thường trực HĐQT: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC;</p> <p>Chủ tịch HĐQT: Công ty cổ phần xây dựng FLC Faros;</p> <p>Chủ tịch HĐQT: Công ty cổ phần FLC Travel;</p> <p>Chủ tịch HĐQT: Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM;</p> <p>Thành viên HĐQT: Công ty TNHH Một thành viên Quản lý khách sạn và Khu Nghỉ dưỡng FLC;</p> <p>Chủ tịch Công ty: Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort;</p> <p>Chủ tịch Công ty: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC;</p> <p>Chủ tịch Công ty: Công ty TNHH Cemaco Việt Nam.</p>
----	----------------------	---------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.	Bà Đàm Ngọc Bích	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Thành viên HDQT	Phó Tổng Giám đốc thường trực: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC; Phó Tổng Giám đốc: Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt.
4.	Bà Vũ Thị Minh Huệ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Thành viên HDQT	Thành viên HDQT: Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone; Thành viên HDQT: Công ty Cổ phần Đầu tư Khai khoáng & Quản lý tài sản FLC; Tổng Giám đốc: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định; Chủ tịch HDQT: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng.

1.2. Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

HDQT đã tuân thủ và phù hợp các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 và các Nghị quyết do HDQT đã ban hành trong 2021. Theo đó, HDQT đã chỉ đạo và giám sát việc thực hiện các nội dung sau:

- Hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2020, Báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2021, Báo cáo thường niên năm 2020, các Báo cáo tài chính Quý, các Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021;

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHDCD thường niên năm 2021 vào ngày 10/06/2021;
- Đôn đốc và theo dõi tiến độ thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2021;
- Thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng đảm bảo vượt và đúng tiến độ, hiệu quả, tiết kiệm, tránh lãng phí;
- Khai thác, vận hành các Dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động;
- Nghiên cứu và triển khai các Dự án mới có tiềm năng;
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định;
- Giám sát hoạt động quản lý của BTGD nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức tổng cộng 21 cuộc họp, nội dung cụ thể các cuộc họp như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	19/01/2021	Thông qua việc sử dụng tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Cemaco Việt Nam tại Ngân hàng NCB	100%
2	02/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	20/01/2021	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty đối với Bà Ngô Thị Nguyên Ngọc	100%
3	03/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	20/01/2021	Bổ nhiệm Bà Ngô Thị Nguyên Ngọc giữ chức vụ Giám đốc Tài Chính Công ty	100%
4	04/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	20/01/2021	Bổ nhiệm Bà Phạm Thị Kim Anh giữ chức vụ kế toán trưởng Công ty	100%

5	05/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	08/02/2021	Thông qua việc triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021	100%
6	05A/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	08/4/2021	Chấp thuận đề nghị thôi giữ chức vụ Phó Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom của Bà Đặng Thị Lưu Vân	100%
7	05B/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	08/4/2021	Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	100%
8	06/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	15/4/2021	Thông qua việc thay đổi ngày đăng ký cuối cùng để họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
9	07/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	28/4/2021	Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi toàn văn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscom	100%
10	07A/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	28/4/2021	Thông qua việc cử Người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân golf FLC Biscom	100%
11	08/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	28/4/2021	Miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với Ông Nguyễn Ngọc Long	100%

12	09/2021/QĐ-HĐQT-FLCHOMES	10/5/2021	Thông qua việc sử dụng tài đảm bảo để bổ sung cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng OCB	100%
13	10/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	12/5/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị	100%
14	10A/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	12/5/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị	100%
15	11/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	01/06/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị	100%
16	12/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	01/06/2021	Thông qua phương án nhận cấp tín dụng của Công ty tại Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín	100%
17	13/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	29/06/2021	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty	100%
18	13A/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	12/7/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị	100%
19	14/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	26/8/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị	100%
20	15/2021/NQ-HĐQT-FLCHOMES	29/10/2021	Đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán UPCOM	100%

21	16/2021/NQ-HDQT-FLCHOMES	29/12/2021	Thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị	100%
----	--------------------------	------------	----------------------------------------------------------------	------

2. Ban Kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1.	Ông Nguyễn Đăng Vụ	Trưởng ban Kiểm soát	0 cổ phần chiếm 0% VDL
2.	Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên Ban Kiểm soát	0 cổ phần chiếm 0% VDL
3.	Bà Đinh Thị Quỳnh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát	500 cổ phần chiếm 0,00% VDL

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của BKS theo quy định tại Điều lệ Công ty, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế quản trị công ty, trong năm 2021, BKS đã thực hiện được những công việc sau:

- Giám sát việc tổ chức thực hiện chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh, thực hiện các mục tiêu chiến lược và mục tiêu kế hoạch của Công ty;
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của thành viên HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý của Công ty;

- Giám sát và đánh giá hiệu lực và mức độ tuân thủ quy chế kiểm toán nội bộ, quy chế quản lý và phòng ngừa rủi ro, quy chế báo cáo và các quy chế quản trị nội bộ khác của Công ty;
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính của Công ty nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Giám sát thực hiện các dự án đầu tư lớn, giao dịch mua, bán và giao dịch kinh doanh khác có quy mô lớn của Công ty;
- Tiếp nhận và phản hồi ý kiến đóng góp của cổ đông Công ty;
- Tham gia ý kiến với HĐQT trong việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2021;
- Thường xuyên trao đổi nội bộ cũng như với HĐQT, BTGD nhằm mục đích bảo đảm các hoạt động của Công ty là phù hợp và đáp ứng quyền lợi của cổ đông;
- Tổ chức họp định kỳ và họp khi có công việc đột xuất để triển khai công việc theo nhiệm vụ, chức năng được giao, luôn bám sát nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

BKS thường xuyên giám sát và phối hợp chặt chẽ với HĐQT, BTGD trong quá trình thực hiện các Nghị quyết DHDCHĐ đã được thông qua. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, BKS đã được HĐQT, BTGD tạo mọi điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành công việc.

Trong năm 2021, BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HĐQT, BTGD trong quá trình các cơ quan này thực hiện nhiệm vụ cũng như không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của HĐQT, BTGD.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

- ✓ Thù lao cho Chủ tịch, các Phó Chủ tịch và các thành viên HĐQT là 5 triệu VND/người/tháng.
- ✓ Thù lao cho Trưởng BKS là 5 triệu VND/tháng và Thành viên BKS là 3 triệu VND/người/tháng.

BTGD hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động và không có chế độ thù lao.

Ngoài ra, các thành viên HĐQT, BKS và BTGD được hưởng các chế độ phúc lợi khác như: bảo hiểm sức khỏe, khám sức khỏe định kỳ, phụ cấp điện thoại di động, ưu đãi khi sử dụng dịch vụ của Tập đoàn và các công ty thành viên,...

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không phát sinh giao dịch trong kỳ báo cáo.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

VI. Báo cáo tài chính: Phụ lục đính kèm.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: P.HCNS.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



Trần Thị Hương



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

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

Hà Nội, tháng 03 năm 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc, ✓



The image shows a red circular official stamp of FLC HOMES. The text inside the stamp includes 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES' and 'THÀNH PHỐ HÀ NỘI'. A blue ink signature is written over the stamp.

Trần Thị Hương
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

M
C
K
/

Số: 90/2022/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES và các công ty con, được lập ngày 30/03/2022, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại thuyết minh số 11 và 13 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, do ảnh hưởng của covid, một số dự án bất động sản mà Công ty tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý cần thiết để triển khai dự án trong thời gian tới. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết chịu trách nhiệm giám sát tiến độ và hiệu quả của các dự án được đầu tư và đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư của doanh nghiệp tại ngày 31/12/2021.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 37 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đang tiến hành điều tra, xác minh một số vấn đề liên quan tới cá nhân của Ông Trịnh Văn Quyết (cổ đông lớn nắm giữ 52,49% vốn của Công ty). Hiện nay, Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ Công An vẫn đang trong quá trình điều tra ban đầu, chưa có kết luận chính thức. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá đây là vấn đề cá nhân của cổ đông. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tiếp tục theo dõi vụ việc, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

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



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

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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.765.230.663.694	3.689.463.968.906
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	41.322.741.002	394.267.318.779
1. Tiền	111		41.322.741.002	194.267.318.779
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	200.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		240.240.000.000	551.870.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	10	240.200.000.000	551.830.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	40.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.156.284.535.875	2.440.769.106.376
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	229.580.874.983	345.972.434.396
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	29.063.268.736	160.710.968.071
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	141.237.000.000	118.830.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	13	3.780.445.060.850	1.838.312.344.783
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	14	(24.059.235.404)	(23.072.629.022)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		17.566.710	15.988.148
IV. Hàng tồn kho	140	9	37.634.534.083	36.679.855.798
1. Hàng tồn kho	141		37.833.372.190	36.784.855.798
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(198.838.107)	(105.000.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		289.748.852.734	265.877.687.953
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	72.047.869.798	57.944.507.036
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		217.645.450.420	207.845.007.111
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	55.532.516	88.173.806
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.351.238.569.680	3.942.102.413.334
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		181.800.000	181.800.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	13	181.800.000	181.800.000
II. Tài sản cố định	220		121.442.994.537	130.039.323.116
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	118.338.995.247	126.658.132.514
- Nguyên giá	222		168.902.158.290	164.687.464.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.563.163.043)	(38.029.331.780)
2. Tài sản cố định vô hình	227	17	3.103.999.290	3.381.190.602
- Nguyên giá	228		4.052.376.336	4.052.376.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(948.377.046)	(671.185.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.242.235.099	7.894.638.552
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.242.235.099	7.894.638.552
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.356.068.176.009	1.163.491.152.936
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11	1.096.068.176.009	1.096.027.388.307
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	260.000.000.000	70.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(2.536.235.371)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.868.303.364.035	2.640.495.498.730
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.868.303.364.035	2.640.495.498.730
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.116.469.233.374	7.631.566.382.240

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

MẪU SỐ B01 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		4.965.491.726.446	3.247.231.425.929
I. Nợ ngắn hạn	310		4.485.383.762.548	3.197.180.174.946
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	150.540.476.296	128.756.290.933
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.208.591.373	16.628.596.813
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	37.674.274.732	85.764.032.056
4. Phải trả người lao động	314		19.612.426.481	19.063.420.476
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	41.933.603.798	25.876.773.862
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	7.575.976.282	22.011.846.549
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.900.586.398.880	2.568.923.549.283
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	312.337.905.020	330.155.664.974
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.914.109.686	-
II. Nợ dài hạn	330		480.107.963.898	50.051.250.983
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	40.449.390.765	31.422.313.003
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	365.000.000	365.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	398.000.000.000	-
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		41.293.573.133	18.263.937.980
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.150.977.506.928	4.384.334.956.311
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	4.150.977.506.928	4.384.334.956.311
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.810.969.216	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		105.050.965.712	356.219.384.311
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		40.084.027.409	125.545.303.084
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		64.966.938.303	230.674.081.227
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.116.469.233.374	7.631.566.382.240

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Nguyễn Thị Minh Thương

Kế toán trưởng

Phạm Thị Kim Anh

Tổng giám đốc

Trần Thị Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2021	2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	1.587.051.393.897	2.045.743.228.534
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.587.051.393.897	2.045.743.228.534
4. Giá vốn hàng bán	11	27	1.477.039.083.441	1.811.266.653.186
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		110.012.310.456	234.476.575.348
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	193.972.016.621	249.219.180.875
7. Chi phí tài chính	22	29	63.522.599.406	40.158.561.292
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		63.855.920.930	37.566.572.798
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		40.787.702	127.388.307
9. Chi phí bán hàng	25	30	45.055.193.053	45.424.840.019
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	83.444.709.879	91.794.888.026
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		112.002.612.441	306.444.855.193
12. Thu nhập khác	31	31	5.647.917.886	14.332.155.784
13. Chi phí khác	32	32	6.203.526.705	7.599.063.875
14. Lợi nhuận khác	40		(555.608.819)	6.733.091.909
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		111.447.003.622	313.177.947.102
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		23.450.430.166	67.360.234.180
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		23.029.635.153	15.143.631.695
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		64.966.938.303	230.674.081.227
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		64.966.938.303	230.674.081.227
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	156	537

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	111.447.003.622	313.177.947.102
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12.824.266.897	14.543.851.134
- Các khoản dự phòng	03	(1.455.790.882)	6.106.975.412
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	33.716	345.205
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(98.048.917.287)	(70.411.234.778)
- Chi phí lãi vay	06	63.855.920.930	37.566.572.798
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	88.622.516.996	300.984.456.873
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.596.117.097.168)	(985.614.708.874)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.048.516.392)	18.163.156.784
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	1.053.374.986.066	1.395.180.715.853
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(241.911.228.067)	61.737.947.755
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	311.630.000.000	(551.830.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(60.080.327.652)	(43.235.049.240)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(64.462.393.783)	(35.404.467.007)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(210.278.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(510.202.338.000)	159.982.052.144
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(779.834.960)	(663.297.150)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.067.818.000.000)	(835.813.434.106)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	945.511.303.000	1.046.965.137.106
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(190.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	90.162.085.853	74.399.536.157
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(222.924.446.107)	284.887.942.007

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	598.726.609.044	501.316.199.803
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(218.544.368.998)	(582.327.835.024)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	380.182.240.046	(81.011.635.221)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(352.944.544.061)	363.858.358.930
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	394.267.318.779	30.409.305.054
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(33.716)	(345.205)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	41.322.741.002	394.267.318.779

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc






Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES được đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Du thuyền và Sân golf FLC BISCOM là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2802383456 đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016, thay đổi lần thứ 15, ngày 01/06/2020 do UBND Thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 4.160.000.000.000 đồng.

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Hoạt động dịch vụ, tư vấn, môi giới Bất động sản.
- Bán buôn hàng hóa; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Bán lẻ hàng hóa khác trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và các tài sản khác.
- Các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc Công ty

- Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES
- Các công ty con:

Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Tầng 3, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh hóa chất công nghiệp
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh nông nghiệp công nghệ cao
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Bamboo Airways Tower, số 265 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh, tổ chức, phục vụ hoạt động sân Golf, kinh doanh khai thác du thuyền
Công ty TNHH MTV Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Khu Thủy Lợi, xã La Mơ, huyện Chư Prông, tỉnh Gia Lai	100%	100%	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

- Các công ty liên doanh, liên kết:

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

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong công ty mẹ thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

4.2. Ước tính kế toán

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

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Phải thu về cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.7. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

4.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4.9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị quản lý	03 - 08

4.10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.12. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư.

Khi phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó. Nếu sau đó công ty liên doanh, liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

4.13. Thuê tài sản

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

Trường hợp công ty là bên cho thuê

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

Trường hợp công ty là bên đi thuê

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

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

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

4.14. Chi phí trả trước

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

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

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

4.15. Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.16. Chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả thầu phụ của các hạng mục công trình đã thực hiện đến thời điểm cuối năm nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu, quyết toán.

4.17. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

4.18. Chi phí đi vay

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

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

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

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

4.19. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) 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 hoạt động tài chính phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm tiền thẻ hội viên và tiền thuê vị trí quảng cáo tại các sân golf.

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

4.20. Thuế

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

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

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

4.21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4.22. Bên liên quan

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	5.097.550.729	1.132.675.866
Tiền gửi ngân hàng	36.188.281.473	193.110.472.713
Tiền đang chuyển	36.908.800	24.170.200
Các khoản tương đương tiền	-	200.000.000.000
Cộng	<u>41.322.741.002</u>	<u>394.267.318.779</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	112.869.305.751	180.735.859.694
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	102.375.534.697	135.218.390.242
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.466.143.273	14.460.346.429
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	168.896.427	2.353.544.850
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.364.561.768	1.993.040.523
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.346.313.607	3.890.918.059
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ	-	68.250.000
Công ty TNHH MTV FLC Land	-	273.221.181
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	-	449.131.581
Công ty Cổ phần xây dựng FLC Faros	2.072.576.198	2.586.564.780
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	87.150.412
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	49.269.000	49.269.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	25.798.070	10.498.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	212.711	19.295.534.567
Phải thu của khách hàng khác	116.711.569.232	165.236.574.702
Công ty TNHH TMDV và ĐTPT Thịnh Phát	35.390.660.296	50.110.462.843
Công ty Cổ phần Xây lắp Công trình Việt Hàn	9.850.775.560	44.150.775.560
Các khách hàng khác	71.470.133.376	70.975.336.299
Cộng	229.580.874.983	345.972.434.396

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC	-	2.427.888.796
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và XNK Tâm An	-	32.400.683.808
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa hướng dương	-	45.000.000.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Phú Hòa	12.633.671.729	12.633.671.729
Công ty TNHH thương mại P&P Việt Nam	3.623.047.122	-
Công ty TNHH MTV chế biến lâm sản Quang Anh	2.995.077.562	-
Các nhà cung cấp khác	9.811.472.323	68.248.723.738
Cộng	29.063.268.736	160.710.968.071

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	59.290.000.000
Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam	-	59.540.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường (1)	84.865.000.000	-
Công ty Cổ phần FLC Premier Parc (2)	46.372.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình	10.000.000.000	-
Cộng	<u>141.237.000.000</u>	<u>118.830.000.000</u>

- (1) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường vay theo các hợp đồng vay vốn với thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm. Khoản cho vay trên được đảm bảo bằng tài sản của Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Xuất nhập khẩu Nông sản FAM Hà Tĩnh (Công ty con của Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM - Bên liên quan của Công ty)
- (2) Khoản cho Công ty Cổ phần FLC Premier Parc vay theo hợp đồng vay vốn số 2812/2021/HĐVV/CMC-FLC PREMIER PARC ngày 28/12/2021 với tổng số tiền là 46.372.000.000 đồng. Thời gian vay vốn là 12 tháng kể từ ngày giải ngân của hợp đồng, lãi suất cho vay là 9%/năm, Lãi vay được bên B trả cho bên A vào ngày kết thúc thời hạn vay vốn. Đến ngày 07/03/2022 Công ty Cổ phần FLC Premier Parc đã chuyển trả toàn bộ gốc vay và lãi vay trước hạn cho Công ty.
- (3) Khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển An Bình vay theo hợp đồng vay vốn số 1709/2021/HĐVV/FHH-ANBINH ngày 17/09/2021 với số tiền là 10 tỷ đồng, thời hạn cho vay là 6 tháng. Lãi suất cho vay là 4,5%/năm. Đến thời điểm này, Công ty An Bình đã chuyển trả toàn bộ khoản công nợ nêu trên.

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2021</u>		<u>01/01/2021</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5.218.345.697	-	8.162.162.372	-
Công cụ, dụng cụ	7.394.805.051	-	7.653.079.838	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	189.594.737	-	216.997.454	-
Hàng hoá	25.030.626.705	(198.838.107)	20.752.616.134	(105.000.000)
Cộng	<u>37.833.372.190</u>	<u>(198.838.107)</u>	<u>36.784.855.798</u>	<u>(105.000.000)</u>

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

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

MÃU SỐ B09 - DN/HN

10. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng
	%		VND	VND	%		VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu	42,00%	21.000.000	168.000.000.000	-	70,00%	35.000.000	280.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Quốc tế Đại Phát	-	-	-	-	28,32%	16.989.375	271.830.000.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	0,21%	3.800.000	72.200.000.000	-	-	-	-	-
Cộng		24.800.000	240.200.000.000	-		51.989.375	551.830.000.000	-

Chứng khoán kinh doanh của Công ty bao gồm các khoản đầu tư mua cổ phần với mục đích đầu tư loại chứng khoán này để mua - bán để tìm kiếm lợi nhuận trong ngắn hạn. Cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá giao dịch chuyển nhượng cổ phần do các bên tự thỏa thuận trên cơ sở tham khảo chứng thư thẩm định giá do các đơn vị thẩm định giá độc lập cung cấp. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết đảm bảo hiệu quả tài chính của các giao dịch đầu tư chứng khoán trong năm. Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Nhiêu, Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt cũng như tham khảo thông tin giao dịch cổ phiếu các đơn vị này trên thị trường phi tập trung (OTC) để đánh giá xem có phát sinh các khoản tổn thất do đầu tư vào chứng khoán kinh doanh hay không. Theo đó Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không cần thiết phải trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào chứng khoán kinh doanh nêu trên tại ngày 31/12/2021.

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo PP vốn chủ
			VND	VND			VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	49,43%	49,43%	625.500.000.000	625.487.027.171	49,43%	49,43%	625.500.000.000	625.491.573.824
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	49,41%	49,41%	470.400.000.000	470.581.148.838	49,41%	49,41%	470.400.000.000	470.535.814.483
Cộng			1.095.900.000.000	1.096.068.176.009			1.095.900.000.000	1.096.027.388.307

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

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

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

Do ảnh hưởng bởi dịch Covid 19 nên các dự án này đang bị chậm tiến độ triển khai so với kế hoạch đề ra nên tại các công ty liên kết nêu trên trong năm không phát sinh các hoạt động kinh doanh chính. Nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nên vốn góp của các công ty này đang tạm thời được sử dụng để cho vay hoặc trả trước cho nhà cung cấp liên quan đến dự án. Ban lãnh đạo Công ty cùng với Ban lãnh đạo các công ty liên kết đã xây dựng kế hoạch để triển khai các dự án trong thời gian tới và đánh giá không có sự tổn thất tài chính nào trong khoản đầu tư nói trên tại ngày 31/12/2021 và cam kết các khoản cho vay sẽ được thu hồi kịp thời khi các công ty này triển khai các dự án được giao.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2021					01/01/2021				
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng
				VND	VND				VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương (2)	19,79%	19,79%	9.500.000	95.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ (3)	19,00%	19,00%	9.500.000	95.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản FAM	0,88%	0,88%	1.400.000	70.000.000.000	-	0,88%	0,88%	1.400.000	70.000.000.000	(2.536.235.371)
Cộng			20.400.000	260.000.000.000	-			1.400.000	70.000.000.000	(2.536.235.371)

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

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

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

(3) Trên cơ sở giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM được đơn vị thẩm định giá độc lập định giá tại thời điểm 31/12/2021, Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc đã phân tích, đánh giá toàn bộ các kế hoạch sản xuất kinh doanh trong thời gian tới của FAM làm cơ sở để thẩm định giá là phù hợp và khả thi. Theo đó, Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có bất kỳ rủi ro nào từ hoạt động đầu tư của doanh nghiệp nên không có khoản dự phòng nào cần trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này.

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

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

MÃ SỐ B09 - DN/HN

13. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	3.780.445.060.850	(246.882.750)	1.838.312.344.783	(246.882.750)
Tạm ứng	2.914.702.312	-	1.125.833.672	-
Phải thu lãi chuyển nhượng cổ phần	-	-	71.619.971.839	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	-	-	46.858.648.661	-
Ký cược, ký quỹ	2.137.758.255.050	-	428.503.519.142	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (1)	1.678.054.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bình Định (2)	200.603.524.804	-	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương (3)	200.000.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	59.100.730.246	-	28.503.519.142	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư	1.574.124.900.000	-	1.249.124.900.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon (4)	448.200.000.000	-	448.200.000.000	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh và Phát Triển An Bình (5)	500.924.900.000	-	500.924.900.000	-
- Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Lệ Thủy (6)	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (7)	325.000.000.000	-	-	-
Các khoản khác	65.647.203.488	(246.882.750)	41.079.471.469	(246.882.750)
Dài hạn	181.800.000	-	181.800.000	-
Ký cược, ký quỹ	181.800.000	-	181.800.000	-
Cộng	3.780.626.860.850	(246.882.750)	1.838.494.144.783	(246.882.750)

- (1) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC theo các hợp đồng tư vấn, phát triển và quản lý việc phân phối bất động sản và hợp đồng đặt cọc cho các dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC làm chủ đầu tư với tổng số tiền là 1.458 tỷ đồng và 170 tỷ đồng đặt cọc để ký kết hợp đồng thuê sân golf tại Quảng Bình.
- (2) Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định theo các hợp đồng sau: 100 tỷ đồng đặt cọc cho hợp đồng số 02/2020/HĐĐ-FLCHOMES-BĐ ngày 01/12/2020 để nhận chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng tại phía Tây đảo Cù Lao Xanh, tỉnh Bình Định và 100.603.524.804 đồng đặt cọc thực hiện hợp đồng tư vấn, phát triển và quản lý việc phân phối bất động sản cho dự án FLC Lux city Quy Nhơn do đơn vị này làm chủ đầu tư.

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

Đến thời điểm hiện tại, hai bên đã ký thanh lý hợp đồng chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng tại phía Tây đảo Cù Lao Xanh do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định không thực hiện đúng điều khoản hợp đồng.

- (3) Số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc số 22/12/2021/NINH DUONG1/HĐC ngày 22/12/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương để đảm bảo ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn phát triển bất động sản đối với các bất động sản thuộc dự án tại tỉnh Quảng Ninh.
- (4) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-FHH-ELDON ngày 3/5/2020 với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Hồ nước ngọt tỉnh Sóc Trăng; thời hạn hợp tác là 12 tháng và khi kết thúc thời hạn hợp tác thì hợp đồng được tự động gia hạn với thời gian tối đa bằng thời hạn hợp tác ngoại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất cố định và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật và được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (5) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/HĐHTĐT-FHH-ANBINH ngày 3/5/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và phát triển An Bình để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang; thời hạn hợp tác là 12 tháng và khi kết thúc thời hạn hợp tác thì hợp đồng được tự động gia hạn với thời gian tối đa bằng thời hạn hợp tác ngoại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty sẽ được hưởng lợi nhuận bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất cố định và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật và được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (6) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 03/HĐHTĐT-FHH-LT ngày 15/12/2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lệ Thủy để phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Khu đô thị mới Vị Thanh tỉnh Hậu Giang; thời hạn hợp tác là 12 tháng và khi kết thúc thời hạn hợp tác thì hợp đồng được tự động gia hạn với thời gian tối đa bằng thời hạn hợp tác ngoại trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC. Công ty được hưởng lợi nhuận bằng khoản tiền lãi tính trên giá trị vốn góp thực tế đã góp tại từng thời điểm với lãi suất cố định và Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của Pháp luật và được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án.
- (7) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 105/HĐHTĐT-FHH-FLC ngày 10/5/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC để thực hiện phân phối các sản phẩm thuộc Dự án Nhà ở mật độ cao Hiệp Thành – Vĩnh Trạch Đông tỉnh Bạc Liêu; thời hạn hợp tác là 14 tháng kể từ thời điểm đóng đủ tiền góp vốn theo quy định. Công ty được độc quyền thực hiện các hoạt động xúc tiến kinh doanh, môi giới, phân phối các sản phẩm dự án khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật; được hưởng phí môi giới từ việc phân phối các sản phẩm của dự án và được ưu đãi nhận chuyển nhượng Trung tâm thương mại tại Dự án với mức giá thấp hơn 20% giá chào bán cho các cá nhân/tổ chức ra thị trường.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

14. NỢ XẤU

	31/12/2021				01/01/2021			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng								
Công ty TNHH TM kỹ thuật Xuân Hiếu	Trên 3 năm	7.858.963.414	-	7.858.963.414	Trên 3 năm	7.858.963.414	-	7.858.963.414
Công ty Cổ phần Tập đoàn G.Home	Trên 3 năm	7.860.427.207	-	7.860.427.207	Trên 3 năm	7.860.427.207	-	7.860.427.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Bình	Trên 3 năm	2.459.544.197	-	2.459.544.197	Trên 3 năm	2.459.544.197	-	2.459.544.197
Công ty Cổ phần Nhựa Hải Yến	Trên 3 năm	1.092.468.511	-	1.092.468.511	Trên 3 năm	1.092.468.511	-	1.092.468.511
Phải thu các khách hàng khác		2.335.620.058	149.437.900	2.186.182.158	Trên 1 năm	1.738.349.058	103.363.937	1.634.985.121
Trả trước cho người bán								
Công ty TNHH HC Và TB KHKT Hóa Đại	Trên 3 năm	700.000.000	-	700.000.000	Từ 2-3 năm	700.000.000	-	700.000.000
Trả trước cho các người bán khác	Từ 2 - trên 3 năm	1.278.654.031	-	1.278.654.031	Từ 1 - 3 năm	1.278.654.031	59.296.209	1.219.357.822
Phải thu khác								
Các khoản phải thu khác	Trên 3 năm	622.995.886	-	622.995.886		246.882.750	-	246.882.750
Cộng		24.208.673.304	149.437.900	24.059.235.404		23.235.289.168	162.660.146	23.072.629.022

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2021	3.306.317.170	123.301.991.963	37.800.843.597	278.311.564	164.687.464.294
Mua trong năm	-	4.214.693.960	-	-	4.214.693.960
Giảm khác	-	-	-	36	36
Tại ngày 31/12/2021	3.306.317.170	127.516.685.923	37.800.843.597	278.311.600	168.902.158.290
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2021	3.306.317.170	25.418.905.384	9.086.493.161	217.616.065	38.029.331.780
Khấu hao trong năm	-	8.898.642.205	3.610.041.144	38.392.236	12.547.075.585
Giảm khác	-	(13.244.322)	-	-	(13.244.322)
Tại ngày 31/12/2021	3.306.317.170	34.304.303.267	12.696.534.305	256.008.301	50.563.163.043
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2021	-	97.883.086.579	28.714.350.436	60.695.499	126.658.132.514
Tại ngày 31/12/2021	-	93.212.382.656	25.104.309.292	22.303.299	118.338.995.247
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	3.306.317.170	154.909.091	-	123.636.400	3.584.862.661

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	72.047.869.798	57.944.507.036
Công cụ dụng cụ	1.452.000.007	2.210.250.747
Chi phí thuê tài sản, thuê mặt bằng	129.117.374	6.081.923.353
Phí đại lý, marketing chờ phân bổ	69.514.780.114	48.857.042.078
Các khoản khác	951.972.303	795.290.858
Dài hạn	2.868.303.364.035	2.640.495.498.730
Công cụ dụng cụ	3.199.491.485	4.920.008.529
Chi phí thuê sân Golf (1)	2.439.441.711.027	2.488.488.519.023
Lợi thế thương mại (2)	125.133.891.149	146.392.893.213
Chi phí thuê Club house (3)	300.000.000.000	-
Các khoản khác	528.270.374	694.077.965
Cộng	2.940.351.233.833	2.698.440.005.766

- (1) Chi phí thuê sân Golf là tổng chi phí thuê sân theo các hợp đồng thuê sân Golf và các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSon Golf Links tại Thanh Hóa, dự án sân Golf Ngôi Sao Hạ Long tại Quảng Ninh và dự án FLC Golf Links tại Bình Định, được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo thời hạn thuê.

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

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

17. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2021	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
Tại ngày 31/12/2021	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2021	-	671.185.734	671.185.734
Khấu hao trong năm	-	277.191.312	277.191.312
Tại ngày 31/12/2021	-	948.377.046	948.377.046
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2021	2.324.023.000	1.057.167.602	3.381.190.602
Tại ngày 31/12/2021	2.324.023.000	779.976.290	3.103.999.290

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

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

MÃ SỐ B09 - DN/HN

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán là bên liên quan	45.569.718.151	45.569.718.151	26.742.352.433	26.742.352.433
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	24.128.844.649	24.128.844.649	7.512.140.347	7.512.140.347
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	7.016.254.079	7.016.254.079	5.691.202.912	5.691.202.912
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	6.182.934.899	6.182.934.899	7.315.403.071	7.315.403.071
Công ty TNHH MTV FLC Land	937.100.916	937.100.916	998.201.640	998.201.640
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	3.906.642.124	3.906.642.124	4.186.060.396	4.186.060.396
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	2.800.000	2.800.000	3.600.000	3.600.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	14.660.508	14.660.508	14.660.508	14.660.508
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	34.304.000	34.304.000	385.310.000	385.310.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	27.995.000	27.995.000	42.075.001	42.075.001
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	3.172.031.976	3.172.031.976	576.198.558	576.198.558
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	-	17.500.000	17.500.000
Công ty Cổ phần FLC TRAVEL	146.150.000	146.150.000	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	104.970.758.145	104.970.758.145	102.013.938.500	102.013.938.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	40.000.000.000	40.000.000.000	42.369.480.120	42.369.480.120
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh miền Bắc	7.500.237.602	7.500.237.602	4.216.870.434	4.216.870.434
Các nhà cung cấp khác	57.470.520.543	57.470.520.543	55.427.587.946	55.427.587.946
Cộng	150.540.476.296	150.540.476.296	128.756.290.933	128.756.290.933

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	911.531.834	2.431.096.376	2.507.232.345	835.395.865
Thuế tiêu thụ đặc biệt	12.038.158.759	23.398.030.479	30.410.129.940	5.026.059.298
Thuế xuất, nhập khẩu	-	31.053.906	31.053.906	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.975.013.263	23.450.430.166	64.462.393.783	28.963.049.646
Thuế thu nhập cá nhân	1.934.840.495	4.521.827.622	5.052.535.865	1.404.132.252
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	100.000.002	1.513.840.919	1.352.422.969	261.417.952
Các khoản khác	716.313.897	1.504.526.491	1.092.153.185	1.128.687.203
Cộng	85.675.858.250	56.850.805.959	104.907.921.993	37.618.742.216
Trong đó:				
- Phải thu	88.173.806			55.532.516
- Phải nộp	85.764.032.056			37.674.274.732

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	13.089.514.432	7.113.921.154
Trích trước chi phí đại lý, marketing	27.360.037.821	15.743.742.887
Các khoản khác	1.484.051.545	3.019.109.821
Cộng	41.933.603.798	25.876.773.862

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	7.575.976.282	22.011.846.549
Thẻ hội viên sân golf	5.532.827.661	4.497.462.703
Thuê vị trí quảng cáo	-	16.999.999.995
Các khoản khác	2.043.148.621	514.383.851
Dài hạn	40.449.390.765	31.422.313.003
Thẻ hội viên sân golf	40.449.390.765	31.422.313.003
Cộng	48.025.367.047	53.434.159.552

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	3.900.586.398.880	2.568.923.549.283
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.862.565	3.862.565
Đặt cọc theo thỏa thuận (*)	3.597.558.293.210	2.520.720.521.876
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	3.566.192.580	4.509.537.791
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	293.792.254.600	2.592.254.600
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	31.449.497.218
Các khoản khác	5.665.795.925	9.647.875.233
Dài hạn	365.000.000	365.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	365.000.000	365.000.000
Cộng	<u>3.900.951.398.880</u>	<u>2.569.288.549.283</u>

(*) Tiền đặt cọc theo các văn bản thỏa thuận với các nhà đầu tư có nhu cầu mua bất động sản tại các dự án của Chủ đầu tư - Tập đoàn FLC đã chỉ định Công ty là đơn vị tư vấn, môi giới và tổ chức phân phối bất động sản khi bất động sản đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật.

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
Dự án FLC Hạ Long	182.386.259.460	51.075.736.977
Dự án Sầm Sơn Giai đoạn 2	193.715.512.315	117.347.914.481
Dự án Bình Định Giai đoạn 2	446.210.379.116	513.247.357.150
Dự án Khu đô thị Hà Khánh - Hạ Long	1.907.465.116.690	1.459.676.376.514
Dự án Khu chức năng đô thị ĐM1 Đại Mỗ	415.391.826.529	-
Dự án Kon Tum Khu đô thị Trường Chinh	28.249.721.747	70.473.619.072
Dự án Tân Phú Đông - Sadec Đồng Tháp	35.067.006.034	75.120.148.835
Dự án khác	389.072.471.319	233.779.368.847
Cộng	<u>3.597.558.293.210</u>	<u>2.520.720.521.876</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	330.155.664.974	330.155.664.974	200.726.609.044	218.544.368.998	312.337.905.020	312.337.905.020
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội (i)	200.000.000.000	200.000.000.000	-	23.704.024	199.976.295.976	199.976.295.976
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (ii)	99.080.664.974	99.080.664.974	198.726.609.044	189.530.664.974	108.276.609.044	108.276.609.044
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	28.990.000.000	28.990.000.000	-	28.990.000.000	-	-
Bà Ngô Thị Bạch Huệ (iii)	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
Vay dài hạn	-	-	400.000.000.000	2.000.000.000	398.000.000.000	398.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (iv)	-	-	400.000.000.000	2.000.000.000	398.000.000.000	398.000.000.000
Cộng	330.155.664.974	330.155.664.974	600.726.609.044	220.544.368.998	710.337.905.020	710.337.905.020

- (i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 051/20/HĐHM-9216 ngày 30/07/2020 với Công ty TNHH Cemaco Việt Nam, hạn mức cho vay tối đa là 230 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 30/07/2020. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba bao gồm: 30.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu và 30.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC sở hữu. Ngoài ra, khoản vay được Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHomes (Công ty mẹ) bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng bảo lãnh 051/2020/HĐBL/104-9216 ngày 30/07/2020.

Tại thời điểm 31/12/2021 khoản vay này đã quá hạn thanh toán, đến thời lập báo cáo tài chính này, Công ty con đã thanh toán được toàn bộ nợ gốc vay quá hạn nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo các hợp đồng hạn mức tín dụng sau:

- Hợp đồng hạn mức tín dụng số 0548/2021/HĐTD-OCB ngày 21/09/2021 với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLCHOMES, hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng. Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích sử dụng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh môi giới Bất động sản, dịch vụ sân Golf, thương mại vật liệu xây dựng. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng sửa đổi bổ sung số 0171.01/SĐBS-HĐTD ngày 31/12/2020 bao gồm bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC; 02 phương tiện vận tải thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros và tiền gửi 20 tỷ có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông thuộc sở hữu của Công ty.
- Hợp đồng tín dụng số 0402/2021/HĐTD-CCB-DN ngày 28/07/2021 với Công ty TNHH Cemaco Việt Nam, hạn mức tín dụng là 50 tỷ đồng, hạn mức đã bao gồm dư nợ đã được cấp cho công ty tính đến thời điểm ký hợp đồng này. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng hóa chất các loại vật tư khoa học kỹ thuật, phân bón, khoáng sản, vật liệu xây dựng, thiết bị vệ sinh, máy điều hòa, thiết bị và vật tư ngành hàng không, thuốc trừ sâu. Thời hạn vay và lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo của Hợp đồng vay bao gồm: Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội với mức đảm bảo là 11.397.472.986 đồng; 7.460.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu; 13.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần hàng không Tre Việt (BAV) do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC sở hữu.

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

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

Lịch trả nợ vay dài hạn như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

MẪU SỐ B09 - DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ Đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	-	127.348.158.108	4.155.463.730.108
Lãi trong năm	-	-	-	230.674.081.227	230.674.081.227
Giảm khác	-	-	-	(1.802.855.024)	(1.802.855.024)
Tại ngày 31/12/2020	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	-	356.219.384.311	4.384.334.956.311
Lãi trong năm	-	-	-	64.966.938.303	64.966.938.303
Phân phối lợi nhuận	-	-	17.810.969.216	(316.135.356.902)	(298.324.387.686)
Tại ngày 31/12/2021	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	105.050.965.712	4.150.977.506.928

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

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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

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

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

Cổ phiếu

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

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.195.308.213.883	1.317.561.322.934
Doanh thu môi giới bất động sản	190.350.996.896	506.433.674.411
Doanh thu kinh doanh sân golf	159.067.155.099	197.807.221.206
Doanh thu khác	42.325.028.019	23.941.009.983
Cộng	1.587.051.393.897	2.045.743.228.534

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	210.634.069.966	520.428.956.592
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	5.365.252.092	340.563.296.220
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	124.011.918	408.301.437
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.594.738.926	366.493.506
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	2.275.561.155	4.334.499.555
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	7.007.471.677	1.606.197.172
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	7.556.651.882	15.153.196.686
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	84.369.434	68.879.697
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.888.603.917	1.240.606
Công ty TNHH MTV FLC Land	62.346.859	464.898.843
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	122.703.773.101
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	151.474.843.678	12.130.370.568
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	912.295.276	-
Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ số FLC	253.639.213	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu nông sản FAM	2.909.091	-
Công ty TNHH Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS	45.941.546	-

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa	1.147.213.175.022	1.304.278.604.080
Giá vốn hoạt động môi giới bất động sản	126.191.413.489	286.515.345.048
Giá vốn hoạt động kinh doanh sân golf	199.724.906.952	217.822.707.909
Giá vốn khác	3.815.749.871	2.544.996.149
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	93.838.107	105.000.000
Cộng	1.477.039.083.441	1.811.266.653.186

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay, hợp tác đầu tư	98.008.129.585	93.254.701.846
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	95.957.500.000	155.925.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.387.036	39.479.029
Cộng	193.972.016.621	249.219.180.875

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B09 - DN/HN

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	63.855.920.930	37.566.572.798
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.536.235.371)	2.536.235.371
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.913.847	55.753.123
Phí cấp hạn mức tín dụng	2.200.000.000	-
Cộng	63.522.599.406	40.158.561.292

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí bán hàng	45.055.193.053	45.424.840.019
Chi phí nhân công	24.913.186.695	23.231.533.425
Chi phí vật liệu, bao bì	289.075.555	365.568.901
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.166.668	75.416.679
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.366.541.145	10.296.195.253
Chi phí khác bằng tiền	7.477.222.990	11.456.125.761
Chi phí quản lý doanh nghiệp	83.444.709.879	91.794.888.026
Chi phí nhân công	34.782.391.300	32.109.587.311
Chi phí vật liệu quản lý	1.481.932.563	1.489.253.117
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.187.969.847	1.742.885.137
Thuế, phí và lệ phí	2.629.810.155	1.742.072.730
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	986.606.382	3.465.740.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.466.867.642	17.984.453.933
Chi phí khác	27.909.131.990	33.260.895.757
Cộng	128.499.902.932	137.219.728.045

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	3.583.270.625
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.990.270.315	9.019.023.650
Các khoản khác	1.657.647.571	1.729.861.509
Cộng	5.647.917.886	14.332.155.784

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền phạt chậm nộp thuế, BHXH	5.958.563.222	4.912.187.217
Các khoản khác	244.963.483	2.686.876.658
Cộng	6.203.526.705	7.599.063.875

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.966.938.303	230.674.081.227
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(7.124.387.686)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	64.966.938.303	223.549.693.541
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	416.000.000	416.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	156	537

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc điều chỉnh số trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 đã được loại trừ số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi. Số liệu cuối cùng có thể được điều chỉnh, phụ thuộc vào việc trích các quỹ của Công ty từ lợi nhuận sau thuế sau khi được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thanh lý TSCĐ		
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	1.953.643.845
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	9.418.408.581
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	329.124.092.334	71.270.897.532
Công ty TNHH một thành viên FLC Land	10.987.889.336	4.790.792.653
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	3.129.866.346	8.084.538.426
Công ty cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	2.300.849.841	4.123.087.322
Công ty TNHH Đầu Tư và phát triển FLC Hạ Long	3.300.841.417	5.554.250.837
Công ty Cổ Phần Hàng không Tre Việt	1.638.398.253	1.503.550.100
Công ty CP nước giải khát FLC	265.579.578	176.859.202
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	40.170.938	-
Công ty cổ phần du lịch và sự kiện FLC	2.556.455	9.906.363
Công ty Cổ phần FLC TRAVEL	13.063.084	4.090.909
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	3.281.930.104	9.297.025.169
Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ số FLC	1.107.218.743	-
Nhận chuyển nhượng chứng khoán		
Công ty Cổ phần chứng khoán BOS	72.200.000.000	-

Thu nhập của HĐQT và BGD

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN**

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

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	31.449.497.218
Công ty TNHH FLC Samson Golf & resort	310.014.072	293.391.372
Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA	-	61.640.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	362.104.500	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	106.558.387	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	452.952.000	-
Trả trước cho người bán		
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC	-	2.427.888.796
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	986.144.000	414.496.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	284.824.921
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	1.360.389.210
Công ty Cổ phần FLC Travel	620.282	-
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.696.668.854.858	310.908.271.723
- Phải thu khác	18.614.854.858	10.908.271.723
- Hợp tác đầu tư	325.000.000.000	-
- Ký quỹ	1.678.054.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	893.950.000	2.073.256.619
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	-	46.858.648.661
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	823.860.000	566.262.140
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	4.918.780.506
Công ty TNHH FLC Samson Golf & resort	2.000.000.000	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Du lịch và sự kiện FLC	800.000	1.800.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & resort	2.389.000	-

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

	Giá trị ghi sổ 31/12/2021	Giá trị ghi sổ 01/01/2021
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	41.322.741.002	394.267.318.779
Chứng khoán kinh doanh	240.200.000.000	551.830.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	40.000.000	40.000.000
Phải thu của khách hàng	229.580.874.983	345.972.434.396
Phải thu về cho vay	141.237.000.000	118.830.000.000
Phải thu khác	3.777.712.158.538	1.837.368.311.111
Cộng	4.430.092.774.523	3.248.308.064.286
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	150.540.476.296	128.756.290.933
Chi phí phải trả	44.500.698.775	25.876.773.862
Phải trả khác	3.897.381.343.735	2.564.775.148.927
Vay và nợ thuê tài chính	710.337.905.020	330.155.664.974
Cộng	4.802.760.423.826	3.049.563.878.696
Trừ đi các khoản dự phòng	(24.059.235.404)	(23.072.629.022)

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Rủi ro thanh khoản

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

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

	<u>Đến 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2021		
Phải trả người bán	150.540.476.296	-
Chi phí phải trả	44.500.698.775	-
Phải trả khác	3.897.016.343.735	365.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	312.337.905.020	398.000.000.000
Cộng	<u>4.404.395.423.826</u>	<u>398.365.000.000</u>
Tại ngày 01/01/2021		
Phải trả người bán	128.756.290.933	-
Chi phí phải trả	25.876.773.862	-
Phải trả khác	2.564.410.148.927	365.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	330.155.664.974	-
Cộng	<u>3.049.198.878.696</u>	<u>365.000.000</u>

Đo lường theo giá trị hợp lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BĐS FLCHOMES**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****MẪU SỐ B09 - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***36. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Để phục vụ cho mục đích quản lý, Công ty được tổ chức theo từng đơn vị kinh doanh dựa trên sản phẩm và dịch vụ mà các đơn vị này cung cấp. Theo đó, Công ty thực hiện báo cáo theo 2 bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm: Lĩnh vực thương mại; kinh doanh sân golf; môi giới bất động sản và cung cấp dịch vụ khác cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh sân golf VND	Môi giới Bất động sản VND	Thương mại và hoạt động khác VND	Cộng VND	Loại trừ hợp nhất VND	Tổng VND
Năm 2021						
Doanh thu theo bộ phận	159.434.800.404	276.169.291.724	1.200.821.223.371	1.636.425.315.499	(49.373.921.602)	1.587.051.393.897
Giá vốn theo bộ phận	199.724.906.952	179.053.971.324	1.147.307.013.129	1.526.085.891.405	(49.046.807.964)	1.477.039.083.441
Chi phí bán hàng	16.197.677.490	21.325.353.360	7.859.275.841	45.382.306.691	(327.113.638)	45.055.193.053
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.831.100.839	45.286.364.446	7.327.244.594	83.444.709.879	-	83.444.709.879
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-	-	-	10.167.051.498	117.715.270.740	127.882.322.238
Lợi nhuận khác	-	-	-	(555.608.819)	-	(555.608.819)
Lãi/lỗ công ty liên kết	-	-	-	40.787.702	-	40.787.702
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(87.318.884.877)	30.503.602.594	38.327.689.807	(8.835.362.095)	117.715.270.740	108.879.908.645
Tài sản bộ phận	3.022.142.705.581	6.558.959.228.608	476.756.295.392	10.057.858.229.581	(941.388.996.207)	9.116.469.233.374
Nợ phải trả bộ phận	232.244.896.242	4.811.003.426.858	285.217.139.049	5.328.465.462.149	(360.406.640.726)	4.968.058.821.423
Năm 2020						
Doanh thu theo bộ phận	200.408.761.922	506.433.674.411	1.389.088.878.047	2.095.931.314.380	(50.188.085.846)	2.045.743.228.534
Giá vốn theo bộ phận	218.705.973.222	286.515.345.048	1.355.373.652.405	1.860.594.970.675	(49.328.317.489)	1.811.266.653.186
Chi phí bán hàng	13.242.791.354	21.550.990.914	11.106.494.122	45.900.276.390	(475.436.371)	45.424.840.019
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.942.336.172	44.974.230.247	14.262.653.593	92.179.220.012	(384.331.986)	91.794.888.026
Lợi nhuận hoạt động tài chính	-	-	-	133.342.461.106	75.718.158.477	209.060.619.583
Lợi nhuận khác	-	-	-	6.733.091.909	-	6.733.091.909
Lãi/lỗ công ty liên kết	-	-	-	127.388.307	-	127.388.307
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(64.482.338.826)	153.393.108.202	8.346.077.927	237.459.788.625	75.718.158.477	313.177.947.102
Tài sản bộ phận	2.917.466.883.240	4.796.626.890.391	521.415.713.398	8.235.509.487.029	(603.943.104.789)	7.631.566.382.240
Nợ phải trả bộ phận	295.084.255.478	2.882.755.039.696	308.147.875.769	3.485.987.170.943	(238.755.745.014)	3.247.231.425.929

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

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

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

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Minh Thương

Phạm Thị Kim Anh

Trần Thị Hương