

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES
QUÝ III NĂM 2021**

HÀ NỘI, NĂM 2021

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất quý III của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES (“Công ty mẹ”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Công ty”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong giai đoạn và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Trần Thị Hương	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Long	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 29/04/2021)
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 Vụ	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 TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp cùng với các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Tuân thủ với các yêu cầu công bố thông tin theo các Chuẩn mực, Chế độ 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;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Tập đoàn tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần không còn phù hợp; và
- Kiểm soát và điều hành Công ty hiệu quả thông qua các quyết định quan trọng có ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính mà những quyết định và/hoặc những hướng dẫn này đã được phản ánh trên các 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 do đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2021.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được lập đúng đắn và trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 28 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.831.324.867.872	3.689.463.968.906
I. Tiền và các khoản tương	110	V.1	3.902.225.937	394.267.318.779
Tiền	111		3.902.225.937	194.267.318.779
Các khoản tương đương tiền	112		-	200.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		400.240.000.000	551.870.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		400.200.000.000	551.830.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	40.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.078.747.205.626	2.440.769.106.376
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	887.565.294.031	345.972.434.396
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	52.665.822.748	160.710.968.071
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	84.865.000.000	118.830.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	3.077.162.478.383	1.838.312.344.783
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.531.066.931)	(23.072.629.022)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		19.677.395	15.988.148
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	41.553.616.980	36.679.855.798
Hàng tồn kho	141		41.748.616.980	36.784.855.798
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(195.000.000)	(105.000.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		306.881.819.329	265.877.687.953
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		107.551.365.695	57.944.507.036
Thuế GTGT được khấu trừ	152		199.274.921.118	207.845.007.111
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.7	55.532.516	88.173.806
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.070.075.859.277	3.942.102.413.334
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		181.800.000	181.800.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	181.800.000	181.800.000
II. Tài sản cố định	220		121.188.048.456	130.039.323.116
Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	118.014.751.338	126.658.132.514
- Nguyên giá	222		165.386.499.290	164.687.464.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.371.747.952)	(38.029.331.780)
Tài sản cố định vô hình	227	V.9	3.173.297.118	3.381.190.602
- Nguyên giá	228		4.052.376.336	4.052.376.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(879.079.218)	(671.185.734)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		9.027.615.744	7.894.638.552
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	9.027.615.744	7.894.638.552
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	1.353.780.969.124	1.163.491.152.936
Đầu tư vào công ty liên kết, liên	252		1.096.317.204.495	1.096.027.388.307
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		260.000.000.000	70.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.536.235.371)	(2.536.235.371)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.585.897.425.953	2.640.495.498.730
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.585.897.425.953	2.640.495.498.730
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.901.400.727.149	7.631.566.382.240

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2021	01/01/2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.787.369.334.417	3.247.231.425.929
I. Nợ ngắn hạn	310		4.314.788.518.471	3.197.180.174.946
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	398.952.414.124	128.756.290.933
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		15.045.202.816	16.628.596.813
Thuế và các khoản phải nộp Nhà	313	V.7	65.376.073.785	85.764.032.056
Phải trả người lao động	314		5.963.590.689	19.063.420.476
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		49.992.117.966	25.876.773.862
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.077.660.982	22.011.846.549
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	3.451.395.096.398	2.568.923.549.283
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	313.945.474.025	330.155.664.974
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.040.887.686	-
II. Nợ dài hạn	330		472.580.815.946	50.051.250.983
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		38.739.034.979	31.422.313.003
Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	365.000.000	365.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	399.000.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		34.476.780.967	18.263.937.980
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.114.031.392.732	4.384.334.956.311
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	4.114.031.392.732	4.384.334.956.311
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	V.16	4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		17.810.969.216	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.104.851.516	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		28.020.824.107	230.674.081.227
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.901.400.727.149	7.631.566.382.240

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Đơn vị tính: VND	
			Năm nay		Năm trước	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	711.509.307.405	415.419.885.330	1.364.247.984.241	1.583.083.522.632
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		711.509.307.405	415.419.885.330	1.364.247.984.241	1.583.083.522.632
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	685.346.616.098	400.339.944.734	1.288.178.250.845	1.513.908.082.292
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.162.691.307	15.079.940.596	76.069.733.396	69.175.440.340
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	37.630.130.023	95.985.304.856	120.054.486.748	141.662.533.522
Chi phí tài chính	22	VI.4	22.283.006.223	3.130.577.475	44.808.213.245	22.219.784.422
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		22.283.006.223	3.118.548.771	42.605.333.114	22.165.828.740
Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24		154.786.934	1.069.685.964	289.816.188	1.325.378.593
Chi phí bán hàng	25	VI.5	9.853.484.483	9.952.835.387	33.015.712.966	38.595.529.381
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.485.829.144	22.287.418.831	61.123.986.468	60.813.991.851
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.325.288.414	76.764.099.723	57.466.123.653	90.534.046.801
Thu nhập khác	31	VI.7	1.037.937.918	408.357.953	3.930.700.683	10.013.762.253
Chi phí khác	32	VI.8	1.362.440.449	327.650.057	4.960.479.279	847.618.347
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(324.502.531)	80.707.896	(1.029.778.596)	9.166.143.906
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.000.785.883	76.844.807.619	56.436.345.057	99.700.190.707
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.687.249.247	14.874.585.709	12.202.677.963	25.745.133.033
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		8.209.070.160	2.144.432.204	16.212.842.987	10.297.135.837
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		1.104.466.476	59.825.789.706	28.020.824.107	63.657.921.837
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		1.104.466.476	59.825.789.706	28.020.824.107	63.657.921.837
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9			67	153



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	56.436.345.057	99.700.190.707
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	9.550.309.656	11.062.019.402
Các khoản dự phòng	03	548.437.909	105.000.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(120.052.377.797)	(143.743.825.412)
Chi phí lãi vay	06	42.605.333.114	22.165.828.740
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(10.911.952.061)	(10.710.786.563)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.663.827.761.919)	(384.128.423.031)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.963.761.182)	14.379.037.595
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	881.902.188.374	1.418.168.124.587
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.991.214.118	13.738.228.876
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	151.630.000.000	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(15.305.825.731)	(18.202.090.324)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.424.329.008)	(3.408.353.599)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(685.910.227.409)	1.029.835.737.541
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các	21	(699.034.960)	(663.297.150)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị kh	23	(1.038.283.422.400)	(1.031.006.334.106)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.068.708.422.400	68.488.730.842
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(190.000.000.000)	
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	73.029.360.476	17.618.001.133
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(87.244.674.484)	(945.562.899.281)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	520.376.609.044	229.476.199.803
Tiền trả nợ gốc vay	34	(137.586.799.993)	(336.709.948.242)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	382.789.809.051	(107.233.748.439)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ	50	(390.365.092.842)	(22.960.910.179)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	394.267.318.779	30.409.305.054
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	3.902.225.937	7.448.394.875

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2021 ✓

Trần Thị Hương
Tổng giám đốc

11/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES (sau đây viết tắt là "Công ty") 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 17 ngày 29/06/2021 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt nam

Vốn điều lệ của Công ty là 4.160.000.000.000 đồng (Bốn nghìn một trăm sáu mươi tỷ đồng).

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và dịch vụ

Ngành nghề kinh doanh

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Giáo dục thể thao và giải trí; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Dịch vụ ăn uống khác; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Bán buôn đồ uống;
- Quảng cáo;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre nứa) và động vật sống; Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng sắt;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Hoàn thiện công trình xây dựng; Vận tải hành khách đường thủy nội địa;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động chiếu phim; Hoạt động thể thao khác;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Lắp đặt hệ thống điện; Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Đại lý du lịch; Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Sản xuất sắt, thép, gang; Sản xuất kim loại màu và kim loại quý; Rèn, đập, ép và cán kim loại, luyện bột kim loại; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu; Sản xuất nông nghiệp và lâm nghiệp; Sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống); Đại lý, môi giới, đấu giá (trừ môi giới chứng khoán, bảo hiểm và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài); Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thiết bị thu phát sóng); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Giáo dục văn hóa nghệ thuật; Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là từ 12 tháng đến 24 tháng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, Công ty có 04 chi nhánh cụ thể như sau:

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

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, Công ty có các khoản đầu tư vào 04 công ty con và 02 công ty liên kết.

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Công ty con

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	Hà Nội	100	100	Kinh doanh thương mại
2	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Hà Nội	100	100	Nông nghiệp
3	Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Hà Nội	100	100	Thương mại, dịch vụ
4	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Hà Nội	100	100	Nông nghiệp

Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Vạn Tường	Quảng Ngãi	49,41	49,41	Bất động sản
2	Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển kinh doanh Bất động sản An Lộc	Quảng Ngãi	49,43	49,43	Bất động sản

II. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán quý III bắt đầu từ ngày 01 tháng 07 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và các quyết định ban hành Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và có hiệu lực đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm và tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Nhật ký chung.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 30/06/2021. 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.

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.

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

6. Phải thu về cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng kế 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 5.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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:

	<u>Năm</u>
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

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.

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 phi 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

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.

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.

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 kế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm tiền thẻ hội viên của khách hàng 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.

18. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

19. 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.

20. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(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.

21. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

22. 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.

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.

23. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính : VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Tiền mặt	560.088.991	1.132.675.866
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.306.496.046	193.110.472.713
Tiền đang chuyển	35.640.900	24.170.200
Các khoản tương đương tiền	-	200.000.000.000
Cộng	<u>3.902.225.937</u>	<u>394.267.318.779</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2021	01/01/2021
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	130.616.760.473	180.725.361.624
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	19.065.300.598	135.218.390.242
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	87.150.412
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	2.586.564.780
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	-	273.221.181
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.312.461.768	1.993.040.523
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	5.768.206.597	14.460.346.429
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	73.707.644	449.131.581
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	66.750.000	68.250.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	49.269.000	49.269.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.218.723.607	3.890.918.059
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	277.675.811	2.353.544.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	99.734.167.378	19.295.534.567
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	50.498.070	-
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	756.948.533.558	165.247.072.772
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	250.642.660.296	50.110.462.843
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	135.910.857.689	-
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	192.135.399.576	-
Đối tượng khác	178.259.615.997	115.136.609.929
Cộng	887.565.294.031	345.972.434.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>1.710.629.112</i>	<i>4.487.598.927</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	2.427.888.796
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	360.389.210	1.360.389.210
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	1.284.930.000	414.496.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	65.309.902	284.824.921
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>50.955.193.636</i>	<i>156.223.369.144</i>
Công ty cổ phần Tập đoàn PIA	9.071.802.695	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa Hướng Dương	-	45.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Tâm An	-	32.400.683.808
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Phú Hòa	12.633.671.729	12.633.671.729
Đối tượng khác	29.249.719.212	66.189.013.607
Cộng	<u>52.665.822.748</u>	<u>160.710.968.071</u>

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>84.865.000.000</i>	<i>118.830.000.000</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Cường	84.865.000.000	-
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
Cộng	<u>84.865.000.000</u>	<u>118.830.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5. Phải thu khác

	30/09/2021	01/01/2021
<i>a. Ngắn hạn</i>	3.077.162.478.383	1.838.312.344.783
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan</i>	1.495.769.456.311	489.242.258.107
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	364.367.298.044	10.908.271.723
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	54.778.786.258	46.858.648.661
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	566.262.140	566.262.140
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.563.349.869	4.918.780.506
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	812.950.000	2.073.256.619
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Ninh Dương	-	21.019.921.839
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	812.950.000	2.073.256.619
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	1.070.867.860.000	400.823.860.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	970.000.000.000	300.000.000.000
Công ty TNHH một thành viên FLC Land	867.860.000	823.860.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát Triển Bình Định	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên thứ ba</i>	1.581.393.022.072	1.349.070.086.676
Tạm ứng	16.302.596.925	1.125.833.672
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	114.765.472.986	27.689.659.142
Phải thu về thanh lý các khoản đầu tư	139.787.500.000	50.600.050.000
Hợp tác đầu tư	1.273.200.000.000	1.249.124.900.000
Khác	37.337.452.161	20.529.643.862
<i>b. Dài hạn</i>	181.800.000	181.800.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	181.800.000	181.800.000
Cộng	3.077.344.278.383	1.838.494.144.783

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

6. Hàng tồn kho

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	6.555.234.254	-	8.162.162.372	-
Công cụ và dụng cụ	7.680.359.482	-	7.653.079.838	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	167.123.428	-	216.997.454	-
Hàng hóa thương mại	27.318.933.118	(195.000.000)	20.746.123.310	(105.000.000)
Cộng	41.748.616.980	(195.000.000)	36.784.855.798	(105.000.000)

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

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch
Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng hàng hóa trong nước	-	911.531.834	1.596.875.146	1.374.815.700	-	1.133.591.280
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	311.863.038	311.863.038	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	30.157.703	12.068.316.462	17.054.364.793	21.620.196.167	30.157.703	7.502.485.088
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	31.053.906	31.053.906	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	69.975.013.263	12.202.677.963	29.424.329.008	-	52.753.362.218
Thuế thu nhập cá nhân	58.016.103	1.992.856.598	3.523.336.911	2.809.459.140	25.374.813	2.674.093.079
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	100.000.002	1.571.355.234	986.557.357	-	684.797.879
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	497.461.069	559.612.979	641.669.391	-	415.404.657
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	218.852.828	17.486.756	24.000.000	-	212.339.584
Cộng	88.173.806	85.764.032.056	36.868.626.726	57.223.943.707	55.532.516	65.376.073.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	671.185.734	671.185.734
Khấu hao trong kỳ	-	207.893.484	207.893.484
Số dư cuối kỳ	-	879.079.218	879.079.218
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	2.324.023.000	1.057.167.602	3.381.190.602
Tại ngày cuối kỳ	2.324.023.000	849.274.118	3.173.297.118

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2021	01/01/2021
Dự án 70 Hàng Mã	5.060.943.759	4.008.766.567
Dự án Fam phú yên	346.364.985	204.614.985
Mua sắm tài sản	3.620.307.000	3.681.257.000
Cộng	9.027.615.744	7.894.638.552

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

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch
Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên kết

	30/09/2021		01/01/2021	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	470.400.000.000	429.897.073	470.400.000.000	135.814.483
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh doanh BĐS An Lộc	625.500.000.000	(12.692.578)	625.500.000.000	(8.426.176)
Cộng	1.095.900.000.000	417.204.495	1.095.900.000.000	127.388.307

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2021		01/01/2021	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nhập khẩu nông sản Fam	70.000.000.000	67.463.764.629	70.000.000.000	67.463.764.629
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	95.000.000.000	95.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	95.000.000.000	95.000.000.000	-	-
Cộng	260.000.000.000	257.463.764.629	70.000.000.000	67.463.764.629

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

12. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	<i>41.083.323.793</i>	<i>26.738.752.433</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	19.425.469.654	7.512.140.347
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	5.655.844.553	5.691.202.912
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	422.941.066	576.198.558
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	5.392.739.755	998.201.640
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	3.568.463.511	4.186.060.396
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	6.475.672.787	7.315.403.071
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	14.660.508	14.660.508
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	50.237.000	385.310.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	77.294.959	42.075.001
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	17.500.000
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	<i>357.869.090.331</i>	<i>102.017.538.500</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	42.369.480.120	42.369.480.120
Khác	315.499.610.211	59.648.058.380
Cộng	<u>398.952.414.124</u>	<u>128.756.290.933</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

13. Phải trả khác

	30/09/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	3.451.395.096.398	2.568.923.549.283
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>1.052.294.425</i>	<i>32.317.082.838</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	31.449.497.218
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	362.104.500	362.104.500
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	310.014.072	293.391.372
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	636.365
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	106.558.387	145.451.383
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	-	61.640.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	4.362.000
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	106.402.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	167.215.466	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>3.450.342.801.973</i>	<i>2.536.606.466.445</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.862.565	3.862.565
Kinh phí công đoàn	1.145.076.600	1.355.822.784
Bảo hiểm xã hội	3.444.092.870	2.399.594.907
Bảo hiểm y tế	612.015.286	525.248.867
Bảo hiểm thất nghiệp	271.991.418	228.871.233
Cổ tức phải trả	291.200.000.000	-
Đặt cọc theo thỏa thuận	3.139.192.430.323	2.520.720.521.876
Phải trả khác	14.473.332.911	11.372.544.213
b. Dài hạn	365.000.000	365.000.000
Ký quỹ ký cược dài hạn	365.000.000	365.000.000
Cộng	3.451.760.096.398	2.569.288.549.283

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

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	313.945.474.025	313.945.474.025	121.376.609.044	137.586.799.993	330.155.664.974	330.155.664.974
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>312.945.474.025</i>	<i>312.945.474.025</i>	<i>120.376.609.044</i>	<i>137.586.799.993</i>	<i>330.155.664.974</i>	<i>330.155.664.974</i>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (i)	110.876.609.044	110.876.609.044	120.376.609.044	108.580.664.974	99.080.664.974	99.080.664.974
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (ii)	199.983.864.981	199.983.864.981	-	16.135.019	200.000.000.000	200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Lãn Ông (iii)	-	-	-	28.990.000.000	28.990.000.000	28.990.000.000
Ngô Thị Bạch Huệ (iv)	2.085.000.000	2.085.000.000	-	-	2.085.000.000	2.085.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (v)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	399.000.000.000	399.000.000.000	400.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (v)	399.000.000.000	399.000.000.000	400.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Cộng	712.945.474.025	712.945.474.025	521.376.609.044	138.586.799.993	330.155.664.974	330.155.664.974

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

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

Hợp đồng tín dụng số 0171/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 7/7/2020, 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 phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm: bất động sản; khoản tiền gửi 50 tỷ có kỳ

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

Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC 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 0123/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 08/06/2020, hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo gồm: Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội với mức đảm bảo là 11,397 tỷ đồng và cổ phiếu của Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt (BAV) bao gồm: 5,06 triệu cổ phiếu do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu và 13 triệu cổ phiếu do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC sở hữu

(ii) 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, hạn mức cho vay tối đa là 230 tỷ. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày 30/07/2020. Mục đích vay là bổ sung vốn lưu động. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba là cổ phiếu BAV bao gồm: 30 triệu cổ phiếu do ông Trịnh Văn Quyết và bà Lê Thị Ngọc Diệp sở hữu và 30 triệu cổ phiếu do Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC sở hữu

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng cấp tín dụng số 22245.20.060.3666800.TD ngày 03/06/2020, hạn mức tín dụng tối đa là 31 tỷ đồng, thời hạn duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 26/04/2021. Mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo bao gồm hợp đồng tiền gửi và các bất động sản thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES.

(iv) 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.

(v) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng tín dụng số 202126165559 ngày 19/06/2021, số tiền vay 400 tỷ đồng. Thời hạn vay 180 tháng. Mục đích sử dụng vay để bù đắp vốn tự có đã chi. Tài sản đảm bảo của khoản vay 57,5 triệu cổ phần 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 Hạ Long.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

15. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Quý III 2020						
Số dư đầu kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	-	-	131.669.839.572	4.159.785.411.572
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	63.657.921.837	63.657.921.837
- Giảm khác	-	-	-	-	(1.808.287.449)	(1.808.287.449)
Số dư cuối kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	-	-	193.519.473.960	4.221.635.045.960
Quý III 2021						
Số dư đầu kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	-	-	356.219.384.311	4.384.334.956.311
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	28.020.824.107	28.020.824.107
- Trích lập các quỹ (*)	-	-	17.810.969.216	-	(17.810.969.216)	-
- Chi trả cổ tức trong kỳ (*)	-	-	-	-	(291.200.000.000)	(291.200.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	(7.124.387.686)	(7.124.387.686)
Số dư cuối kỳ	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	-	68.104.851.516	4.114.031.392.732

(*) Căn cứ Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-FLCHOMES ngày 10/06/2021 thông qua Phương án phân phối lợi nhuận sau thuế của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

16. Cổ phiếu

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu

2. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính : VND

1. Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	1.181.472.508.764	1.156.970.957.523
Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.775.475.477	426.112.565.109
Cộng	<u>1.364.247.984.241</u>	<u>1.583.083.522.632</u>

2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.155.858.129.330	1.145.314.186.120
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	132.320.121.515	368.593.896.172
Cộng	<u>1.288.178.250.845</u>	<u>1.513.908.082.292</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi	919.599.071	11.245.040
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	55.957.500.000	95.300.000.000
Lãi CLTG đã thực hiện	2.108.951	8.199.482
Lãi cho vay	19.157.142.726	46.343.089.000
Doanh thu tài chính khác	44.018.136.000	-
Cộng	<u>120.054.486.748</u>	<u>141.662.533.522</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi vay	42.605.333.114	22.165.828.740
Lỗ CLTG đã thực hiện	2.867.488	53.955.682
Chi phí tài chính khác	2.200.012.643	-
Cộng	44.808.213.245	22.219.784.422

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	16.891.025.231	16.344.339.270
Chi phí CCDC	317.007.337	403.300.592
Chi phí khấu hao	6.875.001	66.256.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.484.825.116	10.238.972.386
Chi phí khác bằng tiền	5.315.980.281	11.542.660.825
Cộng	33.015.712.966	38.595.529.381

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	24.234.669.090	20.955.073.935
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.042.864.121	1.199.759.533
Chi phí khấu hao	881.054.145	1.449.200.410
Thuế phí và lệ phí	1.937.243.626	1.958.770.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.427.971.822	13.187.713.614
Chi phí khác bằng tiền	20.600.183.664	22.063.473.526
Cộng	61.123.986.468	60.813.991.851

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt hợp đồng	-	6.400.000.000
Khoản khác	3.930.700.683	3.613.762.253
Cộng	3.930.700.683	10.013.762.253

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt chậm nộp	4.532.069.387	-
Các khoản khác	428.409.892	847.618.347
Cộng	4.960.479.279	847.618.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	28.020.824.107	63.657.921.837
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	28.020.824.107	63.657.921.837
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	416.000.000	416.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	67	153

3. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan trong năm chủ yếu là các giao dịch với Công ty cổ phần Tập đoàn FLC và Công ty thành viên thuộc Tập đoàn FLC, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Cemaco Việt Nams	Công ty con
2	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	Công ty con
3	Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền – Sân golf FLC Biscom	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	Ảnh hưởng đáng kể
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	Ảnh hưởng đáng kể
6	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cổ	Đầu tư khác
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	Đầu tư khác
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("FLC")	Chủ tịch HĐQT là cổ đông lớn
9	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Công ty con
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con của FLC
11	Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của FLC
12	Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	Công ty con của FLC
13	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con của FLC
14	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Công ty con của FLC
15	Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con của FLC
16	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con của FLC
17	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con của FLC
18	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	Công ty con của FLC
19	Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con của FLC
20	Công ty TNHH FLC Đồ sơn Golf & Resort	Công ty con của FLC
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con của FLC
22	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con của FLC
23	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Có chung thành viên quản lý cấp cao
24	Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Có chung thành viên quản lý cấp cao
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	Có chung thành viên quản lý cấp cao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
26	Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	Có chung thành viên quản lý cấp cao
27	Công ty Cổ phần Chứng khoán BOS	Có chung thành viên quản lý cấp cao
28	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	Có chung thành viên quản lý cấp cao
29	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	Có chung thành viên quản lý cấp cao

Trong kỳ hoạt động, Công ty phát sinh các nghiệp vụ trọng yếu với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch với các bên liên quan	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Chủ tịch HĐQT là cổ đông lớn	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	11.842.249.587	22.034.004.170
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.192.403.021	284.876.827.126
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con của FLC	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	5.090.910	3.360.909
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	57.285.604	-
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	820.840.131	1.517.742.118
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	915.303.477	251.812.879
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.437.614.047	1.314.465.702
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	822.609.659	334.751.801.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Lưu kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC	Công ty con của FLC	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	88.685.569	20.063.636
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển FLC Hạ Long		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.180.558.357	1.741.555.249
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.330.281.446	8.163.035.328
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	122.703.773.101
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.653.947.643	5.485.570.606
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.714.073.910	1.185.037.295
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	3.752.765.703	3.036.989.217
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	75.882.413	-
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.739.460.613	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	Có chung thành viên quản lý cấp cao	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	151.474.843.678	92.773.728.928
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.262.445.253	462.241.282
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	833.942.702	12.118.268.049
Công ty Cổ phần Chứng khoán BOS		Nhận chuyển nhượng cổ phần trong kỳ	72.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.107.218.743	-
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	241.723.325	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 như sau:

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Phải thu khách hàng	130.616.760.473	180.725.361.624
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	19.065.300.598	135.218.390.242
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	-	87.150.412
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	-	2.586.564.780
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	-	273.221.181
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.312.461.768	1.993.040.523
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	5.768.206.597	14.460.346.429
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	73.707.644	449.131.581
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	66.750.000	68.250.000
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	49.269.000	49.269.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.218.723.607	3.890.918.059
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	277.675.811	2.353.544.850
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai	99.734.167.378	19.295.534.567
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	50.498.070	-
Trả trước cho người bán	1.710.629.112	4.487.598.927
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	2.427.888.796
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	360.389.210	1.360.389.210
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	1.284.930.000	414.496.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	65.309.902	284.824.921

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
Phải trả người bán ngắn hạn	41.083.323.793	26.738.752.433
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	19.425.469.654	7.512.140.347
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	5.655.844.553	5.691.202.912
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	422.941.066	576.198.558
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	5.392.739.755	998.201.640
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển	3.568.463.511	4.186.060.396
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	6.475.672.787	7.315.403.071
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC	14.660.508	14.660.508
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	50.237.000	385.310.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	77.294.959	42.075.001
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ	-	17.500.000
Phải trả ngắn hạn khác	885.078.959	32.317.082.838
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	31.449.497.218
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	362.104.500	362.104.500
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	310.014.072	293.391.372
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	636.365
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	106.558.387	145.451.383
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	-	61.640.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	4.362.000
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	106.402.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	424.088.646.311	86.345.141.488
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	364.367.298.044	10.908.271.723
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	54.778.786.258	46.858.648.661
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	566.262.140	566.262.140
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.563.349.869	4.918.780.506
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	812.950.000	2.073.256.619
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.000.000.000	-
Người mua trả tiền trước	1.190.978.191	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	1.190.978.191	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES
 Bamboo Airways Tower, 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Quý III năm 2021

2. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Bán hàng	Dịch Vụ sân golf	Dịch vụ môi giới	Dịch vụ khác	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần	1.181.472.508.764	76.940.868.958	33.450.946.196	72.383.660.323	120.054.486.748	3.930.700.683	1.488.233.171.672
Chi phí trực tiếp	(1.155.858.129.330)	(83.272.571.239)	(9.774.719.280)	(39.272.830.996)	-	-	(1.288.178.250.845)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	-	(44.808.213.245)	(4.960.479.279)	(49.768.692.524)
Các chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	(33.015.712.966)
Các chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý	-	-	-	-	-	-	(61.123.986.468)
Lỗ trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	289.816.188
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	-	56.436.345.057
Chi phí thuế TNDN hiện hành không	-	-	-	-	-	-	(12.202.677.963)
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	(16.212.842.987)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	28.020.824.107

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý III năm 2020 do Công ty lập.

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2021



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương
Tổng giám đốc

Số 75 /2021/CV-FLCHOMES

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất
quý III năm 2021

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2021

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

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

Mã chứng khoán: **FHH**

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

Nội dung giải trình:

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

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Báo cáo tài chính riêng			Báo cáo tài chính hợp nhất		
		Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	tăng(+)/giảm(-)	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	tăng(+)/giảm(-)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	446.185	146.067	205%	711.509	415.420	71%
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.246	11.115	307%	26.163	15.080	73%
3	Doanh thu hoạt động tài chính	36.557	95.981	-62%	37.630	95.985	-61%
4	Chi phí tài chính	52.945	11.935	344%	22.283	3.131	612%
5	Lợi nhuận sau thuế	8.324	61.439	-86%	1.104	59.826	-98%

Quý III năm 2021, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trên Báo cáo tài chính riêng (BCR) và hợp nhất (BCHN) đều tăng so với cùng kỳ năm 2020. Tuy nhiên Doanh thu hoạt động tài chính giảm và chi phí tài chính tăng cao do tăng vay ngân hàng so với cùng kỳ năm trước. Vì vậy lợi nhuận sau thuế trên BCR giảm 86%, trên BCHN giảm 98% so với cùng kỳ năm trước.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu P.HCNS, P.KT



Trần Thị Hương