

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH  
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FLCHOMES  
QUÝ III NĂM 2022**

**HÀ NỘI, NĂM 2022**

## **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 2022 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 Thị Minh Huệ	Thành viên
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên (chấm dứt tư cách thành viên HĐQT từ ngày 08/04/2022)
Bà Đàm Ngọc Bích	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Bà Trần Thị Hương	Tổng giám đốc
Bà Ngô Thị Nguyễn Ngọc	Giám đốc tài chính

#### **Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Đăng Vụ	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Lê Trọng Nhật Ánh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20/09/2022)
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên
Bà Đinh Thị Quỳnh Mai	Thành viên (miễn nhiệm ngày 20/09/2022)

### **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 và trình bày trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, 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 2022.

## **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 và trình bày trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 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 27 tháng 10 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.244.396.748.627</b>	<b>4.765.230.663.694</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương</b>	<b>110</b>	V.1	<b>23.619.685.102</b>	<b>41.322.741.002</b>
Tiền	111		23.619.685.102	41.322.741.002
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>202.373.000.000</b>	<b>240.240.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121		240.200.000.000	240.200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh	122		(37.867.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		40.000.000	40.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.469.421.275.754</b>	<b>4.156.284.535.875</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	87.733.788.488	229.580.874.983
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		43.079.182.534	29.063.268.736
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		84.865.000.000	141.237.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	4.296.538.002.810	3.780.445.060.850
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(42.810.686.226)	(24.059.235.404)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		15.988.148	17.566.710
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.4	<b>41.863.997.436</b>	<b>37.634.534.083</b>
Hàng tồn kho	141		42.137.835.543	37.833.372.190
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(273.838.107)	(198.838.107)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>507.118.790.335</b>	<b>289.748.852.734</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		274.904.191.434	72.047.869.798
Thuế GTGT được khấu trừ	152		232.146.024.630	217.645.450.420
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.5	68.574.271	55.532.516
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.279.726.807.915</b>	<b>4.351.238.569.680</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>181.800.000</b>	<b>181.800.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	181.800.000	181.800.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>105.606.024.799</b>	<b>121.442.994.537</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	102.686.809.948	118.338.995.247
- Nguyên giá	222		156.727.123.991	168.902.158.290
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.040.314.043)	(50.563.163.043)
Tài sản cố định vô hình	227	V.7	2.919.214.851	3.103.999.290
- Nguyên giá	228		4.052.376.336	4.052.376.336
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.133.161.485)	(948.377.046)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.766.568.222</b>	<b>5.242.235.099</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	5.766.568.222	5.242.235.099
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.9	<b>1.353.778.497.941</b>	<b>1.356.068.176.009</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.096.068.176.009	1.096.068.176.009
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		260.000.000.000	260.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.289.678.068)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.814.393.916.953</b>	<b>2.868.303.364.035</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		2.814.393.916.953	2.868.303.364.035
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.524.123.556.542</b>	<b>9.116.469.233.374</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2022	01/01/2022
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.479.869.199.186</b>	<b>4.965.491.726.446</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.374.363.733.604</b>	<b>4.485.383.762.548</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	142.969.427.504	150.540.476.296
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		66.879.828.521	8.208.591.373
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.5	28.168.249.319	37.674.274.732
Phải trả người lao động	314		10.404.611.248	19.612.426.481
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		43.536.568.709	41.933.603.798
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		10.687.139.460	7.575.976.282
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.11a	5.062.632.236.657	3.900.586.398.880
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12a	2.531.062.500	312.337.905.020
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.554.609.686	6.914.109.686
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>105.505.465.582</b>	<b>480.107.963.898</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		48.941.617.604	40.449.390.765
Phải trả dài hạn khác	337	V.11b	365.000.000	365.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12b	1.040.812.500	398.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		55.158.035.478	41.293.573.133
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.044.254.357.356</b>	<b>4.150.977.506.928</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>4.044.254.357.356</b>	<b>4.150.977.506.928</b>
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
Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		17.810.969.216	17.810.969.216
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.672.183.860)	105.050.965.712
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		105.050.965.712	40.084.027.409
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(106.723.149.572)	64.966.938.303
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.524.123.556.542</b>	<b>9.116.469.233.374</b>

Nguyễn Thị Minh Thương  
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh  
Kế toán trưởng

Trần Thị Hương  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT TRIỂN BÁT 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

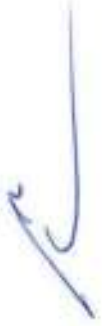
Quý III năm 2022

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	V1.1	94.584.442.498	711.509.307.405	495.284.126.158	1.364.247.984.241
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		94.584.442.498	711.509.307.405	495.284.126.158	1.364.247.984.241
Giá vốn hàng bán	11	V1.2	84.482.294.759	685.346.616.098	441.393.846.439	1.288.178.250.845
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>10.102.147.739</b>	<b>26.162.691.307</b>	<b>53.890.279.719</b>	<b>76.069.733.396</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	V1.3	(8.419.797.910)	37.630.130.023	42.458.891.961	120.054.486.748
Chi phí tài chính	22	V1.4	11.465.235.043	22.283.006.223	77.831.083.829	44.808.213.245
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>11.465.235.043</i>	<i>22.283.006.223</i>	<i>37.671.866.390</i>	<i>42.605.333.114</i>
Lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết	24		-	154.786.934	-	289.816.188
Chi phí bán hàng	25	V1.5	10.364.008.182	9.853.484.483	34.977.721.864	33.015.712.966
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V1.6	40.059.866.925	19.485.829.144	84.267.799.023	61.123.986.468
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(60.206.760.321)</b>	<b>12.325.288.414</b>	<b>(100.727.433.036)</b>	<b>57.466.123.653</b>
<b>{30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>						
Thu nhập khác	31	V1.7	239.831.324	1.037.937.918	10.875.137.713	3.930.700.683
Chi phí khác	32	V1.8	394.001.603	1.362.440.449	2.807.740.917	4.960.479.279
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(154.170.279)</b>	<b>(324.502.531)</b>	<b>8.067.396.796</b>	<b>(1.029.778.596)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(60.360.930.600)</b>	<b>12.000.785.883</b>	<b>(92.660.036.240)</b>	<b>56.436.345.057</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	2.687.249.247	198.650.987	12.202.677.963
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.720.100.015	8.209.070.160	13.864.462.345	16.212.842.987
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>(63.081.030.615)</b>	<b>1.104.466.476</b>	<b>(106.723.149.572)</b>	<b>28.020.824.107</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		(63.081.030.615)	1.104.466.476	(106.723.149.572)	28.020.824.107
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V1.9	(152)	2	(257)	67



**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 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022*

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Đơn vị tính: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>I. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(92.660.036.240)</b>	<b>56.436.345.057</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BDS đầu tư	02	10.300.968.777	9.550.309.656
Các khoản dự phòng	03	56.693.450.822	548.437.909
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(42.445.776.018)	(120.052.377.797)
Chi phí lãi vay	06	37.671.866.390	42.605.333.114
<b>Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(30.439.526.269)</b>	<b>(10.911.952.061)</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(402.762.343.473)	(1.663.827.761.919)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.304.463.353)	(4.963.761.182)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.233.996.078.780	881.902.188.374
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(148.946.874.554)	4.991.214.118
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	151.630.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(20.004.108.486)	(15.305.825.731)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.847.140.583)	(29.424.329.008)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(359.500.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>614.332.122.062</b>	<b>(685.910.227.409)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH	21	(3.903.851.402)	(699.034.960)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.038.283.422.400)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	56.372.000.000	1.068.708.422.400
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	22.262.703.460	73.029.360.476
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>74.730.852.058</b>	<b>(87.244.674.484)</b>



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	33.484.250.000	520.376.609.044
Tiền trả nợ gốc vay	34	(740.250.280.020)	(137.586.799.993)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(706.766.030.020)	382.789.809.051
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	41.322.741.002	394.267.318.779
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	23.619.685.102	3.902.225.937

Nguyễn Thị Minh Thương  
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh  
Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Trần Thị Hương  
Tổng Giám đốc

## **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 BISCO 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, dập, 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 06 năm 2022, 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 2022, 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 09 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

Phân 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.

### 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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.

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. Thuế tài sản**

Một khoản thuế được xem là thuế 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 thuế khác được xem là thuế 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 thuế 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.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **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 tồn 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.

### **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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### **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
- 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

- 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 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.

### **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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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 phân 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**

**V. 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>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tiền mặt	1.340.142.640	5.097.550.729
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.227.697.562	36.188.281.473
Tiền đang chuyển	51.844.900	36.908.800
<b>Cộng</b>	<b><u>23.619.685.102</u></b>	<b><u>41.322.741.002</u></b>

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b><i>Phải thu khách hàng là bên liên quan (thuyết minh số VII)</i></b>	<b><i>26.097.759.577</i></b>	<b><i>109.522.992.144</i></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	19.010.880.054	102.375.534.697
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	173.256.000	2.072.576.198
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	12.641.110	2.364.561.768
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	136.104.932	2.466.143.273
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	377.700.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	49.269.000	49.269.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	34.536.620	168.896.427
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	5.878.873.791	212.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	424.498.070	25.798.070
<b><i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i></b>	<b><i>61.636.028.911</i></b>	<b><i>120.057.882.839</i></b>
Công ty TNHH TMDV và Đầu tư Phát triển Thịnh Phát	-	35.390.660.296
Công ty Cổ phần Tổng Công ty truyền hình cáp Việt Nam	6.008.722.000	2.319.055.000
Đối tượng khác	55.627.306.911	82.348.167.543
<b>Cộng</b>	<b><u>87.733.788.488</u></b>	<b><u>229.580.874.983</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**3. Phải thu khác**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<i>a. Ngắn hạn</i>	<i>4.296.538.002.810</i>	<i>3.780.445.060.850</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (thuyết minh số VII)</i>	<i>2.098.311.390.624</i>	<i>2.225.990.189.662</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.158.442.397.201	18.614.854.858
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.012.528.619	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	893.950.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.000.000.000	2.000.000.000
Hợp tác đầu tư	-	325.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC</i>	<i>-</i>	<i>325.000.000.000</i>
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	935.856.464.804	1.879.481.384.804
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC</i>	<i>870.000.000.000</i>	<i>1.678.054.000.000</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên FLC Land</i>	<i>602.940.000</i>	<i>823.860.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Bình Định</i>	<i>65.253.524.804</i>	<i>200.603.524.804</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác bên thứ ba</i>	<i>2.198.226.612.186</i>	<i>1.554.454.871.188</i>
Tạm ứng	7.204.437.932	2.914.702.312
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	304.308.728.000	258.276.870.246
Hợp tác đầu tư	1.784.943.113.000	1.263.200.000.000
Khác	101.770.333.254	30.063.298.630
<i>b. Dài hạn</i>	<i>181.800.000</i>	<i>181.800.000</i>
Ký cược, ký quỹ dài hạn	181.800.000	181.800.000
<b>Cộng</b>	<b><u>4.296.719.802.810</u></b>	<b><u>3.780.626.860.850</u></b>

**4. Hàng tồn kho**

	<u>30/09/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	5.367.338.478	-	5.218.345.697	-
Công cụ và dụng cụ	8.051.490.142	-	7.394.805.051	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	545.030.243	-	189.594.737	-
Hàng hóa thương mại	28.173.976.680	(273.838.107)	25.030.626.705	(198.838.107)
<b>Cộng</b>	<b><u>42.137.835.543</u></b>	<b><u>(273.838.107)</u></b>	<b><u>37.833.372.190</u></b>	<b><u>(198.838.107)</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT  
TRIỂN BÁT 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 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**5. 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	-	835.395.865	12.674.483.788	10.442.455.459	-	3.067.424.194
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	148.277.320	148.277.320	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	30.157.703	5.056.217.001	30.938.334.297	31.297.694.294	30.157.703	4.696.857.004
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	19.808.211	19.808.211	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	28.963.049.646	214.991.517	12.847.140.583	-	16.330.900.580
Thuế thu nhập cá nhân	25.374.813	1.429.507.065	4.892.355.427	4.314.250.344	38.416.568	2.020.653.903
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	261.417.952	927.514.081	1.147.975.407	-	40.956.626
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	619.085.377	222.413.116	140.183.597	-	701.314.896
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	509.601.826	980.566.373	180.026.083	-	1.310.142.116
<b>Cộng</b>	<b>55.532.516</b>	<b>37.674.274.732</b>	<b>51.018.744.130</b>	<b>60.537.811.298</b>	<b>68.574.271</b>	<b>28.168.249.319</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**6. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu kỳ	3.306.317.170	127.516.685.923	37.800.843.597	278.311.600	168.902.158.290
Mua trong kỳ	-	423.082.800	2.826.080.000	115.802.901	3.364.965.701
Giảm khác	-	-	(15.540.000.000)	-	(15.540.000.000)
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	127.939.768.723	25.086.923.597	394.114.501	156.727.123.991
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu kỳ	3.306.317.170	34.304.303.267	12.696.534.305	256.008.301	50.563.163.043
Khấu hao tăng	-	7.254.707.816	2.802.488.925	58.987.597	10.116.184.338
Giảm khác	-	-	(6.639.033.338)	-	(6.639.033.338)
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	41.559.011.083	8.859.989.892	314.995.898	54.040.314.043
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu kỳ	-	93.212.382.656	25.104.309.292	22.303.299	118.338.995.247
Tại ngày cuối kỳ	-	86.380.757.640	16.226.933.705	79.118.603	102.686.809.948



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**7. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
Số dư cuối kỳ	2.324.023.000	1.728.353.336	4.052.376.336
<b>GIÁ TRỊ HAO MÔN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	-	948.377.046	948.377.046
Khấu hao trong kỳ	-	184.784.439	184.784.439
Số dư cuối kỳ	-	1.133.161.485	1.133.161.485
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	2.324.023.000	779.976.290	3.103.999.290
Tại ngày cuối kỳ	2.324.023.000	595.191.851	2.919.214.851

**8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Dự án 70 Hàng Mã	5.315.555.237	4.791.222.114
Dự án Fam phú yên	346.364.985	346.364.985
Mua sắm tài sản	104.648.000	104.648.000
<b>Cộng</b>	<u>5.766.568.222</u>	<u>5.242.235.099</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT  
TRẦN BÁT 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 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**9. Đầu tư tài chính dài hạn**

***Đầu tư vào công ty liên kết***

	30/09/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Phần chia lãi (lỗ) trong công ty liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	470.400.000.000	181.148.838	470.581.148.838	470.400.000.000	181.148.838	470.581.148.838
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh doanh BĐS An Lộc	625.500.000.000	(12.972.829)	625.487.027.171	625.500.000.000	(12.972.829)	625.487.027.171
<b>Cộng</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	<b>168.176.009</b>	<b>1.096.068.176.009</b>	<b>1.095.900.000.000</b>	<b>168.176.009</b>	<b>1.096.068.176.009</b>

***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

	30/09/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nhập khẩu nông sản Fam	70.000.000.000	(2.289.678.068)	67.710.321.932	70.000.000.000	-	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	95.000.000.000	-	95.000.000.000	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	95.000.000.000	-	95.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>260.000.000.000</b>	<b>(2.289.678.068)</b>	<b>257.710.321.932</b>	<b>260.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>260.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**10. Phải trả cho người bán ngắn hạn**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b><i>Phải trả người bán là bên liên quan</i></b> <b><i>(thuyết minh số VII)</i></b>	<b><i>17.614.659.932</i></b>	<b><i>45.389.264.151</i></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	324.238.476	24.128.844.649
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.365.514.993	7.016.254.079
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	9.062.941.066	3.172.031.976
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	1.714.484.982	937.100.916
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	1.785.634.855	3.906.642.124
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	3.257.718.358	6.182.934.899
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	14.660.508	14.660.508
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	89.466.694	27.995.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	-	2.800.000
<b><i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i></b>	<b><i>125.354.767.572</i></b>	<b><i>105.151.212.145</i></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Du	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty cổ phần Tập đoàn PIA	826.273.458	7.475.098.460
Công ty Cổ phần Thương Mại F-Mart	9.309.769.843	9.464.730.209
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất xanh Miền Bắc	4.638.017.961	7.500.237.602
Khác	70.580.706.310	40.711.145.874
<b>Cộng</b>	<b><u>142.969.427.504</u></b>	<b><u>150.540.476.296</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**11. Phải trả khác**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>5.062.632.236.657</b>	<b>3.900.586.398.880</b>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (thuyết minh số VII)</i>	<i>128.414.141.134</i>	<i>1.231.628.959</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	120.298.475.026	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.862.346.108	362.104.500
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	8.400.000	310.014.072
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	138.920.000	106.558.387
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	5.106.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	452.952.000
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>4.934.218.095.523</i>	<i>3.899.354.769.921</i>
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.862.565	3.862.565
Kinh phí công đoàn	976.465.045	1.238.759.856
Bảo hiểm xã hội	1.762.671.959	1.839.115.628
Bảo hiểm y tế	231.086.031	376.708.853
Bảo hiểm thất nghiệp	49.218.972	111.608.243
Cổ tức phải trả	293.792.254.600	293.792.254.600
Đặt cọc theo thỏa thuận	4.218.860.810.847	3.597.558.293.210
Phải trả khác	418.541.725.504	4.434.166.966
<b>b. Dài hạn</b>	<b>365.000.000</b>	<b>365.000.000</b>
Ký quỹ ký cược dài hạn	365.000.000	365.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.062.997.236.657</u></b>	<b><u>3.900.951.398.880</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**12. 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
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>	2.531.062.500	2.531.062.500	32.146.062.500	341.952.905.020	312.337.905.020	312.337.905.020
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (i)	2.085.000.000	2.085.000.000	31.700.000.000	339.952.905.020	310.337.905.020	310.337.905.020
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	-	-	31.700.000.000	139.976.609.044	108.276.609.044	108.276.609.044
Ngô Thị Bạch Huệ (ii)	2.085.000.000	2.085.000.000	-	199.976.295.976	199.976.295.976	199.976.295.976
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	446.062.500	446.062.500	446.062.500	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	446.062.500	446.062.500	446.062.500	-	-	-
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	1.040.812.500	1.040.812.500	1.784.250.000	398.743.437.500	398.000.000.000	398.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	-	-	398.000.000.000	398.000.000.000	398.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (iii)	1.040.812.500	1.040.812.500	1.784.250.000	743.437.500	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.571.875.000</b>	<b>3.571.875.000</b>	<b>33.930.312.500</b>	<b>740.696.342.520</b>	<b>710.337.905.020</b>	<b>710.337.905.020</b>

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

### *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 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: 7,46 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) 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.

- (iii) Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo hợp đồng cho vay kiểm thẻ chấp xe ô tô số 29/2022/HĐTD/THN/01 ngày 28/01/2022 số tiền vay 1.784.250.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng, mục đích vay thanh toán tiền mua xe ô tô.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**13. Vốn chủ sở hữu**

**13.1 Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>9 tháng năm 2021</b>					
Tại ngày 01/01/2021	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
- Phân phối lợi nhuận	-	-	17.810.969.216	(316.135.356.902)	(298.324.387.686)
Tại ngày 30/09/2021	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	68.104.851.516	4.114.031.392.732
<b>9 tháng năm 2022</b>					
Tại ngày 01/01/2022	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	105.050.965.712	4.150.977.506.928
- Lãi trong kỳ	-	-	-	(106.723.149.572)	(106.723.149.572)
Tại ngày 30/09/2022	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	(1.672.183.860)	4.044.254.357.356

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**13.2 Cổ phiếu**

	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	416.000.000	416.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>416.000.000</b>	<b>416.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>416.000.000</b>	<b>416.000.000</b>
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

**VI. 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**

	<b>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Doanh thu bán hàng hóa	258.201.711.613	1.181.472.508.764
Doanh thu cung cấp dịch vụ	237.082.414.545	182.775.475.477
<b>Cộng</b>	<b>495.284.126.158</b>	<b>1.364.247.984.241</b>

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

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	246.781.922.083	1.155.858.129.330
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	194.611.924.356	132.320.121.515
<b>Cộng</b>	<b>441.393.846.439</b>	<b>1.288.178.250.845</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lãi tiền gửi	37.283.584	919.599.071
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	-	55.957.500.000
Lãi CLTG đã thực hiện	13.115.943	2.108.951
Lãi cho vay	1.060.455.434	19.157.142.726
Doanh thu tài chính khác	41.348.037.000	44.018.136.000
<b>Cộng</b>	<b>42.458.891.961</b>	<b>120.054.486.748</b>



**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	37.671.866.390	42.605.333.114
Lỗ CLTG đã thực hiện	2.539.371	2.867.488
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	40.156.678.068	-
Chi phí tài chính khác	-	2.200.012.643
<b>Cộng</b>	<b>77.831.083.829</b>	<b>44.808.213.245</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	20.535.881.927	16.891.025.231
Chi phí CCDC	522.108.838	317.007.337
Chi phí khấu hao	6.875.001	6.875.001
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.954.517.224	10.484.825.116
Chi phí khác bằng tiền	3.958.338.874	5.315.980.281
<b>Cộng</b>	<b>34.977.721.864</b>	<b>33.015.712.966</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	28.915.111.710	24.234.669.090
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.657.933.033	1.042.864.121
Chi phí khấu hao	1.173.216.203	881.054.145
Thuế phí và lệ phí	1.520.464.480	1.937.243.626
Chi phí dự phòng	18.751.450.822	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.187.755.062	12.427.971.822
Chi phí khác bằng tiền	21.061.867.713	20.600.183.664
<b>Cộng</b>	<b>84.267.799.023</b>	<b>61.123.986.468</b>

**7. Thu nhập khác**

	Kỳ này	Kỳ trước
Khoản khác	10.875.137.713	3.930.700.683
<b>Cộng</b>	<b>10.875.137.713</b>	<b>3.930.700.683</b>

**8. Chi phí khác**

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt chậm nộp	1.847.368.555	4.532.069.387
Các khoản khác	960.372.362	428.409.892
<b>Cộng</b>	<b>2.807.740.917</b>	<b>4.960.479.279</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Luỹ 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	(106.723.149.572)	28.020.824.107
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(106.723.149.572)	28.020.824.107
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	416.000.000	416.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(257)</b>	<b>67</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**VII. 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:

<b>STT</b>	<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
1	Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	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 Trường	Ảnh hưởng đáng kể
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC ("FLC")	Có chung thành viên quản lý cấp cao
7	Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai	Công ty con
8	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con của FLC
9	Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	Công ty con của FLC
10	Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	Công ty con của FLC
11	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con của FLC
12	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Công ty con của FLC
13	Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con của FLC
14	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con của FLC
15	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con của FLC
16	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion complex	Công ty con của FLC
17	Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Công ty con của FLC
18	Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con của FLC
19	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con của FLC
10	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con của FLC
21	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Có chung thành viên quản lý cấp cao
22	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bình Định	Có chung thành viên quản lý cấp cao
23	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	Có chung thành viên quản lý cấp cao
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	Có chung thành viên quản lý cấp cao
25	Công ty TNHH Đầu tư tài chính và quản lý tài sản RTS	Có chung thành viên quản lý cấp cao

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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*

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch với các bên liên quan</i>	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Chủ tịch HĐQT là cổ đông lớn	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	15.049.452.630	11.842.249.587
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	47.955.131.156	36.192.403.021
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
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	178.354.296	57.285.604
Công ty Cổ Phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	2.256.221.898	820.840.131
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	409.586.800	915.303.477
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	272.081.424	88.685.569
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển FLC Hạ Long		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	3.879.009.324	1.180.558.357
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.246.518	7.330.281.446
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	2.636.237.203	1.653.947.643
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	755.005.331	6.714.073.910
Công ty TNHH Một Thành Viên FLC Land		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	3.204.627.329	3.752.765.703
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	67.861.311	75.882.413
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.579.024.931	1.739.460.613
		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	190.900.000	-

**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>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</i>	
			<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
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	5.598.782.800	151.474.843.678
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	(75.158.038)	1.107.218.743
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.570.158.977	241.723.325
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros		Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	841.786.314	1.437.614.047
		Bán hàng và cung cấp dịch vụ	181.778.183	822.609.659

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 như sau:*

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>26.097.759.577</b>	<b>109.522.992.144</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	19.010.880.054	102.375.534.697
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	173.256.000	2.072.576.198
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long	12.641.110	2.364.561.768
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	136.104.932	2.466.143.273
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	377.700.000	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý	49.269.000	49.269.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	34.536.620	168.896.427
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng	5.878.873.791	212.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	424.498.070	25.798.070
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>4.503.537.170</b>	<b>3.189.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	4.418.146.384	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	-	2.389.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	-	800.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	85.390.786	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>17.614.659.932</b>	<b>45.389.264.151</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	324.238.476	24.128.844.649
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.365.514.993	7.016.254.079
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	9.062.941.066	3.172.031.976
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	1.714.484.982	937.100.916
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển	1.785.634.855	3.906.642.124
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	3.257.718.358	6.182.934.899
Công ty TNHH BOT khai thác quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	14.660.508	14.660.508
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	89.466.694	27.995.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	-	2.800.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>128.414.141.134</b>	<b>1.231.628.959</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	120.298.475.026	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.862.346.108	362.104.500
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	8.400.000	310.014.072
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	138.920.000	106.558.387
Công ty Cổ phần Địa ốc ALASKA	5.106.000.000	-
Công ty TNHH MTV Quản lý khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	452.952.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.098.311.390.624</b>	<b>2.225.990.189.662</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.158.442.397.201	18.614.854.858
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.012.528.619	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	893.950.000
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.000.000.000	2.000.000.000
Hợp tác đầu tư	-	325.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	325.000.000.000
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	935.856.464.804	1.879.481.384.804
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	870.000.000.000	1.678.054.000.000
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	602.940.000	823.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Bình Định	65.253.524.804	200.603.524.804

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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	258.201.711.613	139.721.109.601	44.660.188.430	52.701.116.514	42.458.891.961	10.875.137.713	548.618.155.832
Chi phí trực tiếp	(246.781.922.083)	(125.959.821.694)	-	(68.652.102.662)	-	-	(441.393.846.439)
Các chi phí phân bổ	-	-	-	-	(77.831.083.829)	(2.807.740.917)	(80.638.824.746)
Các chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	(34.977.721.864)
Các chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý	-	-	-	-	-	-	(84.267.799.023)
Lỗ trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	-	-	-	(92.660.036.240)
Chi phí thuế TNDN hiện hành không phân bổ	-	-	-	-	-	-	(198.650.987)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-	-	(13.864.462.345)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	(106.723.149.572)

**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 2021 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 2021 do Công ty lập.

**4. Vấn đề khác**

Ngày 29/03/2022 FLC chính thức nhận được thông tin từ Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an về việc Cơ quan Cảnh sát điều tra đã ban hành Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 06/QĐ-VPCQCSĐT và Quyết định khởi tố bị can, Lệnh bắt tạm giam đối với Ông Trịnh Văn Quyết- Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn FLC, Cổ đông lớn nắm giữ 52,49% vốn của Công ty.

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. Hiện nay, Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ Công An vẫn đang trong quá trình điều tra ban đầu, chưa có kết luận chính thức. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá đây là vấn đề cá nhân của Ông Trịnh Văn Quyết. 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.

  
**Nguyễn Thị Minh Thương**  
Người lập biểu

  
**Phạm Thị Kim Anh**  
Kế toán trưởng

  
**Trần Thị Hương**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022



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

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

Số 63 /2022/CV-FLCHOMES

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế  
trên BCTC hợp nhất quý III năm 2022

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2022

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

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

Mã chứng khoán: **FHH**

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

**Nội dung giải trình:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý III năm 2022 trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty thay đổi trên 10% và chuyển từ lãi kỳ trước sang lỗ kỳ này. Cụ thể như sau:

*DVT: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.584	711.509	(616.925)	(86,71)
2	Giá vốn bán hàng	84.482	685.347	(600.864)	(87,67)
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.102	26.163	(16.061)	(61,39)
4	Doanh thu tài chính	(8.420)	37.630	(46.050)	(122,38)
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.060	19.486	20.574	105,58
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(60.361)	12.001	(72.362)	(602,97)
7	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(63.081)	1.104	(64.185)	(5.811,45)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm 86,71% và Doanh thu tài chính giảm 122,38% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 105,58 % do trích lập dự phòng nên làm cho lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN giảm mạnh và đảo chiều từ lãi kỳ trước thành lỗ 63,1 tỷ kỳ này.

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC** ✓



*Trần Thị Hương*