

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN FLC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

SỐ 634/FLC-BKT

(V/v: Giải trình chênh lệch KQSXKD trên báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2020)

Hà Nội, Ngày 30 tháng 10 năm 2020

KÍNH GỬI: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

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

Mã chứng khoán: FLC

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý III năm 2020 trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2019. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Chênh lệch (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	941.360	1.206.337	(22)
Chi phí hoạt động tài chính	(153.106)	97.967	(256)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	66.245	122.219	(46)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	248.307	143.831	73

Nguyên nhân chênh lệch:

Do ảnh hưởng của Dịch bệnh Covid 19, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 22% so với cùng kỳ năm 2019. Chi phí hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ 256% do hoàn nhập trích lập dự phòng công ty con và chi phí quản lý của Công ty giảm 46% so với cùng kỳ năm 2019 nên lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 73% so với cùng kỳ năm 2019.

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:

- UBCKNN;
- Sở GDCK TP. HCM;
- Lưu VT

TỔNG GIÁM ĐỐC *tu*



Bùi Hải Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

**Báo cáo tài chính riêng
Quý III năm 2020**

HÀ NỘI, NĂM 2020

CÔNG TY

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Mục lục

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng Quý III năm 2020	4
Kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý III năm 2020	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý III năm 2020	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2020	11

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc trình bày báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng Quý III của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (“Công ty”) tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị	Chức vụ
Ông Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch
Ông Lê Thành Vinh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 28/07/2020)
Bà Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Lê Quý Hiến	Thành viên
Bà Bùi Hải Huyền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09/06/2020)
Ông Lê Bá Nguyên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09/06/2020)

Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ
Bà Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/03/2020)
	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 19/03/2020)
Bà Hương Trần Kiều Dung	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 19/03/2020)
Bà Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Trần Thị Mỹ Lan	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/05/2020)
Ông Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Tất Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Quý Hiến	Phó Tổng Giám đốc
Bà Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Lưu Vân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 29/07/2020)
Ông Đỗ Như Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22/01/2020)
Bà Nguyễn Bình Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 31/01/2020)
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 31/01/2020)
Bà Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/8/2020)

Ban Kiểm soát	Chức vụ
Ông Nguyễn Chí Cương	Trưởng ban
Ông Phạm Anh Dũng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09/06/2020)
Ông Nguyễn Đăng Vượng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 09/06/2020)
Bà Lương Thu Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09/06/2020)
Bà Trần Thị Tố Dung	Thành viên (miễn nhiệm ngày 09/06/2020)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2020

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính riêng, 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 riêng;
- Duy trì đầy đủ các ghi chép kế toán và hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp giả định về việc Công ty 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 riêng.

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 cam kết Công ty đã tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2020.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

A red circular stamp of FLC Group is placed over the signature. The stamp contains the text 'CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC' around the top edge, 'FLC GROUP' in the center, and 'NSDN 0302602813' around the bottom edge. A blue ink signature is written over the stamp.

Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	30/09/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.041.161.532.110	8.473.833.135.797
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	188.152.147.552	21.860.134.509
1. Tiền	111		147.214.154.485	16.144.759.509
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.937.993.067	5.715.375.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	18	2.428.125.000	10.890.067.146
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.754.649.646	3.754.649.646
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.326.524.646)	(1.794.649.646)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	8.930.067.146
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.495.752.046.831	7.083.722.155.434
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.244.176.559.586	2.281.792.828.749
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.214.626.056.224	1.037.219.069.040
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	907.048.777.395	1.514.842.348.839
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.185.935.778.964	2.305.903.034.144
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(56.035.125.338)	(56.035.125.338)
IV. Hàng tồn kho	140	11	2.645.135.462.752	903.157.376.021
1. Hàng tồn kho	141		2.645.135.462.752	903.157.376.021
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		709.693.749.975	454.203.402.687
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		693.385.954.716	444.956.917.308
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.535.259.243	5.473.949.363
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	3.772.536.016	3.772.536.016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.820.701.971.497	15.526.732.474.891
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		252.827.563.826	99.139.025.654
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	83.475.000.000	83.475.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	169.352.563.826	15.664.025.654
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		254.252.824.306	280.279.584.400
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	178.040.896.440	193.802.873.903
- Nguyên giá	222		294.400.119.685	292.892.735.721
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(116.359.223.245)	(99.089.861.818)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	75.541.088.550	85.269.483.106
- Nguyên giá	225		125.413.128.324	125.413.128.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(49.872.039.774)	(40.143.645.218)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	670.839.316	1.207.227.391
- Nguyên giá	228		2.145.552.300	2.145.552.300
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.474.712.984)	(938.324.909)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	2.971.407.505.196	3.017.105.829.998
- Nguyên giá	231		6.341.735.934.831	6.341.735.934.831
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.370.328.429.635)	(3.324.630.104.833)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	MÃ SỐ	TM	30/09/2020	01/01/2020
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.467.577.285.703	4.700.398.950.727
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.467.577.285.703	4.700.398.950.727
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	7.612.905.100.471	7.159.346.702.036
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.905.988.680.000	7.386.268.280.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.000.000.000	47.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		478.524.864.679	371.004.864.679
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.818.608.444.208)	(644.926.442.643)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		261.731.691.995	270.462.382.076
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		246.863.592.318	255.594.282.399
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		14.868.099.677	14.868.099.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		24.861.863.503.607	24.000.565.610.688

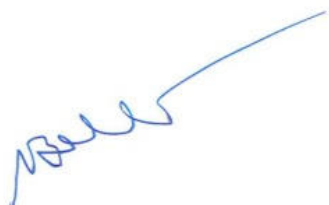
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	TM	30/09/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		16.490.417.422.733	14.573.975.307.470
I. Nợ ngắn hạn	310		9.436.182.442.103	8.443.183.088.017
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	890.794.041.703	1.253.339.091.715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	3.864.837.226.222	3.986.470.246.861
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	93.423.884.029	211.867.856.709
4. Phải trả người lao động	314		8.709.343.666	30.380.617.721
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.121.854.654.952	863.630.211.478
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		34.716.202.805	41.921.080.090
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	1.765.729.958.334	893.603.499.579
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	1.614.930.665.065	1.120.275.663.537
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.186.465.327	41.694.820.327
II. Nợ dài hạn	330		7.054.234.980.630	6.130.792.219.453
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		292.850.112.309	323.103.445.104
2. Phải trả dài hạn khác	337	22	4.802.376.159.743	2.688.358.122.953
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	1.959.008.708.578	3.119.330.651.396
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.371.446.080.874	9.426.590.303.218
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	8.371.446.080.874	9.426.590.303.218
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		335.247.960.524	335.247.960.524
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		936.101.427.238	1.991.245.649.582
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.991.245.649.582	1.930.926.693.502
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.055.144.222.344)	60.318.956.080
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		24.861.863.503.607	24.000.565.610.688



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kê toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

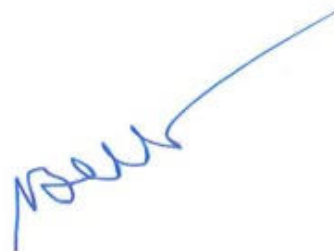
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	941.359.923.434	1.206.337.078.163	2.563.040.167.727	3.227.986.493.685
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		12.774.406.999	3.002.725.939	12.774.406.999	62.572.744.780
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		928.585.516.435	1.203.334.352.224	2.550.265.760.728	3.165.413.748.905
Giá vốn bán hàng	11	26	774.781.805.226	1.059.715.921.457	2.105.593.872.019	2.645.931.885.599
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		153.803.711.209	143.618.430.767	444.671.888.709	519.481.863.306
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	48.519.679.758	291.628.121.627	181.035.877.142	1.200.685.111.320
Chi phí tài chính	22	28	(153.105.630.158)	97.967.260.213	1.427.322.673.738	350.776.038.802
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		82.022.576.763	91.809.083.908	229.537.459.603	311.097.841.876
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25		19.328.398.566	30.264.496.921	54.370.706.164	166.381.149.507
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		66.244.574.680	122.219.223.218	178.931.546.372	377.113.486.667
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		269.856.047.879	184.795.572.042	(1.034.917.160.423)	825.896.299.650
Thu nhập khác	31		3.506.147.921	2.897.321.312	6.269.517.470	54.349.748.610
Chi phí khác	32		25.054.720.772	422.873.024	26.496.579.391	11.420.005.811
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(21.548.572.851)	2.474.448.288	(20.227.061.921)	42.929.742.799
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		248.307.475.028	187.270.020.330	(1.055.144.222.344)	868.826.042.449
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	46.725.941.944	-	174.821.223.010
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(3.287.021.667)	-	(1.056.014.520)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		248.307.475.028	143.831.100.053	(1.055.144.222.344)	695.060.833.959



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng



Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(1.055.144.222.344)	868.826.042.449
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	74.256.883.950	44.861.307.859
Các khoản dự phòng	03	1.173.213.876.565	18.700.672.479
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.115.359.943)	1.296.557.723
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(155.181.833.572)	(1.200.979.202.525)
Chi phí lãi vay	06	229.537.459.603	311.097.841.876
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	265.566.804.259	43.803.219.861
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09	1.013.010.343.824	1.314.256.760.883
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10	763.604.046.045	387.892.532.625
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.175.285.989.678	1.618.085.543.465
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12	(239.698.347.327)	(250.599.158.949)
Tiền lãi vay đã trả	14	(198.580.540.779)	(306.931.394.392)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.126.854.316)	(177.904.478.884)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(508.355.000)	(2.558.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.770.553.086.384	2.626.044.824.609
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.079.676.026.752)	(2.105.986.826.724)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	15.901.392.500
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.123.106.686.708)	(3.356.190.095.800)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.662.366.840.772	2.234.212.450.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.579.299.840.000)	(1.146.825.500.000)

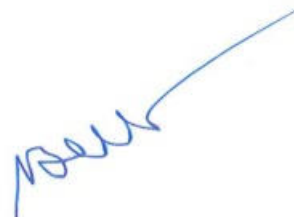
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Lũy kế từ đầu năm	
		Kỳ này	Kỳ trước
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10.000.000.000	1.692.595.725.500
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	188.148.717.000	251.448.358.855
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.921.566.995.688)	(2.414.844.495.669)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	1.312.278.345.045	886.114.221.145
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.982.491.111.054)	(1.339.506.068.640)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(12.481.311.644)	(14.803.129.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(682.694.077.653)	(468.194.976.495)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	166.292.013.043	(256.994.647.555)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	21.860.134.509	286.556.598.693
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	10.585.234
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	188.152.147.552	29.572.536.372



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020




Bùi Hải Huyền
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây viết tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 9 tháng 12 năm 2009, sửa đổi gần nhất là lần thứ 33 ngày 19 tháng 03 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 06 tháng 08 năm 2013 theo Quyết định số 723/2013/TB-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 30 tháng 07 năm 2013.

Các hoạt động kinh doanh chính trong kỳ của Công ty là:

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

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.

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

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 29, tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Công ty có một chi nhánh và hai địa điểm kinh doanh cụ thể như sau:

- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại số 112 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Khách sạn FLC Grand Hotel SamSon tại FLC SamSon GolfLink, Đường Hồ Xuân Hương, Phường Quảng Cư, Thành phố Sầm Sơn, Tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam.
- Khách sạn FLC Grand Hotel Hạ Long tại FLC Hạ Long, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Công ty có các khoản đầu tư vào 16 công ty con và 2 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 RIÊNG

Công ty con

STT	Tên công ty	Ngày thành lập/ năm quyền kiểm soát	Nơi thành lập	Tỷ lệ sở hữu cũng là tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngành nghề chính
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	12/06/2012	Hà Nội	100	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	25/11/2014	Thanh Hóa	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	06/11/2014	Hà Nội	100	Dịch vụ vận tải, du lịch
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	18/12/2014	Hà Nội	99,40	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	02/01/2016	Bình Định	99,98	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, golf
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	02/01/2016	Hà Nội	93,49	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	12/04/2016	Thanh Hóa	100	Nhà hàng và dịch vụ ăn uống
8	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	01/07/2016	Hà Nội	98,91	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP nước giải khát FLC	02/07/2016	Bình Định	98,91	Sản xuất, kinh doanh nước tinh khiết
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	11/05/2016	Quảng Ninh	100	Dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng, dịch vụ chơi golf
11	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	13/03/2017	Hải Phòng	100	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty CP Hàng không Tre Việt	31/05/2017	Hà Nội	51,35	Lĩnh vực hàng không
13	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Kinh doanh vàng bạc, đá quý
14	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	15/01/2018	Hà Nội	100	Quản lý khu công nghiệp
15	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	22/03/2018	Quảng Bình	100	Kinh doanh bất động sản
16	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	01/08/2019	Hà Nội	98	Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Công ty liên kết**

1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	23/01/2015	Hà Nội	47	Cung ứng và quản lý nguồn lao động
2	Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hàng không Sao Mai	07/11/2019	Hà Nội	33,99	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”).

2.4 Niên độ kế toán

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

Ngoài ra, Công ty còn lập báo cáo tài chính riêng cho từng quý.

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

Ban Điều hành Công ty cam kết đã lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4.2 Hàng tồn kho***Bất động sản để bán***

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành việc bán hàng.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu: Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn. Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ghi sổ sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chỉ phí quản lý trong kỳ.

4.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc bao gồm giá mua và những chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý hay bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định hữu hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 10 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và được ước tính như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Các tài sản cố định khác	03 - 05 năm

4.5 Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.5 Tài sản cố định thuê tài chính (Tiếp theo)**

Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Trách nhiệm đối với bên cho thuê được phản ánh trên bảng cân đối kế toán như là một nghĩa vụ cho thuê tài chính. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ trong suốt thời gian thuê tài sản, trừ khi khoản tiền lãi đó đủ điều kiện ghi nhận vào tài sản, trong trường hợp này khoản lãi vay được vốn hoá theo chính sách chung của Công ty về chi phí vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính trên cùng nền tảng với tài sản sở hữu của Công ty hoặc, nếu ngắn hơn, dựa trên thời hạn cho thuê tài sản như sau:

	Năm
Phương tiện vận tải	5 - 10
Máy móc, thiết bị	5 - 10

4.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được các cơ quan có thẩm quyền cấp. Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

Khấu hao tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao của tài sản cố định vô hình được ước tính phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất	Lâu dài
Tài sản cố định vô hình khác	03 - 07 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	46 năm
Sân Golf	49 năm
Quyền sử dụng đất	Lâu dài

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

4.8 Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.8 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4.9 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 của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

4.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước ngắn hạn: Là các loại chi thực tế đã phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng có thời hạn không quá 12 tháng tại thời điểm báo cáo.

Chi phí trả trước dài hạn: Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng có thời hạn trên 12 tháng kể từ thời điểm trả trước.

Công ty và các công ty con tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp.

4.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.12 Các khoản ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản tiền nhận được từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc và hợp đồng khác được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn cổ phần là phần phụ trội do phát hành cổ phiếu với giá cao hơn so với mệnh giá.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước và điều chỉnh theo các quy định khi lập báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.14 Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

4.15 Ghi nhận doanh thu***Doanh thu từ bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau***

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty và các công ty con 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;
- Công ty và các công ty con đã thu được hoặc 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*****Doanh thu cho thuê bất động sản***

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 vào ngày lập bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Thu nhập từ hoạt động tài chính

Thu nhập phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp***Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm***

- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Chi phí hoặc lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

Các khoản trên được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

4.16 Ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**4.17 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế (nếu có) và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành: 20%.

Việc xác định chi phí thuế TNDN 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 sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên cơ sở chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

4.18 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác*Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng*

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính riêng do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Các bên liên quan

Một bên được xem là bên liên quan đến Công ty và các công ty con nếu có khả năng kiểm soát Công ty và các công ty con hay có ảnh hưởng trọng yếu đến các quyết định tài chính và hoạt động của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	30/09/2020	01/01/2020
Tiền mặt	789.458.952	687.930.259
Tiền tại ngân hàng	146.424.695.533	15.456.829.250
Các khoản tương đương tiền	40.937.993.067	5.715.375.000
Cộng	188.152.147.552	21.860.134.509

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	30/09/2020	01/01/2020
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>6.801.655.349</i>	<i>78.746.079.736</i>
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	1.234.065.211	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	254.901.499	49.781.846.994
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	2.387.384.752	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	-	28.787.852.069
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	2.925.303.887	176.380.673
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>1.237.374.904.237</i>	<i>2.203.046.749.013</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ OTP Việt Nam	72.767.266	432.572.767.266
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	140.517.767.685	240.791.094.683
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eldon	46.081.189.116	256.578.818.643
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	19.580.340.755	390.203.081.261
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại SIP	202.610.938.253	244.661.424.127
Các đối tượng khác	828.511.901.162	638.239.563.033
Cộng	1.244.176.559.586	2.281.792.828.749

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	30/09/2020	01/01/2020
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>1.014.278.350.646</i>	<i>418.276.407.574</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	1.010.222.192.426	418.276.407.574
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	2.950.766.540	-
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	1.105.391.680	-
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>1.200.347.705.578</i>	<i>618.942.661.466</i>
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long	181.841.862.000	177.733.976.000
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	91.061.736.605	92.534.424.922
Các đối tượng khác	927.444.106.973	348.674.260.544
Cộng	2.214.626.056.224	1.037.219.069.040

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

8. Phải thu về cho vay

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
a. Ngắn hạn	907.048.777.395	1.514.842.348.839
<i>Phải thu về cho vay bên thứ ba</i>		
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	270.575.700.000	282.219.536.000
Công ty Cổ phần Vật tư Thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	152.719.957.395	266.075.045.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	318.100.000.000	318.100.000.000
Các đối tượng khác	165.653.120.000	648.447.767.839
b. Dài hạn	83.475.000.000	83.475.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	83.475.000.000
Cộng	<u>990.523.777.395</u>	<u>1.598.317.348.839</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

9. Phải thu khác

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.185.935.778.964	(112.433.874)	2.305.903.034.144	(112.433.874)
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan</i>	<i>205.219.503.440</i>	<i>-</i>	<i>192.256.832.523</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	-	1.651.667.935	-
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	56.433.784.579	-	28.893.580.520	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	2.324.753.411	-	69.763.564.990	-
Công ty TNHH MTV QLKS và khu nghỉ dưỡng FLC	176.067.800	-	3.346.067.800	-
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	110.507.658.164	-	80.025.026.757	-
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	6.583.333.332	-	-	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	19.819.724.965	-	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	5.678.000.000	-	6.280.000.000	-
Công ty Cổ phần nước giải khát FLC	2.248.000.002	-	848.743.334	-
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	1.448.181.187	-	1.448.181.187	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	<i>1.980.716.275.524</i>	<i>(112.433.874)</i>	<i>2.113.646.201.621</i>	<i>(112.433.874)</i>
Tạm ứng	11.772.529.008	-	7.908.222.613	-
Ký cược, ký quỹ	106.732.164.343	-	42.021.091.791	-
Phải thu về hợp tác kinh doanh	1.289.060.219.000	-	1.981.218.483.411	-
Phải thu khác	573.151.363.173	(112.433.874)	82.498.403.806	(112.433.874)
b. Dài hạn	169.352.563.826	-	15.664.025.654	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	10.032.217.785	-
Phải thu dài hạn khác	169.352.563.826	-	5.631.807.869	-
Cộng	2.355.288.342.790	(112.433.874)	2.321.567.059.798	(112.433.874)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Có thể thu hồi	Giá gốc	Có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	113.179.217.487	57.144.092.149	113.179.217.487	57.144.092.149
<i>Chi tiết:</i>				
+ Phải thu khách hàng	67.127.784.557	46.846.516.922	67.127.784.557	46.846.516.922
+ Phải thu khác	112.433.874	-	112.433.874	-
+ Trả trước cho người bán	45.938.999.056	10.297.575.227	45.938.999.056	10.297.575.227
Cộng	113.179.217.487	57.144.092.149	113.179.217.487	57.144.092.149

11. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	22.627.050	-
Công cụ, dụng cụ	111.741.694	-	111.741.694	-
Hàng hoá thương mại	1.892.074.284	-	3.257.409.500	-
Hàng hóa bất động sản	2.643.131.646.774	-	899.765.597.777	-
Cộng	2.645.135.462.752	-	903.157.376.021	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	01/01/2020	Số phải nộp	Số được khấu trừ, thực nộp	30/09/2020
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	235.300.986.277	235.300.986.277	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.170.530.108	-	8.126.854.316	21.043.675.792
Thuế thu nhập cá nhân	13.515.669.286	3.532.487.976	1.176.918.000	15.871.239.262
Thuế tài nguyên	-	2.590.852.928	2.590.852.928	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	169.181.657.315	127.840.888.439	240.513.576.779	56.508.968.975
Cộng	211.867.856.709	369.265.215.620	487.709.188.300	93.423.884.029

	01/01/2020	Số phải nộp	Số được khấu trừ, thực nộp	30/09/2020
Thuế và các khoản phải thu				
Thuế xuất nhập khẩu	9.898.369	-	-	9.898.369
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	3.762.637.647	2.612.453.606	2.612.453.606	3.762.637.647
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	93.198.720.483	93.198.720.483	-
Cộng	3.772.536.016	95.811.174.089	95.811.174.089	3.772.536.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2020	70.702.757.428	213.868.275.985	4.967.815.707	3.353.886.601	292.892.735.721
Mua trong kỳ	2.245.997.400	167.840.854	117.960.800	-	2.531.799.054
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1.024.415.090)	-	-	(1.024.415.090)
Tại ngày 30/09/2020	<u>72.948.754.828</u>	<u>213.011.701.749</u>	<u>5.085.776.507</u>	<u>3.353.886.601</u>	<u>294.400.119.685</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2020	29.596.916.545	62.954.131.388	3.233.556.445	3.305.257.440	99.089.861.818
Khấu hao trong kỳ	6.789.822.172	10.765.725.828	725.356.092	12.872.425	18.293.776.517
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(1.024.415.090)	-	-	(1.024.415.090)
Tại ngày 30/09/2020	<u>36.386.738.717</u>	<u>72.695.442.126</u>	<u>3.958.912.537</u>	<u>3.318.129.865</u>	<u>116.359.223.245</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2020	<u>41.105.840.883</u>	<u>150.914.144.597</u>	<u>1.734.259.262</u>	<u>48.629.161</u>	<u>193.802.873.903</u>
Tại ngày 30/09/2020	<u>36.562.016.111</u>	<u>140.316.259.623</u>	<u>1.126.863.970</u>	<u>35.756.736</u>	<u>178.040.896.440</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

14. Tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2020	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30/09/2020	59.263.518.519	66.149.609.805	125.413.128.324
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2020	20.625.683.817	26.003.557.771	40.143.645.218
Khấu hao trong kỳ	3.211.265.143	6.517.129.413	9.728.394.556
Tại ngày 30/09/2020	23.836.948.960	32.520.687.184	49.872.039.774
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2020	38.637.834.702	40.146.052.034	85.269.483.106
Tại ngày 30/09/2020	35.426.569.559	33.628.922.621	75.541.088.550

15. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	2.145.552.300	2.145.552.300
Mua trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/09/2020	2.145.552.300	2.145.552.300
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	938.324.909	938.324.909
Khấu hao trong kỳ	536.388.075	536.388.075
Tại ngày 30/09/2020	1.474.712.984	1.474.712.984
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	1.207.227.391	1.207.227.391
Tại ngày 30/09/2020	670.839.316	670.839.316

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

16. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2020	6.341.735.934.831	6.341.735.934.831
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm khác	-	-
Tại ngày 30/09/2020	6.341.735.934.831	6.341.735.934.831
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2020	3.324.630.104.833	3.324.630.104.833
Khấu hao trong kỳ	45.698.324.802	45.698.324.802
Giảm khác	-	-
Tại ngày 30/09/2020	3.370.328.429.635	3.370.328.429.635
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2020	3.017.105.829.998	3.017.105.829.998
Tại ngày 30/09/2020	2.971.407.505.196	2.971.407.505.196

17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020	01/01/2020
<i>Mua sắm TSCĐ</i>	1.367.030.000	267.030.000
Mua sắm TSCĐ	1.367.030.000	267.030.000
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	3.466.210.255.703	4.700.131.920.727
Dự án khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	989.407.350.089	873.982.374.148
Dự án Hạ Long	147.368.759.460	753.433.603.655
Dự án Sầm Sơn giai đoạn 2	96.067.740.826	926.968.374.784
Dự án Bình Định giai đoạn 2	118.703.344.440	470.193.051.562
Dự án FLC Premier Park	862.409.589.364	860.285.155.400
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	317.994.870.615	235.317.088.567
Dự án Hà Khánh - Quảng Ninh	192.091.239.160	177.371.055.367
Dự án Legacy Kon Tum	266.544.869.102	2.012.177.921
Dự án Centre Point Gia Lai	144.110.745.251	1.216.457.272
Dự án Hà Khánh GD2 - Hạ Long	117.387.888.004	117.372.288.004
Dự án khác	214.123.859.392	281.980.294.047
Cộng	3.467.577.285.703	4.700.398.950.727

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18. Đầu tư tài chính

18.1. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020			01/01/2020		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	3.754.649.646	(1.326.524.646)	2.428.125.000	3.754.649.646	(1.794.649.646)	1.960.000.000
Cộng	3.754.649.646	(1.326.524.646)	2.428.125.000	3.754.649.646	(1.794.649.646)	1.960.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
a. Đầu tư vào công ty con	8.905.988.680.000	(1.610.784.949.702)	7.295.203.730.298	7.386.268.280.000	(443.218.619.849)	6.943.049.660.151
Công ty TNHH MTV FLC Land	950.844.000.000	(52.820.405.310)	898.023.594.690	950.844.000.000	-	950.844.000.000
Công ty TNHH FLC Sầm Sơn Golf & Resort	800.000.000.000	(291.525.143.165)	508.474.856.835	800.000.000.000	(223.710.094.560)	576.289.905.440
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	200.000.000.000	(83.861.854.111)	116.138.145.889	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	380.000.000.000	-	380.000.000.000	380.000.000.000	-	380.000.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	1.049.800.000.000	(192.012.518.044)	857.787.481.956	1.049.643.600.000	(113.443.184.999)	936.200.415.001
Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	200.000.000.000	-	200.000.000.000	200.000.000.000	(4.445.283.041)	195.554.716.959
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	487.000.000.000	-	487.000.000.000	487.000.000.000	-	487.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý tòa nhà Ion Complex	396.000.000.000	-	396.000.000.000	396.000.000.000	-	396.000.000.000
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	210.802.000.000	-	210.802.000.000	209.318.000.000	-	209.318.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	3.586.793.000.000	(849.549.584.880)	2.737.243.415.120	2.070.000.000.000	-	2.070.000.000.000
Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	985.000.000	(48.300.031)	936.699.969	985.000.000	(36.300.031)	948.699.969
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	498.352.300.000	(135.153.324.086)	363.198.975.914	498.352.300.000	(91.403.656.285)	406.948.643.715
Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	2.091.500.000	(1.569.740.816)	521.759.184	1.933.500.000	(1.483.064.993)	450.435.007
Công ty TNHH Vàng Bạc Đá quý FLC	95.370.000.000	-	95.370.000.000	94.271.000.000	-	94.271.000.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	20.000.000.000	(3.097.114.637)	16.902.885.363	19.970.000.000	(4.975.062.057)	14.994.937.943
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	27.950.880.000	(1.146.964.622)	26.803.915.378	27.950.880.000	(3.721.973.883)	24.228.906.117
b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	47.000.000.000	(2.585.380.761)	44.414.619.239	47.000.000.000	(3.782.258.115)	43.217.741.885
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(2.585.380.761)	44.414.619.239	47.000.000.000	(3.782.258.115)	43.217.741.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

18.2. Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	478.524.864.679	(205.238.113.745)	273.286.750.934	371.004.864.679	(197.925.564.679)	173.079.300.000
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	85.500.000.000	-	85.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai khoáng và Quản lý tài sản FLC	12.400.000.000	-	12.400.000.000	12.400.000.000	-	12.400.000.000
Công ty Cổ phần Nông dược HAI	260.909.864.679	(203.038.113.745)	57.871.750.934	260.909.864.679	(195.725.564.679)	65.184.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	-	27.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	-	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Từ thiện Xã hội FLC	40.000.000	-	40.000.000	20.000.000	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	83.475.000.000	-	83.475.000.000
Cộng	9.431.513.544.679	(1.818.608.444.208)	7.612.905.100.471	7.804.273.144.679	(644.926.442.643)	7.159.346.702.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

19. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>	<i>239.401.618.865</i>	<i>393.601.794.927</i>
Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	-	895.938.710
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	19.186.450.413	80.055.188.401
Công ty TNHH MTV FLC Land	508.756.042	2.220.005.185
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	-	2.394.323.335
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	53.890.589.175	79.021.370.611
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	4.855.680.000	4.106.748.000
Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	33.002.276.441	178.160.920.300
Công ty Cổ phần Du lịch và Sự kiện FLC	-	31.773.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	127.957.866.794	46.715.527.385
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	<i>651.392.422.838</i>	<i>859.737.296.788</i>
Công ty Cổ phần kỹ thuật Sigma	103.723.814.362	81.773.818.201
Công ty Cổ phần Pacific Wood	1.411.823.967	64.327.228.967
Các đối tượng khác	546.256.784.509	713.636.249.620
Cộng	<u>890.794.041.703</u>	<u>1.253.339.091.715</u>

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	<i>31.354.433.780</i>	<i>43.253.467.092</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	-	259.947.762
Công ty TNHH MTV quản lý khách sạn và khu nghỉ dưỡng FLC	-	637.776.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	31.354.433.780	40.937.232.039
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	-	1.418.511.291
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	<i>3.833.482.792.442</i>	<i>3.943.216.779.769</i>
Các đối tượng khác	3.833.482.792.442	3.943.216.779.769
Cộng	<u>3.864.837.226.222</u>	<u>3.986.470.246.861</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

21. Chi phí phải trả

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	30/09/2020	01/01/2020
Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	37.686.689.032	22.475.547.245
- Trích trước Chi phí dự án (*)	1.077.043.840.389	831.973.931.411
- Chi phí phải trả khác	7.124.125.531	9.180.732.822
Cộng	1.121.854.654.952	863.630.211.478
(*) Chi tiết trích trước chi phí dự án:		
<i>Trích trước chi phí Dự án 265 Cầu Giấy</i>	<i>57.366.830.446</i>	<i>119.259.885.283</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án Bình Định</i>	<i>165.140.430.336</i>	<i>169.906.444.350</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án xử lý sạt lở bờ biển Sầm Sơn</i>	<i>87.817.313.001</i>	<i>61.282.992.909</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án Học viện Golf</i>	<i>7.393.491.444</i>	<i>8.079.074.691</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn</i>	<i>100.193.564.706</i>	<i>66.300.566.755</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án FLC Sầm Sơn 2</i>	<i>2.206.604.473</i>	-
<i>Trích trước chi phí Dự án FLC Hạ Long</i>	<i>409.282.051.295</i>	<i>406.348.529.067</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án Ecohouse Sài Đồng Long Biên</i>	<i>234.033.402.116</i>	-
<i>Trích trước chi phí Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp</i>	<i>6.455.161.578</i>	<i>796.438.356,00</i>
<i>Trích trước chi phí Dự án Centre point Gia Lai</i>	<i>7.154.990.994</i>	-
Cộng	1.077.043.840.389	831.973.931.411

22. Phải trả khác

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	30/09/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn	1.765.729.958.334	893.603.499.579
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	1.174.523.894
Công ty Cổ phần FLC Quảng Bình Golf & Resort	4.412.930.999	4.412.930.999
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	-	4.148.251.334
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	40.414.190.775	753.140.900
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	28.638.909.721	8.201.179.206
Bên thứ 3		
Phải trả khác	1.692.063.926.839	874.713.473.246
b. Dài hạn	4.802.376.159.743	2.688.358.122.953
Nhận ký cược ký quỹ	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Nhận tạm ứng theo thỏa thuận nguyên tắc và hợp đồng liên doanh	2.758.814.000.000	1.112.980.000.000
Phải trả khác	943.562.159.743	475.378.122.953
Cộng	6.568.106.118.077	3.581.961.622.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính

23.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	TM	30/09/2020	01/01/2020
Vay ngắn hạn		602.112.052.334	620.164.473.002
Vay dài hạn và nợ thuê tài chính đến hạn trả	23.2.1	328.354.034.447	425.111.190.535
Trái phiếu đến hạn trả	23.2.2	684.464.578.284	75.000.000.000
Tổng cộng		1.614.930.665.065	1.120.275.663.537

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	30/09/2020	01/01/2020
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HDBank)	-	37.930.679.234
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	271.460.697.492	271.402.692.085
Ngân hàng Công Thương Trung Quốc	-	107.200.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	295.651.354.842	97.165.044.005
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	71.471.600.988
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Đa	35.000.000.000	34.994.456.690
Tổng cộng	602.112.052.334	620.164.473.002

Số dư vay ngắn hạn từ các ngân hàng theo hợp đồng hạn mức tín dụng, với mức lãi suất từ 8,7% - 13%/năm, nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

23.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	TM	30/09/2020	01/01/2020
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2.1	1.666.812.064.722	2.234.696.565.619
Trái phiếu dài hạn	23.2.2	292.196.643.856	884.634.085.777
Tổng cộng		1.959.008.708.578	3.119.330.651.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	30/09/2020			Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
	Tổng cuối kỳ	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	tài chính dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Sơn	1.497.842.677.549	1.376.572.677.549	121.270.000.000	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án "Quần thể sân Golf&Resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp Nhơn Lý"	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội	5.998.111.584	3.292.237.008	2.705.874.576	Mua ô tô	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội	180.000.000	-	180.000.000	Mua ô tô	Tài sản hình thành từ vốn vay

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên cho vay	30/09/2020			Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
	Tổng cuối kỳ	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả		
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	46.759.851.753	18.891.174.192	27.868.677.561	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hợp pháp theo dự án/phương án thuê tài chính	Không
Credit Suisse AG, Singapore Branch	176.329.482.310	-	176.329.482.310	Tài trợ vốn cho các dự án của tập đoàn	Cổ phần hoặc phần vốn góp và các quyền có liên quan đến số cổ phần/vốn góp của Công ty tại một số công ty con
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng bằng sông Cửu Long	183.590.776.729	183.590.776.729	-	Đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị FLC La Vista Sa Đéc	Tài sản hình thành từ vốn vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Agribank - CN Đông Gia Lai	84.465.199.244	84.465.199.244	-	Giai đoạn 1 dự án FLC Hilltop Gia Lai	Tài sản hình thành từ vốn vay
Tổng cộng	1.995.166.099.169	1.666.812.064.722	328.354.034.447		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
				30/09/2020	01/01/2020			
FLC.BOND .2018 -01	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyên đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho SHB	400	1.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	03 năm	26/09/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 9,2% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần.
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn</i>				<i>385.745.828.284</i>	<i>75.000.000.000</i>			
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>				<i>(14.254.171.716)</i>	<i>(24.798.353.535)</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
				30/09/2020	01/01/2020			
FLC.BOND .2018 -02	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho OCB	300	1.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	03 năm	21/12/2021	Lãi suất cố định cho năm đầu tiên là 10,3% năm; Từ năm thứ hai, lãi suất trái phiếu được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu (+) biên độ 3,5%/năm; Kỳ hạn thanh toán lãi đầu tiên sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày phát hành; các kỳ tiếp theo lãi được thanh toán 06 (sáu) tháng một lần.
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn</i>				-	-			
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>				(7.803.356.144)	(12.598.810.688)			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

23. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.2 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Giá trị		Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
				30/09/2020	01/01/2020			
FLC.BOND .2019	Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi có tài sản đảm bảo phát hành cho MBS	3.000.000	100.000	300.000.000.000	300.000.000.000	02 năm	26/04/2021	Lãi suất áp dụng cho 04 (bốn) kỳ tính lãi đầu tiên là 11,3%/năm; từ kỳ tính lãi thứ năm trở đi được tính bằng tổng của Lãi suất tham chiếu (+) biên độ 4,0%/năm; Lãi trái phiếu trả 03 tháng/01 lần.
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn</i>				298.718.750.000	-			
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>				(1.281.250.000)	(2.968.750.000)			
Tổng cộng				976.661.222.140	959.634.085.777			
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>				684.464.578.284	75.000.000.000			
<i>Trái phiếu dài hạn</i>				292.196.643.856	884.634.085.777			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

24. Vốn chủ sở hữu

Tình hình biến động của Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Tại ngày 01/01/2019	7.099.978.070.000	288.244.783.273	118.623.112	1.987.330.506.203	9.375.671.982.588
- Lãi trong kỳ	-	-	-	695.060.833.959	695.060.833.959
- Trích lập các quỹ	-	47.003.177.251	-	(56.403.812.701)	(9.400.635.450)
Tại ngày 30/09/2019	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	2.625.987.527.461	10.061.332.181.097
Năm nay					
Tại ngày 01/01/2020	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.991.245.649.582	9.426.590.303.218
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	(1.055.144.222.344)	(1.055.144.222.344)
Tại ngày 30/09/2020	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	936.101.427.238	8.371.446.080.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

24. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Cổ phiếu

	30/09/2020	01/01/2020
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu phổ thông	709.997.807	709.997.807
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng hóa	1.245.031.044.859	1.561.656.721.734
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.187.396.109.758	1.508.035.023.201
Doanh thu cung cấp dịch vụ	130.613.013.110	158.294.748.750
Cộng	<u>2.563.040.167.727</u>	<u>3.227.986.493.685</u>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.243.924.720.252	1.408.108.754.073
Giá vốn kinh doanh bất động sản	818.964.060.142	1.154.485.166.345
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	42.705.091.625	83.337.965.181
Cộng	<u>2.105.593.872.019</u>	<u>2.645.931.885.599</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**27. Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, hợp tác đầu tư	174.791.945.770	235.504.585.466
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	6.624.868.300
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.243.931.372	492.857.143
Lãi từ bán các khoản đầu tư	5.000.000.000	958.062.800.081
Doanh thu tài chính khác	-	330
Cộng	181.035.877.142	1.200.685.111.320

28. Chi phí hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền vay	229.537.459.603	320.171.814.479
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.183.777.118.641	20.887.062.670
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(10.563.242.076)	(2.186.390.191)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.371.428.671	1.463.004.723
Chi phí tài chính khác (*)	17.199.908.899	10.440.547.121
Cộng	1.427.322.673.738	350.776.038.802

(*): Chi phí tài chính khác trong kỳ chủ yếu là khoản phân bổ phí trả trước của khoản vay với Credit Suisse AG, Singapore Branch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.055.144.222.344)	868.826.042.449
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	5.401.163.050	
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	
Thu nhập chịu thuế	(1.049.743.059.294)	868.826.042.449
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	173.765.208.490
Tạm tính chi phí thuế TNDN 1% phải nộp trên số tiền thu theo tiến độ của khách hàng	-	1.056.014.520
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	174.821.223.010

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

30.1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ chủ yếu là các giao dịch với Công ty thành viên, Công ty có giao dịch lớn bao gồm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH MTV FLC Land	Công ty con
2	Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Công ty con
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Star Hà Nội	Công ty con
5	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Toà nhà Ion Complex	Công ty con
6	Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Công ty con
8	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý Bãi biển FLC Sầm Sơn	Công ty con
9	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Công ty con
10	Công ty CP nước giải khát FLC	Công ty con
11	Công ty TNHH FLC Đồ Sơn Golf & Resort	Công ty con
12	Công ty TNHH Hàng không Tre Việt	Công ty con
13	Công ty TNHH Vàng bạc đá quý FLC	Công ty con
14	Công ty TNHH Đầu tư phát triển và Quản lý khu công nghiệp FLC	Công ty con
15	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Golf & Resort	Công ty con
16	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	Công ty con
17	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Công ty liên kết
18	Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Công ty cùng lãnh đạo
19	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Công ty cùng lãnh đạo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

30.1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

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: đồng Việt Nam

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Giá trị giao dịch</u>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	Chi hộ tiền điện	12.782.252.499
	Cho thuê tài sản	11.759.921.213
Công ty TNHH MTV FLC Land	Mua hàng hóa dịch vụ	1.910.661.865
	Cho thuê tài sản dài hạn	3.562.500.000
	Chi hộ điện nước, phí dịch vụ	5.149.088.369
	Bán hàng hoá dịch vụ	19.434.795.540
Công ty CP Hàng Không Tre Việt	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.484.302.727
	Cho thuê tài sản	12.877.902.506
Công ty TNHH FLC SamSon Golf & Resort	Chi hộ tiền điện	27.364.172.183
	Cho thuê tài sản	18.438.923.656
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp	Góp vốn	158.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Góp vốn	156.400.000
	Chi hộ tiền điện	15.975.579.328
	Cho thuê tài sản dài hạn	15.883.945.463
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Alaska	Bán hàng hóa dịch vụ	21.215.194.010
Công ty TNHH Vàng Bạc đá quý FLC	Góp vốn	1.099.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	Mua hàng hóa dịch vụ	195.001.416.459
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	Góp vốn	1.484.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Mua hàng hóa dịch vụ	278.661.217.645
	Bù trừ công nợ	72.318.458.283
	Bán hàng hóa dịch vụ	261.945.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

30. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

30.1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 được trình bày chi tiết tại các Thuyết minh:

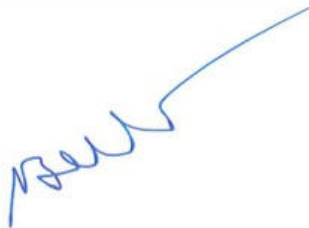
- Số 6 "Phải thu ngắn hạn của khách hàng"
- Số 7 "Trả trước cho người bán ngắn hạn"
- Số 8 "Phải thu về cho vay"
- Số 9 "Phải thu khác"
- Số 19 "Phải trả cho người bán ngắn hạn"
- Số 20 "Người mua trả tiền trước ngắn hạn"
- Số 22 "Phải trả khác"

30.2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam.



Trần Trung Tùng
Người lập



Nguyễn Thanh Ba
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2020

