

Số: 621 /FLC- BKT

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2022

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

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

Mã chứng khoán: FLC

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:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý III			
		Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	
				Triệu đồng	Tăng (giảm)%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	430,905	1,455,308	(1,024,403)	(70)
2	Giá vốn hàng bán	525,591	1,300,067	(774,476)	(60)
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(96,256)	144,084	(240,340)	(167)
4	Doanh thu hoạt động tài chính	17,834	271,299	(253,465)	(93)
5	Chi phí tài chính	105,702	66,795	38,906	58
6	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	(317,828)	(194,079)	(123,749)	64
7	Chi phí bán hàng	6,587	22,589	(16,001)	(71)
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	266,964	108,172	158,792	147
9	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(785,354)	5,600	(790,953)	(14,125)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, giá vốn hàng bán kỳ này giảm 60%-70% so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng bởi tình hình chung của thị trường kinh doanh Bất động sản; chính sách tín dụng dành cho khách hàng đầu tư Bất động sản; do sự thay đổi các vị trí lãnh đạo chủ chốt của Công ty và Công ty trong quá trình cấu trúc lại bộ máy, các mảng kinh doanh cốt lõi. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 93%, Chi phí tài chính tăng 58% do ảnh hưởng của quá trình cơ cấu lại các khoản vay. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng do tăng trích lập dự phòng cho các khoản phải thu quá hạn. Bên cạnh đó ảnh hưởng của khoản tăng lỗ từ mảng đầu tư hàng không, dịch vụ Khách sạn nên làm cho Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm mạnh và đảo chiều từ lãi kỳ trước thành lỗ 785,3 tỷ đồng.

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 VT, BKT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Bùi Hải Huyền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2022

Hà Nội, ngày **30** tháng 10 năm 2022



## MỤC LỤC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09-10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-58

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2022 của Tập đoàn.

## THÔNG TIN CHUNG

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

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

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

Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 : 7.099.978.070.000 VND

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tập đoàn:

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

Cấu trúc Tập đoàn: Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tập đoàn có 14 công ty con và 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết tại Thuyết minh 1-Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông	Lê Bá Nguyên	Chủ tịch	Bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 02/07/2022 (*)
Ông	Đặng Tất Thắng	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 02/07/2022 (**) Miễn nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 17/8/2022 (***)
Ông	Trịnh Văn Quyết	Chủ tịch	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 29/3/2022 Miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT kể từ ngày 02/7/2022 (****)
Bà	Bùi Hải Huyền	Phó Chủ tịch thường trực	Bổ nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kể từ ngày 02/07/2022
Bà	Hương Trần Kiều Dung	Phó Chủ tịch thường trực	Miễn nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kể từ ngày
Ông	Lã Quý Hiền	Thành viên	Miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT ngày 02/7/2022 (****)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ông	Đoãn Hữu Đoàn	Thành viên	Bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT kể từ ngày 02/07/2022 (****)
Ông	Lê Thái Sâm	Thành viên	Bổ nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 17/8/2022 (*****) Bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT kể từ ngày 02/07/2022 (*)

(\*) Theo Nghị quyết số 33/2022/NQ-HĐQT-FLC của Hội đồng quản trị ngày 02/7/2022

(\*\*) Theo Nghị quyết số 32/2022/NQ-HĐQT-FLC của Hội đồng quản trị ngày 02/7/2022

(\*\*\*) Theo Nghị quyết số 46/2022/NQ-HĐQT-FLC của Hội đồng quản trị ngày 17/8/2022

(\*\*\*\*) Theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-DHDCD-FLC của Đại hội đồng cổ đông ngày 02/7/2022

(\*\*\*\*\*) Theo Nghị quyết số 34/2022/NQ-HĐQT-FLC của Hội đồng quản trị ngày 02/7/2022

(\*\*\*\*\*) Theo Nghị quyết số 47/2022/NQ-HĐQT-FLC của Hội đồng quản trị ngày 17/8/2022

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông	Nguyễn Chí Cường	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 02/07/2022 (*)
Ông	Nguyễn Đăng Vượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 02/07/2022 (*)
Bà	Phan Thị Bích Phượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 02/07/2022 (*)
Ông	Nguyễn Xuân Hòa	Trưởng ban	Bổ nhiệm từ ngày 02/07/2022 (*)
Ông	Nguyễn Quang Thái	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 02/07/2022 (*)
Ông	Nguyễn Tri Thống	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 02/07/2022 (*)

(\*) Theo Nghị quyết ĐHDCD bất thường số 01/2022/NQ-DHDCD-FLC ngày 02/07/2022

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà	Bùi Hải Huyền	Tổng Giám đốc	
Bà	Đàm Ngọc Bích	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	
Ông	Trần Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Võ Thị Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/10/2022 (****)
Ông	Lã Quý Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 19/09/2022 (***)
Bà	Vũ Đặng Hải Yến	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 14/7/2022 (**)
Bà	Lê Thị Trúc Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà	Đặng Thị Lưu Vân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Đỗ Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Lê Doãn Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 05/10/2022 (*****)
Ông	Nguyễn Chí Công	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 05/10/2022 (*****)

(\*\*) Theo Nghị quyết số 35/2022/NQ-HĐQT-FLC ngày 14/07/2022 của Hội đồng quản trị.

(\*\*\*) Theo Nghị quyết số 60/2022/NQ-HĐQT-FLC ngày 19/09/2022 của Hội đồng quản trị.

(\*\*\*\*) Theo Nghị quyết số 66/2022/NQ-HĐQT-FLC ngày 01/10/2022 của Hội đồng quản trị.

(\*\*\*\*\*) Theo Nghị quyết số 67+68/2022/NQ-HĐQT-FLC ngày 04/10/2022 của Hội đồng quản trị.

### KẾ TOÁN TRƯỞNG

Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

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

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2022 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn cho giai đoạn kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

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

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

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được trình bày trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 kỳ kế toán 09 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc



BÙI HẢI HUYỀN

Tổng Giám đốc

**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>19.390.394.983.873</b>	<b>17.636.881.299.092</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>249.278.186.156</b>	<b>176.150.718.255</b>
1. Tiền	111		247.920.624.691	86.923.922.956
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.357.561.465	89.226.795.299
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>11</b>	<b>45.952.611.314</b>	<b>275.611.330.882</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	11.1	174.192.417.923	264.664.704.325
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	11.1	(148.485.129.671)	(73.678.364.679)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	11.2	20.245.323.062	84.624.991.236
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>15.720.033.979.621</b>	<b>13.585.350.056.460</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.538.750.804.591	2.515.966.826.698
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	4.147.144.963.980	2.898.247.738.328
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	7.395.951.185.584	6.145.283.048.058
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.916.478.529.951	2.108.245.477.048
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(278.291.504.485)	(82.393.033.672)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>13</b>	<b>1.922.382.418.758</b>	<b>2.159.062.681.237</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.922.382.418.758	2.159.062.681.237
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.452.747.788.024</b>	<b>1.440.706.512.258</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.419.587.757.250	1.407.291.854.638
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		23.952.441.321	28.763.698.788
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	22	9.207.589.453	4.650.958.832

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>16.825.838.727.538</b>	<b>16.150.555.508.653</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>39.005.344.137</b>	<b>31.442.884.987</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	39.005.344.137	31.442.884.987
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.311.192.695.187</b>	<b>3.351.899.044.151</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	3.308.766.577.967	3.289.947.611.760
<i>Nguyên giá</i>	222		4.488.726.362.637	4.379.529.544.759
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.179.959.784.670)	(1.089.581.932.999)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	-	58.980.284.546
<i>Nguyên giá</i>	225		-	112.091.661.962
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	(53.111.377.416)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	2.426.117.220	2.971.147.845
<i>Nguyên giá</i>	228		10.392.469.765	10.038.754.765
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(7.966.352.545)	(7.067.606.920)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	17	<b>48.910.889.545</b>	<b>75.358.738.102</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		2.615.821.803.056	2.587.459.139.076
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(2.566.910.913.511)	(2.512.100.400.974)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>8.712.226.947.256</b>	<b>7.245.882.316.967</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	8.712.226.947.256	7.245.882.316.967
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	11	<b>4.177.544.392.399</b>	<b>4.940.062.563.711</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11.3	2.789.487.713.756	3.558.267.563.711
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11.4	1.392.995.000.000	1.383.995.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	11.4	(4.938.321.357)	(2.200.000.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>536.958.459.014</b>	<b>505.909.960.735</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	470.123.465.582	420.674.447.608
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		24.120.044.817	24.120.044.817
3. Lợi thế thương mại	269	19	42.714.948.615	61.115.468.310
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>36.216.233.711.411</b>	<b>33.787.436.807.745</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>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>28.271.533.032.884</b>	<b>24.064.846.369.069</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>20.179.938.607.951</b>	<b>15.951.944.606.091</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	1.780.742.498.791	1.989.328.628.779
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	7.149.227.218.636	5.028.825.664.453
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	694.725.587.913	607.840.871.670
4. Phải trả người lao động	314		47.480.077.597	45.727.517.572
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.541.604.663.180	1.249.674.373.779
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	87.291.056.575	513.709.854.795
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	5.643.690.396.916	4.439.387.798.188
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	3.193.567.046.144	2.034.891.620.524
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.610.062.199	42.558.276.331
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.091.594.424.933</b>	<b>8.112.901.762.978</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	25	6.025.149.884.394	3.942.528.547.812
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	1.822.333.004.188	4.169.616.763.543
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	756.451.623

**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>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.944.700.678.527</b>	<b>9.722.590.438.676</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>7.944.700.678.527</b>	<b>9.722.590.438.676</b>
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		351.242.504.311	351.242.504.311
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		118.623.112	118.623.112
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		195.295.242.502	1.706.215.217.480
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.086.702.011.761	1.621.749.460.818
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.891.406.769.259)	84.465.756.662
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		298.066.238.602	565.036.023.773
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>36.216.233.711.411</b>	<b>33.787.436.807.745</b>

Người lập biểu



Đặng Ngái

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

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

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

Cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
			Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	430.904.969.835	1.455.307.835.858	2.139.710.143.727	5.693.967.216.110
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.570.073.909	11.156.897.368	49.167.204.522	89.234.236.146
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		429.334.895.926	1.444.150.938.490	2.090.542.939.205	5.604.732.979.964
4. Giá vốn hàng bán	11	30	525.590.677.094	1.300.066.639.173	2.097.080.555.725	5.501.874.466.924
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(96.255.781.168)	144.084.299.317	(6.537.616.520)	102.858.513.040
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	17.834.323.617	271.299.478.000	241.256.640.067	1.019.413.046.986
7. Chi phí tài chính	22	32	105.701.629.142	66.795.267.058	415.940.947.778	320.005.679.697
Trong đó: chi phí lãi vay	23		85.115.747.632	64.925.057.501	255.037.345.612	218.883.041.505
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(317.827.634.968)	(194.078.858.345)	(900.107.701.207)	(182.134.961.682)
9. Chi phí bán hàng	25	33	6.587.491.726	22.588.545.745	75.556.149.230	65.933.341.491
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	266.964.199.156	108.172.117.357	717.826.585.965	443.134.059.039
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(775.502.412.543)	23.748.988.812	(1.874.712.360.633)	111.063.518.117
12. Thu nhập khác	31	35	2.312.595.776	4.051.226.673	16.924.596.103	33.691.103.921
13. Chi phí khác	32	36	14.063.918.765	13.465.236.660	30.345.065.702	34.230.312.403
14. Lợi nhuận khác	40		(11.751.322.989)	(9.414.009.987)	(13.420.469.599)	(539.208.482)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(787.253.735.532)	14.334.978.825	(1.888.132.830.232)	110.524.309.635
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	(1.900.015.392)	8.735.273.058	2.907.363.155	41.434.001.219
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	-	-	-	-

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
		Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(785.353.720.140)	5.599.705.767	(1.891.040.193.387)	69.090.308.416
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(781.920.707.279)	5.314.473.005	(1.891.406.769.259)	73.525.989.939
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(3.433.012.861)	285.232.762	366.575.872	(4.435.681.523)
21. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	70 39	-	-	(2.664)	99

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2022

Trưởng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.888.132.830.232)	110.524.309.635
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		99.082.407.877	133.368.799.358
- Các khoản dự phòng	03		1.223.240.092.326	36.979.693.961
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	200.317.794
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(240.955.134.916)	(814.819.360.483)
- Chi phí lãi vay	06		255.037.345.612	218.883.041.505
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(551.728.119.333)	(314.863.198.230)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.008.196.220.106)	(2.934.037.824.264)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		236.680.262.479	(259.359.625.690)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.276.616.136.769	3.511.415.831.729
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(43.344.400.891)	(149.182.781.023)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		40.783.452.445	93.665.961
- Tiền lãi vay đã trả	14		(131.356.441.032)	(175.066.535.281)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.138.610.836)	(159.152.878.677)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	53.675.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(948.214.132)	(1.084.572.752)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>3.793.367.845.363</b>	<b>(481.184.243.227)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.499.651.618.523)	(1.097.211.987.144)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		1.077.272.727	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.718.522.163.328)	(3.309.115.912.193)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		532.233.693.976	2.354.722.038.508
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.000.000.000)	(762.540.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			229.364.900.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		162.230.771.421	299.754.070.592
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(2.531.632.043.727)</b>	<b>(2.285.026.890.237)</b>

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

Theo phương pháp gián tiếp

Cho giai đoạn kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
			Năm 2022	Năm 2021
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	
2. Tiền thu từ đi vay	33		3.409.827.770.334	3.809.554.006.340
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(4.583.441.086.136)	(2.093.530.386.924)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(14.995.017.933)	(19.430.260.398)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(1.188.608.333.735)</i>	<i>1.696.593.359.018</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		73.127.467.901	(1.069.617.774.446)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	176.150.718.255	1.215.018.913.153
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(17.491.788)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	249.278.186.156	145.383.646.919

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bùi Hải Huyền

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

Quý III năm 2022

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

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

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

Vốn góp thực tế của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 : 7.099.978.070.000 VND

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

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

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

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

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

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

Cấu trúc Tập đoàn: Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Tập đoàn có 14 công ty con và 02 công ty liên kết và 01 chi nhánh hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

STT	Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Cuối kỳ	Đầu kỳ	Cuối kỳ	Đầu kỳ
3	Công ty TNHH MTV Quản lý Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng FLC	Tầng 27, Tòa nhà Bamboo Airways, Số 265 đường Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
4	Công ty CP Địa ốc Star Hà Nội	418 Quang Trung, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội	99,40%	99,40%	99,40%	99,40%
5	Công ty CP FLC Quy Nhơn Golf & Resort	Điểm số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	99,98%	99,98%	99,98%	99,98%
6	Công ty CP Đầu tư Địa ốc Alaska	Tầng 1 Tòa nhà HH3, KĐT Chức năng Đại Mỹ, P. Đại Mỹ, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	74,70%	74,70%	74,70%	74,70%
7	Công ty TNHH BOT Khai thác Quản lý bãi biển FLC Sầm Sơn	FLC Sầm Sơn Golf Links, đường Thanh Niên, P. Quảng Cư, TP. Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
8	Công ty TNHH Đầu tư và Quản lý Tòa nhà Ion Complex	36 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
9	Công ty CP Nước giải khát FLC	Khu số 4, Khu Du lịch biển Nhơn Lý-Cát Tiến, xã Nhơn Lý, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	98,97%	98,97%	98,97%	98,97%
10	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Hạ Long	FLC Hạ Long, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
11	Công ty TNHH Vàng bạc Đá quý FLC	Tòa nhà Bamboo Airways, số 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
12	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp FLC	Tháp đôi FLC, 265 Cầu Giấy, P. Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Công ty TNHH FLC Quảng Bình Beach & Golf Resort	Thôn Tân Hải, xã Hải Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
14	Công ty CP Du lịch và Sự kiện FLC	41 Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
<b>Công ty liên kết:</b>						
1	Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	Tầng 5B, Tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
2	Công ty cổ phần Hàng Không Tre Việt	Khu số 4, Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Xã Nhơn Lý, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Kỳ kế toán**

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ**

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

**2.3 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết. Các báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng chính sách kế toán một cách thống nhất cho toàn Tập đoàn.

**Công ty con**

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

Số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

**Công ty liên kết**

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

Khoản đầu tư vào công ty 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 Tập đoàn trong lãi hoặc lỗ của bên nhận đầu tư sau ngày đầu tư. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Khoản được phân chia từ bên nhận đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

***Lợi thế thương mại***

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do Tập đoàn nắm giữ (thời điểm Tập đoàn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tồn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (lợi thế thương mại âm), giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày Tập đoàn kiểm soát công ty con.

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, Tập đoàn không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

***Lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do Tập đoàn sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con. 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. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

***Các giao dịch loại trừ khi hợp nhất***

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Lãi/lỗ chưa thực hiện với các công ty liên kết cũng được loại bỏ tương ứng với tỷ đầu tư của Tập đoàn với bên nhận đầu tư.

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

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

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

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

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

**4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

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

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất,

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

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vay được ghi sổ theo giá gốc và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng.

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

**4.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất,

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

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

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

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

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

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, 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 là giá trị bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

***Hàng tồn kho khác***

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

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

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

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

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

***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

**4.6 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

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

**4.7 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

**4.8 Tài sản cố định thuê tài chính**

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

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

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

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

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

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

**4.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

**4.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bù trừ**



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

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

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

**4.12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

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

**4.13 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

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

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

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất,

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

**4.14 Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất,

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

**4.15 Chi phí đi vay**

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

**4.16 Chi phí phải trả**

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

**4.17 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

**4.18 Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

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

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

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

**4.19 Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

**4.20 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

**4.21 Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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

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

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

***Doanh thu cho thuê bất động sản***

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

*Thu nhập khác*

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

**4.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước);
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

**4.24 Giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

**4.25 Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

**4.27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (từ số) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Lãi suy giảm trên cổ phiếu dựa trên số lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành sau điều chỉnh những ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

**4.28 Bên liên quan**

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

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

**4.29 Báo cáo bộ phận**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

**5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2022	01/01/2022
Tiền mặt tại quỹ	11.977.175.162	11.417.869.100
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	235.447.264.452	75.330.629.454
Tiền đang chuyển	496.185.077	175.424.402
Các khoản tương đương tiền	1.357.561.465	89.226.795.299
<b>Cộng</b>	<b>249.278.186.156</b>	<b>176.150.718.255</b>

**6. Phải thu khách hàng**

	30/09/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>2.503.638.823.083</b>	<b>2.460.965.226.548</b>
Các đối tượng có số dư trên 10% khoản mục	-	-
Các đối tượng khác	2.503.638.823.083	2.460.965.226.548
<b>Phải thu của khách hàng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>35.111.981.508</b>	<b>55.001.600.150</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.538.750.804.591</b>	<b>2.515.966.826.698</b>

**7. Trả trước cho người bán**

	30/09/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.281.580.015.828</b>	<b>1.131.934.384.543</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng An Du	309.328.144.840	312.359.519.502
Ủy ban nhân dân thị xã Sầm Sơn	93.302.329.513	91.061.736.605
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Việt Trì	125.377.173.000	124.889.344.000
Các đối tượng khác	753.572.368.475	603.623.784.436
<b>Trả trước cho người bán là bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>2.865.564.948.152</b>	<b>1.766.313.353.785</b>
<b>Cộng</b>	<b>4.147.144.963.980</b>	<b>2.898.247.738.328</b>

**8. Phải thu về cho vay**

	30/09/2022	01/01/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu về cho vay đối tượng</b>	<b>7.361.381.154.368</b>	<b>6.145.283.048.058</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển ITH	644.505.680.269	817.763.734.000
Công ty TNHH KCN Toàn Cầu	674.245.764.500	434.367.212.500
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và Đầu tư phát triển Thịnh Phát	686.918.916.913	536.347.221.031
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Định Tân	640.208.927.500	546.068.927.500
Công ty CP vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội	810.204.097.618	631.037.455.618
Công Ty CP Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản An Cường	744.702.284.000	978.324.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Châu Me	-	783.488.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sơn La	1.161.755.196.000	386.254.000.000
Các đối tượng khác	1.998.840.287.568	1.031.632.297.409
<b>Phải thu về cho vay bên liên quan (Thuyết minh 42)</b>	<b>34.570.031.216</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>7.395.951.185.584</b>	<b>6.145.283.048.058</b>
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

## 9. Phải thu khác

## Ngắn hạn

	30/09/2022	01/01/2022
Phải thu về hợp tác kinh doanh	957.462.987.000	1.049.466.301.000
Tạm ứng	50.406.276.748	12.543.900.253
Ký quỹ, ký cược	73.972.117.862	88.249.495.882
Phải thu khác	834.637.148.341	957.985.779.913
<b>Cộng</b>	<b>1.916.478.529.951</b>	<b>2.108.245.477.048</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>1.811.798.942.774</i>	<i>2.076.185.857.313</i>
<i>Phải thu đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</i>	<i>104.679.587.177</i>	<i>32.059.619.735</i>

## Dài hạn

	30/09/2022	01/01/2022
Ký quỹ, ký cược	38.955.344.137	31.073.262.390
Phải thu khác	50.000.000	369.622.597
<b>Cộng</b>	<b>39.005.344.137</b>	<b>31.442.884.987</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>39.005.344.137</i>	<i>31.442.884.987</i>

## 10. Chi phí trả trước

## Ngắn hạn

	30/09/2022	01/01/2022
Chi phí thuê tài sản	555.017.790	76.674.588.590
Công cụ, dụng cụ	37.437.035.391	-
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	1.334.585.184.758	1.311.602.092.976
Chi phí trả trước khác	47.010.519.311	19.015.173.072
<b>Cộng</b>	<b>1.419.587.757.250</b>	<b>1.407.291.854.638</b>

## Dài hạn

	30/09/2022	01/01/2022
Chi phí thuê tài sản	52.668.005.854	7.969.247.153
Công cụ, dụng cụ	47.140.666.412	7.284.716.749
Chi phí bán hàng, quảng cáo, hoa hồng môi giới	42.066.029.259	43.319.527.053
Chi phí trả trước khác	328.248.764.057	362.100.956.653
<b>Cộng</b>	<b>470.123.465.582</b>	<b>420.674.447.608</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
11 Các khoản đầu tư tài chính	174.192.417.923	(148.485.129.671)	25.707.288.252	264.664.704.325	(73.678.364.679)	190.986.339.646
11.1 Chứng khoán kinh doanh	3.754.649.646	(2.024.649.646)	1.730.000.000	3.754.649.646	-	3.754.649.646
Cổ phiếu	170.437.578.277	(146.460.480.025)	23.977.098.252	260.909.864.679	(73.678.364.679)	187.231.500.000
AMD	190.000	-	190.000	190.000	-	190.000
HAI	-	-	-	-	-	-
KLJF	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>174.192.417.923</b>	<b>(148.485.129.671)</b>	<b>25.707.288.252</b>	<b>264.664.704.325</b>	<b>(73.678.364.679)</b>	<b>190.986.339.646</b>
11.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
<i>Ngắn hạn</i>						
Tiền gửi có kỳ hạn	20.245.323.062	-	20.245.323.062	75.624.991.236	-	75.624.991.236
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	9.000.000.000	-	9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.245.323.062</b>	<b>-</b>	<b>20.245.323.062</b>	<b>84.624.991.236</b>	<b>-</b>	<b>84.624.991.236</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

11.3 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	30/09/2022		01/01/2022			
	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Phần chia lãi/lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	47.000.000.000	(3.572.522.089)	43.427.477.911	47.000.000.000	(2.398.254.760)	44.601.745.240
Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	4.015.000.000.000	(1.268.939.764.155)	2.746.060.235.845	4.015.000.000.000	(501.334.181.529)	3.513.665.818.471
<b>Cộng</b>	<b>4.062.000.000.000</b>	<b>(1.272.512.286.244)</b>	<b>2.789.487.713.756</b>	<b>4.062.000.000.000</b>	<b>(503.732.436.289)</b>	<b>3.558.267.563.711</b>

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

Công ty TNHH TM và Nhân lực Quốc tế FLC	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
	47,00%	47,00%	Xuất khẩu lao động

Công ty Cổ phần Hàng Không Tre Việt	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
	21,70%	21,70%	Kinh doanh vận chuyển hành khách và hàng hóa trong lĩnh vực hàng không

**11.4 Đầu tư góp vốn vào công ty khác**

	30/09/2022		01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Rosland	49.200.000.000	-	49.200.000.000		49.200.000.000
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	2.200.000.000	(2.200.000.000)	-	(2.200.000.000)	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
				Dự phòng
				Giá trị hợp lý
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	867.750.000.000	-	867.750.000.000	867.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	27.000.000.000	(260.570.883)	26.739.429.117	27.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	144.000.000.000	(1.526.276.825)	142.473.723.175	144.000.000.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cô	96.000.000.000	-	96.000.000.000	96.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	95.000.000.000	-	95.000.000.000	95.000.000.000
Công ty Cổ phần Lotte FLC	83.475.000.000	-	83.475.000.000	83.475.000.000
Đơn vị khác	28.370.000.000	(951.473.649)	27.418.526.351	19.370.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.392.995.000.000</b>	<b>(4.938.321.357)</b>	<b>1.388.056.678.643</b>	<b>1.383.995.000.000</b>
				<b>(2.200.000.000)</b>
				<b>1.381.795.000.000</b>

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

	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty CP Rosland	4,92%	4,92%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Cavico XD thủy điện	4,62%	4,62%	Ngừng hoạt động
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	7,06%	7,06%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Định Tân	6,43%	6,43%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bình Sơn	17,81%	17,81%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Lotte FLC	15,00%	15,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Trà Cô	19,20%	19,20%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ninh Dương	19,79%	19,00%	Kinh doanh bất động sản

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**B 09a-DN/HIN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>12. Nợ xấu</b>				
<b>Ngắn hạn</b>				
Phai thu khách hàng	12.911.559.041	(11.634.239.261)	1.277.319.780	(17.669.199.722)
Trả trước cho người bán	476.848.528.774	(265.474.237.639)	211.374.291.135	(64.439.799.948)
Phai thu khác	1.213.911.006	(1.183.027.585)	30.883.421	(284.034.002)
<b>Cộng</b>	<b>490.973.998.821</b>	<b>(278.291.504.485)</b>	<b>212.682.494.336</b>	<b>(82.393.033.672)</b>
<b>13. Hàng tồn kho</b>				
Nguyên liệu, vật liệu	15.622.957.411	-	12.514.121.758	-
Công cụ, dụng cụ	3.288.717.595	-	5.367.881.202	-
Hàng tồn kho bất động sản	1.394.076.598.750	-	1.424.372.672.391	-
Hàng hóa	499.879.971.329	-	698.599.391.823	-
Hàng gửi đi bán	1.953.643.845	-	1.953.643.845	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.560.529.828	-	16.254.970.218	-
<b>Cộng</b>	<b>1.922.382.418.758</b>	<b>-</b>	<b>2.159.062.681.237</b>	<b>-</b>

30/09/2022

01/01/2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

14. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIA</b>						
01/01/2022	3.877.732.696.777	236.638.730.469	246.846.299.178	12.610.568.262	5.701.250.073	4.379.529.544.759
Mua trong kỳ	-	2.822.090.998	683.404.040	189.124.216	895.990.000	4.590.609.254
Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	45.288.645.373	66.803.016.589	-	-	112.091.661.962
Tăng do chuyển từ BĐSĐT	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(701.997.611)	(6.783.455.727)	-	-	(7.485.453.338)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
30/09/2022	3.877.732.696.777	284.047.469.229	307.549.264.080	12.799.692.478	6.597.240.073	4.488.726.362.637
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2022	849.774.735.685	121.278.236.018	104.707.157.096	9.066.455.756	4.755.348.444	1.089.581.932.999
Khấu hao trong kỳ	4.391.228.330	17.315.818.210	15.958.870.714	726.558.373	370.277.148	38.762.752.774
Chuyển từ tài sản thuê tài chính	-	14.954.635.305	42.767.139.052	-	-	57.721.774.357
Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Tăng do chuyển từ BĐSĐT	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(190.553.087)	(5.916.122.373)	-	-	(6.106.675.460)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
30/09/2022	854.165.964.015	153.358.136.446	157.517.044.489	9.793.014.129	5.125.625.592	1.179.959.784.670
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2022	3.027.957.961.092	115.360.494.451	142.139.142.082	3.544.112.506	945.901.629	3.289.947.611.760
30/09/2022	3.023.566.732.763	130.689.332.783	150.032.219.592	3.006.678.349	1.471.614.481	3.308.766.577.967

Tính đến thời điểm 30/09/2022 một số tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC đang bị ngân hàng cưỡng chế và tiến hành các thủ tục thanh lý theo quy định của Ngân hàng gồm: 1 xe ô tô con 05 chỗ hiệu Roll Royce 30F-18788, 1 du thuyền FLC Albatross số đăng ký HN 2014, 1 xe ô tô con 05 chỗ hiệu Roll Royce 30E-13388.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**B 09a-DN/HN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

15. Tài sản cố định thuê tài chính	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ thuê tài chính khác	Tổng cộng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
01/01/2022	-	45.288.645.373	66.803.016.589	-	-	112.091.661.962
Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	(45.288.645.373)	(66.803.016.589)	-	-	(112.091.661.962)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>30/09/2022</b>	-	-	-	-	-	-
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2022	-	13.271.292.657	39.840.084.759	-	-	53.111.377.416
Khấu hao trong kỳ	-	1.683.342.648	2.927.054.293	-	-	4.610.396.941
Mua lại tài sản thuê tài chính	-	(14.954.635.305)	(42.767.139.052)	-	-	(57.721.774.357)
Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>30/09/2022</b>	-	-	-	-	-	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2022	-	32.017.352.716	26.962.931.830	-	-	58.980.284.546
<b>30/09/2022</b>	-	-	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**B 09a-DN/HN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

**16. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Bản quyền	Dây chuyền công nghệ	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
01/01/2022	212.712.000	4.429.065.465	4.613.602.300	-	783.375.000	10.038.754.765
Mua trong kỳ	-	-	-	-	113.715.000	113.715.000
Tặng khác	-	-	-	-	240.000.000	240.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>30/09/2022</b>	<b>212.712.000</b>	<b>4.429.065.465</b>	<b>4.613.602.300</b>	<b>-</b>	<b>1.137.090.000</b>	<b>10.392.469.765</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>						
01/01/2022	-	3.695.136.966	3.204.534.101	-	167.935.853	7.067.606.920
Khấu hao trong kỳ	-	230.563.602	632.500.000	-	35.682.023	898.745.625
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>30/09/2022</b>	<b>-</b>	<b>3.925.700.568</b>	<b>3.837.034.101</b>	<b>-</b>	<b>203.617.876</b>	<b>7.966.352.545</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2022	212.712.000	733.928.499	1.409.068.199	-	615.439.147	2.971.147.845
<b>30/09/2022</b>	<b>212.712.000</b>	<b>503.364.897</b>	<b>776.568.199</b>	<b>-</b>	<b>933.472.124</b>	<b>2.426.117.220</b>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

## 17. Bất động sản đầu tư

	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2022
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	2.548.992.586.215	-	(1.706.098.588)	2.547.286.487.627
Cơ sở hạ tầng	38.466.552.861	30.412.686.024	(343.923.456)	68.535.315.429
<b>Nguyên giá</b>	<b>2.587.459.139.076</b>	<b>30.412.686.024</b>	<b>(2.050.022.044)</b>	<b>2.615.821.803.056</b>
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	2.510.561.738.860	54.041.181.480	-	2.564.602.920.340
Cơ sở hạ tầng	1.538.662.114	769.331.057	-	2.307.993.171
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>2.512.100.400.974</b>	<b>54.810.512.537</b>	<b>-</b>	<b>2.566.910.913.511</b>
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	-	-	-	-
Nhà và quyền sử dụng đất	38.430.847.355	-	-	(17.316.432.713)
Cơ sở hạ tầng	36.927.890.747	-	-	66.227.322.258
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>75.358.738.102</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48.910.889.545</b>

## 18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2022	01/01/2022
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	-	-
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>8.712.226.947.256</i>	<i>7.245.882.316.967</i>
Dự án biệt thự Hạ Long	290.974.023.186	209.820.109.670
Dự án Khu nghỉ dưỡng Quảng Bình	1.898.404.755.896	1.187.899.321.644
Dự án Sầm Sơn - Giai đoạn 2	423.985.111.927	430.359.788.102
Dự án Bình Định - Giai đoạn 2	987.735.966.398	899.575.486.328
Dự án FLC Premier Park	1.134.194.369.983	1.086.869.486.776
Dự án Tân Phú Đông, Sa Đéc, Đồng Tháp	378.081.384.870	367.113.270.096
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 1 - Hạ Long	632.224.218.537	601.815.595.565
Dự án Trường Chinh Kon Tum	343.389.615.826	342.471.229.694
Dự án Centrer Point Gia Lai	193.742.337.871	184.380.418.631
Dự án Hà Khánh Giai đoạn 2 - Hạ Long	336.466.979.449	311.812.297.062
Dự án khu đô thị Garden City Đại Mỗ	412.096.849.943	389.908.147.518
Các dự án khác	1.680.931.333.370	1.233.857.165.881
<b>Cộng</b>	<b>8.712.226.947.256</b>	<b>7.245.882.316.967</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

## 19. Lợi thế thương mại

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Tại ngày đầu kỳ	61.115.468.310	83.250.066.769
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(3.331.665.000)
Phân bổ trong kỳ	(15.882.743.376)	(10.660.354.889)
Tăng/Giảm khác	(2.517.776.319)	2.517.776.319
Tại ngày cuối kỳ	42.714.948.615	71.775.823.199

## 20. Phải trả người bán

Ngắn hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán khác	1.757.689.782.646	1.757.689.782.646	1.779.458.930.126	1.779.458.930.126
Công ty CP kỹ thuật công trình Việt Nam	40.212.782.836	40.212.782.836	27.084.295.611	27.084.295.611
Công ty CP Eurowindow	43.862.964.971	43.862.964.971	37.562.205.397	37.562.205.397
Các đối tượng khác	1.673.614.034.839	1.673.614.034.839	1.714.812.429.118	1.714.812.429.118
Phải trả người bán là bên liên quan (Thuyết minh 42)	23.052.716.145	23.052.716.145	209.869.698.653	209.869.698.653
Cộng	1.780.742.498.791	1.780.742.498.791	1.989.328.628.779	1.989.328.628.779

## 21. Người mua trả tiền trước

Ngắn hạn

	30/09/2022	01/01/2022
Người mua trả tiền trước là đối tượng khác	7.094.240.088.893	4.906.738.727.873
Người mua trả trước là pháp nhân	1.050.237.210.680	262.264.284.497
Người mua trả trước là cá nhân	6.044.002.878.213	4.644.474.443.376
Người mua trả tiền trước là bên liên quan (Thuyết minh 42)	54.987.129.743	122.086.936.580
Cộng	7.149.227.218.636	5.028.825.664.453

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

**22. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước****22.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2022
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	15.632.352.304	59.170.638.627	34.284.863.181	40.518.127.750
Thuế tiêu thụ đặc biệt	22.639.843	106.721.330	49.675.724	79.685.449
Thuế xuất, nhập khẩu	48.923.516	11.486.474	58.704.780	1.705.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	82.610.853.113	808.256.317	20.843.975.730	62.575.133.700
Thuế thu nhập cá nhân	19.293.793.738	19.432.467.987	9.703.590.858	29.022.670.867
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	419.186.130.738	663.765.648.362	522.424.907.190	560.526.871.910
Các loại thuế khác	511.141.213	594.902.384	481.255.195	624.788.402
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	70.535.037.205	134.183.296	69.294.934.576	1.374.285.925
<b>Cộng</b>	<b>607.840.871.670</b>	<b>744.037.505.327</b>	<b>657.152.789.084</b>	<b>694.725.587.913</b>

**22.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số nộp thừa trong kỳ	30/09/2022
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	1.574.988.083	-	137.122.828	1.712.110.911
Thuế xuất, nhập khẩu	9.898.369	2.438.704.313	2.428.805.944	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	2.999.439.132	-	4.294.635.106	7.294.074.238
Các khoản khác phải thu Nhà nước	66.633.248	-	134.771.056	201.404.304
<b>Cộng</b>	<b>4.650.958.832</b>	<b>2.438.704.313</b>	<b>6.995.334.934</b>	<b>9.207.589.453</b>

Quyết định số 33457/QĐ-CTHN-QLN ngày 15/07/2022 và Quyết định điều chỉnh số 49942/QĐ-CTHN-QLN ngày 17/10/2022 của Cục Thuế TP Hà Nội về việc quyết định thi hành cưỡng chế hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC.

**23. Chi phí phải trả****Ngắn hạn**

	30/09/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay	235.022.146.784	111.341.242.204
Chi phí trích trước dự án	1.043.136.112.964	1.023.449.636.730
Chi phí thuê tài sản	68.832.586.551	-
Chi phí trả trước khác	194.613.816.881	114.883.494.845
<b>Cộng</b>	<b>1.541.604.663.180</b>	<b>1.249.674.373.779</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
**Quý III năm 2022**

Đơn vị tính: VND

**24. Doanh thu chưa thực hiện****Ngắn hạn**

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Doanh thu cho thuê tài sản	87.291.056.575	172.574.015.743
Doanh thu nhận trước khác	-	341.135.839.052
<b>Cộng</b>	<b><u>87.291.056.575</u></b>	<b><u>513.709.854.795</u></b>

**Dài hạn****25. Phải trả khác****Ngắn hạn**

	<u>30/09/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tài sản thừa chờ xử lý	241.135.810	241.135.810	241.135.810	241.135.810
Kinh phí Công đoàn	5.241.451.606	5.241.451.606	9.646.721.286	9.646.721.286
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	42.893.724.759	42.893.724.759	24.154.881.279	24.154.881.279
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.732.160.722	8.732.160.722	15.310.051.577	15.310.051.577
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.586.581.924.019	5.586.581.924.019	4.390.035.008.236	4.390.035.008.236
<b>Cộng</b>	<b><u>5.643.690.396.916</u></b>	<b><u>5.643.690.396.916</u></b>	<b><u>4.439.387.798.188</u></b>	<b><u>4.439.387.798.188</u></b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>3.488.206.482.332</i>	<i>3.488.206.482.332</i>	<i>2.415.071.152.352</i>	<i>2.415.071.152.352</i>
<i>Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)</i>	<i>2.155.483.914.584</i>	<i>2.155.483.914.584</i>	<i>2.024.316.645.836</i>	<i>2.024.316.645.836</i>

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

## Dài hạn

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.180.778.550.578	2.180.778.550.578	2.786.539.738	2.786.539.738
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.844.371.333.816	3.844.371.333.816	3.939.742.008.074	3.939.742.008.074
<b>Cộng</b>	<b>6.025.149.884.394</b>	<b>6.025.149.884.394</b>	<b>3.942.528.547.812</b>	<b>3.942.528.547.812</b>
<i>Trong đó:</i>				
- Phải trả đối tượng khác	5.636.932.724.394	5.636.932.724.394	3.942.528.547.812	3.942.528.547.812
+ Nhận hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần BEDA T&C	2.277.721.931.210	2.277.721.931.210	-	-
+ Các đối tượng khác	3.359.210.793.184	3.359.210.793.184	3.942.528.547.812	3.942.528.547.812
- Phải trả đối tượng là bên liên quan (Thuyết minh 42)	388.217.160.000	388.217.160.000	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022			30/09/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>26. Vay và nợ thuế tài chính</b>						
<b>26.1 Các khoản vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	1.367.848.545.385	1.367.848.545.385	1.492.705.368.330	1.689.571.214.901	1.564.714.391.956	1.564.714.391.956
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	573.267.000.000	573.267.000.000	815.397.000.000	242.130.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội	584.031.519.656	584.031.519.656	2.958.392.293	-	581.073.127.363	581.073.127.363
Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam	79.750.000.000	79.750.000.000	79.750.000.000	79.980.000.000	79.980.000.000	79.980.000.000
Lê Thái Sâm	-	-	249.000.000.000	870.000.000.000	621.000.000.000	621.000.000.000
Cao Ngọc Kim Ngân	-	-	36.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Công ty CP tập đoàn Homeliday	-	-	-	185.225.000.000	185.225.000.000	185.225.000.000
Tại các ngân hàng, tổ chức tài chính khác	130.800.025.729	130.800.025.729	345.599.976.037	276.236.214.901	61.436.264.593	61.436.264.593
<b>Nợ thuế tài chính đến hạn trả</b>	<b>10.377.039.004</b>	<b>10.377.039.004</b>	<b>14.995.017.933</b>	<b>4.617.978.929</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Công Ty CTTC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	10.377.039.004	10.377.039.004	14.995.017.933	4.617.978.929	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>506.666.036.135</b>	<b>506.666.036.135</b>	<b>401.776.696.285</b>	<b>281.069.009.053</b>	<b>385.958.348.903</b>	<b>385.958.348.903</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	228.272.000.000	228.272.000.000	45.524.000.000	150.468.000.000	333.216.000.000	333.216.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	175.584.647.674	175.584.647.674	210.088.667.941	34.504.020.267	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Agribank - CN Đông Gia Lai	60.000.000.000	60.000.000.000	37.706.465.520	29.313.858.365	51.607.392.845	51.607.392.845

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022		Trong năm		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - CN Hà Nội	-	-	63.998.000.000	63.998.000.000	-	-
Tại các ngân hàng, tổ chức tài chính khác	42.809.388.461	42.809.388.461	2.785.130.421	44.459.562.824	1.134.956.058	1.134.956.058
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>1.351.574.877.626</b>	<b>258.680.572.341</b>	<b>1.242.894.305.285</b>	<b>1.242.894.305.285</b>
FLCH2123003	-	-	955.649.242.676	-	955.649.242.676	955.649.242.676
FLCBOND2023001	-	-	395.925.634.950	108.680.572.341	287.245.062.609	287.245.062.609
FLCH2122001	150.000.000.000	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.034.891.620.524</b>	<b>2.034.891.620.524</b>	<b>3.326.833.080.509</b>	<b>2.168.157.654.889</b>	<b>3.193.567.046.144</b>	<b>3.193.567.046.144</b>

**26.2 Các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	01/01/2022		Trong năm		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>3.296.322.829.405</b>	<b>3.296.322.829.405</b>	<b>81.864.801.148</b>	<b>2.133.837.009.204</b>	<b>1.244.350.621.349</b>	<b>1.244.350.621.349</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	1.165.112.677.549	1.165.112.677.549	-	150.468.000.000	1.014.644.677.549	1.014.644.677.549
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN ĐB Sông Cửu Long	34.504.020.267	34.504.020.267	-	34.504.020.267	-	-
Ngân hàng NN&PTNT Agribank - Chi nhánh Đông Gia Lai	29.313.858.365	29.313.858.365	2.119.477.748	29.313.858.365	2.119.477.748	2.119.477.748
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	143.167.501.485	143.167.501.485	15.063.577.249	-	158.231.078.734	158.231.078.734

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	1.240.000.000.000	1.240.000.000.000	-	1.240.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	600.000.000.000	600.000.000.000	64.480.000.151	664.480.000.151
Tại các ngân hàng, tổ chức tài chính khác	84.224.771.739	84.224.771.739	201.746.000	15.071.130.421
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>4.819.724.929</b>	<b>4.819.724.929</b>	<b>-</b>	<b>4.819.724.929</b>
Công Ty CTTC TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam	4.819.724.929	4.819.724.929	-	4.819.724.929
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>868.474.209.209</b>	<b>868.474.209.209</b>	<b>1.118.981.668.580</b>	<b>1.409.473.494.950</b>
FLCBOND2023001	395.925.634.950	395.925.634.950	-	395.925.634.950
FLCH2124002	422.548.574.259	422.548.574.259	2.483.808.580	-
FLCH2123003	50.000.000.000	50.000.000.000	1.116.497.860.000	1.013.547.860.000
<b>Cộng</b>	<b>4.169.616.763.543</b>	<b>4.169.616.763.543</b>	<b>1.200.846.469.728</b>	<b>3.548.130.229.083</b>
				<b>577.982.382.839</b>
				<b>69.355.387.318</b>
				<b>425.032.382.839</b>

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

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	
					Bổ sung vốn lưu động	Tài sản đảm bảo
Số 0033/2020/HĐTD-OCB-DN;	Ngân hàng TMCP	11/08/2020; 28/12/2020	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Quyền sử dụng đất	
0033-01/2020/HĐTD-OCB-DN	Phương Đông - CN Hà Nội					
032/20/HĐHM-9213	Ngân hàng TMCP	15/07/2020; 11/08/2020	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	60.000.000 cổ phần BAV.
PL001/PLHĐBL/032/20/HĐHM-9213	Quốc Dân - CN Hà Nội					

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**B 09a-DN/HN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
16/2021-HDCVHM/NHCT126- FLC	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Đa	23/02/2021	12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất
202226570364	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	18/03/2022	12 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và 20.000.000 CP BAV
01/2015/3239064/HĐTD; 01/2018/3239064/BSSHDTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quy Nhơn	11/11/2015	192 tháng	Lãi suất tham chiếu + biên độ 4%/năm	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
0604/2022/VV-FLC-ĐTT, 2004/2022VV-FLC-ĐTT, 3105/2022VV-FLC-ĐTT, 1006/2022VV-FLC-ĐTT,	Lê Thái Sâm	06/04/2022; 20/04/2022; 31/05/2022; 10/06/2022	12 tháng	7%/năm	Bổ sung vốn lưu động, Thanh toán cho hợp đồng 16C/2016 và 658/2017 cho Faros	Tin chấp
0103/HĐVV/HLD-FLC	Công ty CP tập đoàn Homeliday	01/03/2022	đến hết ngày 30/06/2022	12%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
Số 001/2019/3239064/HĐTD; '001.01/20203239064/PLHĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN DB Sông Cầu Long	26/11/2019; 02/12/2020	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
128/HĐTD	Ngân hàng NN và PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Gia Lai	11/03/2020	36 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

**B 09a-DN/HN**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

Số hợp đồng vay	Bên cho vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
01/2020/3239064/HĐTD	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Quảng Bình	21/12/2020	144 tháng	9,65%/năm (điều chỉnh 6 tháng 1 lần)	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
202126014427	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Hà Nội	02/03/2021	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Đầu tư dự án	Tài sản hình thành từ vốn vay
202126115801	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	14/05/2021	120 tháng	10,5%/năm	Đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh	Tài sản bên thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác

	30/09/2022	01/01/2022
Giá trị	Giá trị	Giá trị
FLCH2122001	Lãi suất danh nghĩa 10,5%	Lãi suất danh nghĩa 10,5%
FLCBOND2023001	400.000.000.000 Lãi suất cố định 10%/năm	400.000.000.000 Lãi suất cố định 10%/năm
FLCH2124002	430.000.000.000 Lãi suất cố định 10%/năm	430.000.000.000 Lãi suất cố định 10%/năm
FLCH2123003	1.150.000.000.000 Lãi suất: 12%/năm	50.000.000.000 Lãi suất: 12%/năm

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

## 27. Vốn chủ sở hữu

## 27.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Quý khác	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	7.099.978.070.000	335.247.960.524	118.623.112	1.945.500.643.479	4.044.062.041.160	13.424.907.338.275
Lãi trong năm trước	-	-	-	84.465.756.662	(865.833.395)	83.599.923.267
Tăng/giảm do thoái vốn trong kỳ	-	-	-	(304.557.730.118)	(3.478.160.183.992)	(3.782.717.914.110)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.198.908.756)	-	(3.198.908.756)
Trích lập các quỹ	-	15.994.543.787	-	(15.994.543.787)	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ	7.099.978.070.000	351.242.504.311	118.623.112	1.706.215.217.480	565.036.023.773	9.722.590.438.676
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong kỳ	-	-	-	(1.891.406.769.259)	366.575.872	(1.891.040.193.387)
Phân loại lại đầu kỳ do thoái vốn	-	-	-	380.486.794.281	(267.336.361.043)	113.150.433.238
Số dư cuối kỳ	7.099.978.070.000	351.242.504.311	118.623.112	195.295.242.502	298.066.238.602	7.944.700.678.527

## 27.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2022		01/01/2022	
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tổng số	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của công ty mẹ	-	-	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-
Cộng	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	7.099.978.070.000	7.099.978.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>Cổ tức</b>		
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Cổ tức công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ <i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
+ <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận</i>	-	-
<b>Cổ phiếu</b>		
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	709.997.807	709.997.807
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	709.997.807	709.997.807
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP		
<b>Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	351.242.504.311	351.242.504.311
- <i>Quỹ dự phòng tài chính</i>		
- <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	118.623.112	118.623.112
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	41.610.062.199	42.558.276.331

## 28. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

## Ngoại tệ các loại

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ mà Công ty nắm giữ theo nguyên tệ như sau:

	30/09/2022	01/01/2022
USD	1.023,43	1.063,00
EUR	-	-
JPY	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

**29. Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	621.838.959.157	3.473.613.429.190
Doanh thu cung cấp dịch vụ	951.161.502.234	684.099.403.592
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	566.709.682.336	1.536.254.383.328
Doanh thu hoạt động kinh doanh khác	-	-
<b>Tổng doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.139.710.143.727</b>	<b>5.693.967.216.110</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(49.167.204.522)	(89.234.236.146)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.090.542.939.205</b>	<b>5.604.732.979.964</b>

**30. Giá vốn hàng bán**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn hàng hóa đã bán, thành phẩm	603.763.026.116	3.541.955.627.523
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.190.864.918.195	860.976.617.337
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	302.452.611.414	1.098.942.222.064
<b>Cộng</b>	<b>2.097.080.555.725</b>	<b>5.501.874.466.924</b>

**31. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	224.625.523.611	352.187.226.568
Thanh lý các khoản đầu tư	-	666.937.193.655
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	288.626.763
Doanh thu hoạt động tài chính khác	16.631.116.456	-
<b>Cộng</b>	<b>241.256.640.067</b>	<b>1.019.413.046.986</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

**32. Chi phí hoạt động tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi vay	255.037.345.612	218.883.041.505
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	-	357.795.456
Thanh lý các khoản đầu tư	5.654.116.445	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá		203.895.201
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư	133.342.567.992	(32.793.349.646)
Chi phí tài chính khác	21.906.917.729	133.354.297.181
<b>Cộng</b>	<b>415.940.947.778</b>	<b>320.005.679.697</b>

**33. Chi phí bán hàng**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên	17.904.284.901	16.910.437.739
Chi phí vật liệu, bao bì	57.392.347	32.685.752
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	271.224.402	69.747.969
Chi phí khấu hao TSCĐ	297.114.219	606.099.475
Chi phí bảo hành	907.484.919	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.284.522.930	26.444.536.571
Chi phí bằng tiền khác	27.834.125.512	21.869.833.985
<b>Cộng</b>	<b>75.556.149.230</b>	<b>65.933.341.491</b>

**34. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	185.576.002.971	129.939.277.918
Chi phí vật liệu quản lý	764.716.405	4.142.303.040
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.909.676.433	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.471.577.012	12.627.720.394
Thuế, phí và lệ phí	4.950.026.877	10.352.124.483
Chi phí dự phòng	195.342.919.003	(4.024.617.496)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	250.671.911.050	150.340.620.816
Chi phí bằng tiền khác	66.139.756.214	139.756.629.884
<b>Cộng</b>	<b>717.826.585.965</b>	<b>443.134.059.039</b>

**35. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	209.939.373	266.548.113
Tiền phạt thu được		26.111.460.435
Thu nhập khác	16.714.656.730	7.313.095.373
<b>Cộng</b>	<b>16.924.596.103</b>	<b>33.691.103.921</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

**36. Chi phí khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí khác	30.345.065.702	34.230.312.403
<b>Cộng</b>	<b>30.345.065.702</b>	<b>34.230.312.403</b>

**37. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.907.363.155	41.434.001.219
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.907.363.155</b>	<b>41.434.001.219</b>

**38. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.131.852.910.282	944.252.264.588
Chi phí nhân công	215.996.026.976	197.577.470.011
Chi phí công cụ, dụng cụ	7.003.009.587	16.249.490.609
Chi phí khấu hao TSCĐ	99.082.407.877	133.368.799.358
Thuế, phí, lệ phí	203.034.446.892	10.352.124.483
Chi phí dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	195.342.919.003	(4.024.617.496)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	320.856.606.230	185.158.481.176
Chi phí khác bằng tiền	381.477.623.396	211.908.019.810
Lợi thế thương mại	15.882.743.376	15.990.532.333
<b>Cộng</b>	<b>2.570.528.693.619</b>	<b>1.710.832.564.872</b>

**39. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.891.040.193.387)	69.090.308.416
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	(1.891.406.769.259)	73.525.989.939
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	(3.198.908.756)
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	709.997.807	709.997.807
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(2.664)</b>	<b>99</b>

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	709.997.807	709.997.807
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	709.997.807	709.997.807

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC**

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

B 09a-DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

		Đơn vị tính: VND					
		Bất động sản	Hàng hóa	Dịch vụ	Hoạt động tài chính	Khác	Tổng cộng
<b>40.</b>	<b>Báo cáo bộ phận</b>						
<b>40.1</b>	<b>Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh</b>						
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối						
	Quý III năm 2022						
	Doanh thu thuần	517.542.477.814	621.838.959.157	951.161.502.234	-	-	2.090.542.939.205
	Chi phí trực tiếp	(302.452.611.414)	(603.763.026.116)	(1.190.864.918.195)	-	-	(2.097.080.555.725)
	Doanh thu tài chính				241.256.640.067		241.256.640.067
	Doanh thu khác					16.924.596.103	16.924.596.103
	Chi phí tài chính				(415.940.947.778)		(415.940.947.778)
	Chi phí khác					(30.345.065.702)	(30.345.065.702)
	Chi phí không phân bổ - Chi phí bán hàng					(75.556.149.230)	(75.556.149.230)
	Chi phí không phân bổ - Chi phí quản lý doanh nghiệp					(717.826.585.965)	(717.826.585.965)
	Lãi trong Công ty liên kết					(900.107.701.207)	(900.107.701.207)
	Lợi nhuận trước thuế					(1.888.132.830.232)	(1.888.132.830.232)
	Chi phí thuế TNDN không phân bổ					(2.907.363.155)	(2.907.363.155)
	Lợi nhuận sau thuế					(1.891.040.193.387)	(1.891.040.193.387)

**40.2 Bộ phận theo khu vực địa lý**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III	
	Năm 2022	Năm 2021
<b>Thù lao của từng thành viên Hội đồng Quản trị</b>	<b>675.000.000</b>	<b>415.000.000</b>
Ông Trịnh Văn Quyết	30.000.000	90.000.000
Bà Hương Trần Kiều Dung	30.000.000	90.000.000
Ông Đặng Tất Thắng	105.000.000	55.000.000
Ông Lê Quý Hiền	60.000.000	90.000.000
Bà Bùi Hải Huyền	105.000.000	90.000.000
Ông Lê Bá Nguyên	60.000.000	-
Ông Doãn Hữu Đoàn	45.000.000	-
Ông Lê Thái Sâm	45.000.000	-
Thù lao Ban Kiểm soát	195.000.000	-
<b>Tiền lương, thưởng và các khoản trích theo lương Ban Tổng giám đốc</b>	<b>11.641.063.322</b>	<b>6.327.786.658</b>
<b>Cộng</b>	<b>12.316.063.322</b>	<b>6.742.786.658</b>

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

Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC  
 Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt  
 Công ty CP Xây dựng FLC Faros  
 Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS  
 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Golden Choice  
 Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes  
 Công ty TNHH CEMACO Việt Nam  
 Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom  
 Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom  
 Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom Gia Lai  
 Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding  
 Công ty CP Thương mại và Dịch vụ số FLC  
 Ông Lê Thái Sâm

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty con của Faros  
 Công ty con của Faros  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty con của FLCHomes  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Công ty cùng Ban lãnh đạo  
 Thành viên HĐQT từ ngày 02/07/2022



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Giao dịch	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý III năm 2022
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	Bán dịch vụ, hàng hóa	24.077.198.898
	Mua dịch vụ, hàng hóa	75.585.366.869
Công ty Cổ Phần Xây Dựng FLC Faros	Tiền quảng cáo trả hộ	15.970.502.918
	Bán dịch vụ, hàng hóa	2.895.926.885
	Mua dịch vụ, hàng hóa	307.291.815.871
	Trả lại hàng	28.585.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	Bán dịch vụ, hàng hóa	3.232.598.042
	Mua dịch vụ, hàng hóa	45.650.508.937
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	Bán dịch vụ, hàng hóa	249.007.390
	Mua dịch vụ, hàng hóa	2.693.011.375
	Cho vay ngắn hạn	34.570.031.216
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	Bán dịch vụ, hàng hóa	10.843.417.014
	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.093.833.436
	Tiền điện chi hộ dự án	4.271.753.217
Công ty Cổ phần Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	Bán dịch vụ, hàng hóa	222.049.348
	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.350.836.374
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	Bán dịch vụ, hàng hóa	4.019.209.972
	Mua dịch vụ, hàng hóa	629.629.629

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022	01/01/2022
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>35.111.981.508</b>	<b>55.001.600.150</b>
Công ty TNHH Thương mại và Nhân lực Quốc tế FLC	72.022.240	72.022.240
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	3.643.213.041	13.572.851.678
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	5.549.997.262	4.126.008.112
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	5.832.948.972	5.832.948.972
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	2.101.950.517	407.986.705
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	68.497.276	608.765.177
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	16.611.486.299	20.886.664.308
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	110.020.240
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	899.342.358	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	7.452.441.148
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	332.523.543	1.931.891.570
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2.865.564.948.152</b>	<b>1.766.313.353.785</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	9.484.670.265	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.853.346.101.647	1.742.293.457.125
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	255.000.000	1.621.174.431
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	21.001.809	-
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	-	4.591.880
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	19.680.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	-	21.173.849.377
Công ty TNHH Đầu tư Tài chính và Quản lý Tài sản RTS	2.458.174.431	-
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	1.200.600.972
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>104.679.587.177</b>	<b>32.059.619.735</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	11.887.313.491
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	4.320.436.704	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	85.728.443.810	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	8.061.479.285	11.226.740.175
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	1.756.733.395
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	-	7.188.832.674
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	712.237.000	-
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	5.832.948.972	-
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	24.041.406	-

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022	01/01/2022
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>23.052.716.145</b>	<b>209.869.698.653</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	52.635.000	67.595.338.585
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	75.517.200	118.403.600
Công ty TNHH Quản lý tài sản RTS	2.513.174.431	279.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	14.670.120.262	95.023.933.286
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	3.612.097.827	7.431.443.266
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	802.687.015	2.959.455.636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	-	22.852.717.967
Công ty Cổ phần Nông dược Hai	-	1.132.818.729
Công ty TNHH Nông dược HAI Quy Nhơn	-	739.806.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc HAI	-	61.837.907
Công ty Cổ phần FLC Travel	-	2.172.943.677
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	171.490.000	9.502.000.000
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	1.154.994.410	-
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>54.987.129.743</b>	<b>122.086.936.580</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	21.660.437.472	28.726.868.137
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	32.938.673.546	17.044.606.312
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	214.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	307.062.414	76.315.462.131
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	4.742.311	-
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	76.000.000	-
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>2.155.483.914.584</b>	<b>2.024.316.645.836</b>
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	12.977.220.893	15.147.278
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	2.028.442.397.201	2.022.462.165.558
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	3.537.583.450	1.839.333.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	110.493.037.363	-
Công ty cp Xây dựng FLC Faros	33.675.677	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Quý III năm 2022

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022	01/01/2022
<b>Phải trả dài hạn khác (gồm cả các khoản ký cược ký quỹ)</b>	<b>388.217.160.000</b>	-
Công ty CP Quản lý vốn và tài sản FLC Holding	387.195.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Số FLC	198.300.000	
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Phát triển Bất động sản FLC Homes	823.860.000	
	<b>30/09/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>621.000.000.000</b>	-
Ông Lê Thái Sâm	621.000.000.000	
<b>Cho vay ngắn hạn</b>	<b>34.570.031.216</b>	-
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	34.570.031.216	

**42. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Công ty đã ký hợp đồng số 2010/HĐMB/FLC-GATEWAY ngày 20/10/2022 về việc chuyển nhượng Công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ: 265 Cầu giấy, Phường Dịch vọng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Gateway Hà Nội.

**43. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021 do Tập đoàn tự lập.

**44. Vấn đề khác**

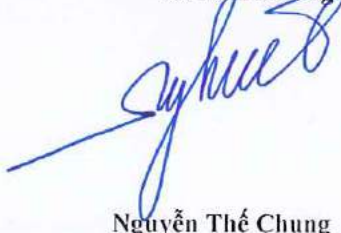
Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đang tiến hành điều tra, xác minh một số vấn đề liên quan tới cá nhân của ông Trịnh Văn Quyết và bà Hương Trần Kiều Dung. Hiện nay, Cơ quan Cảnh sát điều tra của Bộ Công An vẫn đang trong quá trình điều tra, chưa có kết luận chính thức. Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-FLC ngày 02/07/2022 đã thông qua việc miễn nhiệm ông Trịnh Văn Quyết kể từ ngày 29/03/2022 và miễn nhiệm bà Hương Trần Kiều Dung kể từ ngày 08/04/2022.

Người lập biểu



Đặng Ngải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Chung

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2022

Ông Giám đốc




Bùi Hải Huyền