

Số: 06/2023/CV- FS

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM**

**Tên tổ chức:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC STONE

**Mã chứng khoán:** AMD

**Trụ sở chính:** Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Điện thoại:** 024.3292 9222

**Fax:** 024.3291 9222

**Người công bố thông tin:** Ông Nguyễn Đức Công Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

**Loại thông tin công bố:**  24h  Yêu cầu  Bất thường  Định kỳ

**Nội dung thông tin công bố:**

Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty quý 4 năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC STONE vào ngày 30/01/2023 đường dẫn <http://flcstone.vn>, chuyên mục Quan hệ nhà đầu tư.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Người đại diện theo pháp luật**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Đức Công**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG  
SẢN FLC STONE**

Số: 07/2023/CV-FS

V/v: Giải trình KQKD Công ty mẹ và Hợp  
nhất Quý IV năm 2022

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Thực hiện thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone giải trình doanh thu và lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý IV năm 2022 biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2021 như sau:

**1. Số liệu Công ty mẹ**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Tỷ lệ thay đổi
Tổng doanh thu	20.880.960.699	199.504.170.580	-89,53%
Lợi nhuận sau thuế	-126.749.406.768	3.422.191.710	-3.804%

\*Giải trình biến động:

- Tổng doanh thu Quý IV năm 2022 giảm 89,53% so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng khách quan từ vụ việc của cá nhân Ông Trịnh Văn Quyết dẫn đến việc các đối tác và ngân hàng dừng hợp đồng mua bán và thi công lại do đó doanh thu sụt giảm lớn trong kỳ.

- Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022 giảm 3.804% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do Công ty trích lập bổ sung dự phòng của một số khoản nợ phải thu theo quy định.

**2. Số liệu hợp nhất**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Tỷ lệ thay đổi
Tổng doanh thu	20.880.960.699	213.103.673.884	-90,20%
Lợi nhuận sau thuế	-126.750.030.526	1.742.536.144	-7.374%

\*Giải trình biến động:

- Tổng doanh thu hợp nhất Quý IV năm 2022 giảm 90,20% so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng khách quan từ vụ việc cá nhân Ông Trịnh Văn Quyết dẫn đến việc các đối tác và ngân hàng dừng hợp đồng mua bán và thi công lại do đó doanh thu sụt giảm lớn trong kỳ.

- Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2022 giảm 7.374% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do Công ty trích lập bổ sung dự phòng của một số khoản nợ phải thu theo quy định.

Trên đây là giải trình của Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone báo cáo để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên,
- Lưu VT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**



**NGUYỄN ĐỨC CÔNG**





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ IV NĂM 2022**

---

**HÀ NỘI, THÁNG 1 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.504.449.301.746</b>	<b>1.665.691.353.039</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>1.444.537.476</b>	<b>9.720.988.181</b>
1. Tiền	111		1.444.537.476	9.720.988.181
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>-</b>	<b>22.754.255.839</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	22.754.255.839
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.089.914.860.532</b>	<b>1.208.569.719.969</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	436.700.454.235	613.693.339.513
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	183.600.192.574	112.449.687.444
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.6	27.973.133.765	26.231.208.565
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.7	592.482.448.261	457.549.481.754
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4	(150.841.368.303)	(1.353.997.307)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>409.418.482.941</b>	<b>413.619.590.877</b>
1. Hàng tồn kho	141		409.418.482.941	413.619.590.877
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.671.420.797</b>	<b>11.026.798.173</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	1.278.869.879	968.854.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.392.550.918	10.057.943.933
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>605.351.780.150</b>	<b>744.574.123.081</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>197.563.069.453</b>	<b>232.175.391.944</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	196.325.190.669	230.592.058.612
- Nguyên giá	222		348.698.846.924	348.307.831.166
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(152.373.656.255)	(117.715.772.554)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.12	1.237.878.784	1.583.333.332
- Nguyên giá	225		1.727.272.727	1.727.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(489.393.943)	(143.939.395)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.13	-	-
- Nguyên giá	228		77.000.000	77.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(77.000.000)	(77.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.14</b>	<b>29.087.975.455</b>	<b>29.087.975.455</b>
- Nguyên giá	231		29.087.975.455	29.087.975.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.439.719.201</b>	<b>6.553.801.603</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	3.439.719.201	6.553.801.603
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>373.993.199.841</b>	<b>475.993.199.842</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		120.000.000.000	222.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		40.000.000.000	40.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		219.500.000.000	219.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(5.506.800.159)	(5.506.800.158)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.267.816.200</b>	<b>763.754.237</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.267.816.200	763.754.237
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.109.801.081.896</b>	<b>2.410.265.476.120</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>419.168.084.420</b>	<b>570.792.301.755</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>403.119.785.971</b>	<b>553.867.753.308</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	21.485.156.520	140.706.931.166
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	65.715.986.102	80.523.606.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	3.506.861.884	3.041.733.197
4. Phải trả người lao động	314		2.640.116.875	2.189.095.031
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	12.011.793.024	612.917.837
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	76.364.867.126	1.611.865.739
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	216.254.078.963	319.940.378.598
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.140.925.477	5.241.225.477
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.048.298.449</b>	<b>16.924.548.447</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	16.048.298.449	16.924.548.447
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.690.632.997.476</b>	<b>1.839.473.174.365</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>1.690.632.997.476</b>	<b>1.839.473.174.365</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.635.048.740.000	1.635.048.740.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.635.048.740.000	1.635.048.740.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(545.835.215)	(545.835.215)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		10.929.409.334	10.929.409.334
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		10.036.809.737	10.036.809.737
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35.163.873.620	184.004.050.509
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		184.004.050.509	171.659.592.993
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(148.840.176.889)	12.344.457.516
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.109.801.081.896</b>	<b>2.410.265.476.120</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

NGUYỄN VIỆT HOÀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN TRUNG KIÊN

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN ĐỨC CÔNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

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

Quý IV năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Lũy kế	Lũy kế
					Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	20.880.960.699	199.504.170.580	399.167.085.164	1.244.281.039.141
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		20.880.960.699	199.504.170.580	399.167.085.164	1.244.281.039.141
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.3	19.704.447.837	189.372.064.642	379.191.211.992	1.199.261.906.288
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.176.512.862	10.132.105.938	19.975.873.172	45.019.132.853
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.118.949.976	6.719.362.229	23.725.451.981	24.593.140.193
7 Chi phí tài chính	22	VI.5	6.121.394.262	8.563.849.701	25.294.527.203	30.337.267.727
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.983.694.262	8.490.074.020	24.625.213.941	3.016.733.330
8 Chi phí bán hàng	24	VI.8	768.501.288	1.270.844.563	3.149.931.053	8.348.079.504
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.9	126.140.285.475	1.646.926.826	161.006.788.504	9.888.877.748
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(125.734.718.187)	5.369.847.077	(145.749.921.607)	21.038.048.067
11 Thu nhập khác	31	VI.6	454.959.545	20.004	460.812.254	1.541.165
12 Chi phí khác	32	VI.7	2.130.872.463	992.024.348	3.551.067.536	4.344.201.870
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.675.912.918)	(992.004.344)	(3.090.255.282)	(4.342.660.705)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(127.410.631.105)	4.377.842.733	(148.840.176.889)	16.695.387.362
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	(661.224.337)	955.651.023	-	4.350.929.846
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17 Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(126.749.406.768)	3.422.191.710	(148.840.176.889)	12.344.457.516

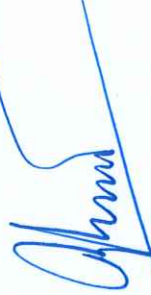
Đơn vị: VND

NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN VIỆT HOÀN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN ĐỨC CÔNG





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho kỳ tài chính bắt đầu từ ngày 01/10/2022 và kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Lũy kế Năm 2022	Lũy kế Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(148.840.176.889)	14.546.701.447
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		35.476.450.552	24.709.450.052
- Các khoản dự phòng	03		149.487.370.997	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	418.144
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(18.329.992.012)
- Chi phí lãi vay	06		23.878.630.630	21.798.854.584
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		60.002.275.290	42.725.432.215
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(32.862.999.031)	(24.694.504.449)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		4.201.107.936	(124.123.445.391)
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(46.825.874.332)	117.130.948.247
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(814.077.602)	(140.989.953)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.439.752.443)	(22.380.561.904)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(15.499.766.868)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		29.420.330	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(265.213.700)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(28.975.113.552)</b>	<b>(26.982.888.103)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21		(1.474.485.067)	(1.727.272.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		3.724.439.408	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(11.575.997.700)	(3.258.383.129)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.587.255.839	19.100.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		102.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	11.662.847.379
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>125.261.212.480</b>	<b>25.777.191.523</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	240.203.278.238	318.908.921.257
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(344.765.827.871)	(326.152.047.241)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	7.3	-	(201.874.999)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(104.562.549.633)</b>	<b>(7.445.000.983)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(8.276.450.705)</b>	<b>(8.650.697.563)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.720.988.181	14.899.449.753
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(418.144)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>1.444.537.476</b>	<b>6.248.334.046</b>

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VIỆT HOÀN

NGUYỄN TRUNG KIÊN

NGUYỄN ĐỨC CÔNG



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone (gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0102370070 ngày 20 tháng 09 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 26 tháng 05 năm 2021. Theo giấy chứng nhận, vốn điều lệ của Công ty là **1.635.048.740.000 đồng** (Bằng chữ: *Một nghìn sáu trăm ba mươi lăm tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm bốn mươi ngàn đồng chẵn*).

Công ty có trụ sở chính tại: Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Công ty đã niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là AMD.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, bán sản phẩm sản xuất từ đá tự nhiên.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác và chế biến khoáng sản;
- p
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

*Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp:*

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Xây dựng thương mại và Xuất nhập khẩu Vạn Xuân	Tầng 9, tòa nhà SUCED, số 108 Nguyễn Hoàng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội	Khai thác và kinh doanh	80%	80%

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### *Danh sách Công ty liên kết:*

Công ty chỉ đầu tư vào 01 Công ty liên kết là Công ty CP Decohouse có trụ sở chính tại khu phố 03 Đoàn, thị trấn Yên Lạc, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Hoạt động chính của công ty liên kết này là kinh doanh thương mại. Tại thời điểm 30/09/2021, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty liên kết này là 40%, tỷ lệ quyền biểu quyết tương đương với tỷ lệ vốn góp.

### *Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:*

<u>Tên Công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh tại Thanh Hóa - Công ty CP Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone	Thôn Cao Khánh, xã Yên Lâm, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa

## II. Kỳ tài chính, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

## III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

### 2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính được qui đổi theo tỷ giá tại ngày này.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

---

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

#### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

##### *Các khoản cho vay*

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

##### *Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết*

###### *Đầu tư vào công ty con*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

###### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

##### *Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

Các khoản đầu tư của Công ty không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo theo đó dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

---

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) 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 và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định vô hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là: chương trình phần mềm máy vi tính.

#### *Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

##### *Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

---

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng các mỏ đá được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**11. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm chi phí thuê kho, công cụ dụng cụ đã xuất dùng, chi phí tổ chức sự kiện, phí cấp quyền khai thác khoáng sản và các chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 1 - 3 năm.

**12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác.

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

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

*Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay*

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

---

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay, chi phí mua đá cho công trình và các khoản trích trước chi phí khác là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh. Chi phí lãi vay phải trả được xác định theo căn cứ theo lãi suất và thời hạn vay được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh, được các tổ chức biếu tặng sau khi trừ đi khoản thuế phải nộp có liên quan đến các tài sản được biếu tặng.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và 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.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được 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 như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm: doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm, doanh thu dịch vụ xây lắp và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi ngân hàng.

***Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm***

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

---

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

**19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất 10% đối với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, không chịu thuế với doanh thu từ tiền lãi cho vay.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tiền</b>		
<i>Tiền mặt</i>	<i>1.205.745.974</i>	<i>334.114.320</i>
Tiền VND	1.205.745.974	334.114.320
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>238.791.502</i>	<i>9.386.873.861</i>
Tiền VND	220.150.720	9.368.030.085
Tiền USD	18.640.782	18.843.776
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	-	-
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.444.537.476</b>	<b>9.720.988.181</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	22.754.255.839	22.754.255.839
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông- CN Hà Nội	-	-	22.754.255.839	22.754.255.839
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>22.754.255.839</b>	<b>22.754.255.839</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**  
 Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

	31/12/2022				01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	
<b>b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>							
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty CP Xây dựng thương mại và Xuất nhập khẩu Vạn Xuân	120.000.000.000	(939.751.106)	119.060.248.894	222.000.000.000	(939.751.105)	221.060.248.895	
	120.000.000.000	-	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khai thác khoáng sản Lam Sơn		(939.751.106)	(939.751.106)	102.000.000.000	(939.751.105)	101.060.248.895	
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>							
Công ty CP Decohouse	40.000.000.000	(161.489.488)	39.838.510.512	40.000.000.000	(161.489.488)	39.838.510.512	
	40.000.000.000	(161.489.488)	39.838.510.512	40.000.000.000	(161.489.488)	39.838.510.512	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>							
Công ty CP Sản xuất và Xuất nhập khẩu Nông sản FAM	219.500.000.000	(4.405.559.565)	215.094.440.435	219.500.000.000	(4.405.559.565)	215.094.440.435	
	210.000.000.000	(3.612.812.565)	206.387.187.435	210.000.000.000	(3.612.812.566)	206.387.187.434	
Công ty CP Nội thất F1	9.500.000.000	(792.747.000)	8.707.253.000	9.500.000.000	(792.746.999)	8.707.253.001	
<b>Cộng</b>	<b>379.500.000.000</b>	<b>(5.506.800.159)</b>	<b>373.993.199.841</b>	<b>481.500.000.000</b>	<b>(5.506.800.158)</b>	<b>475.993.199.842</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THANH HÓA	5.934.146.868	(1.780.244.060)	47.979.146.868	-
CÔNG TY TNHH MTV FLC LAND	21.369.694.993	(10.684.847.497)	22.288.171.961	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI	83.124.221.084	(41.562.110.542)	83.374.221.084	
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI SIP	137.390.756.057	(54.046.967.168)	129.126.434.400	
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	6.007.898.508	(2.797.358.091)	6.508.398.508	
Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu GLOBAL	3.001.949.500	(2.101.364.650)	3.001.949.500	
Công ty cổ phần liên doanh Việt Mỹ Kandovina	25.412.695.800	(7.355.987.340)	24.519.957.800	
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư	5.601.246.200	(2.800.623.100)	5.601.246.200	
Công ty Cổ Phần Công Nghệ TMC	35.259.509.163	(20.670.621.148)	40.459.509.163	-
Các đối tượng khác	113.598.336.063	(7.041.244.707)	250.834.304.030	(1.353.997.307)
<b>Cộng</b>	<b>436.700.454.235</b>	<b>(150.841.368.302)</b>	<b>613.693.339.513</b>	<b>(1.353.997.307)</b>

**4. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Phải thu khách hàng</i>				
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC THANH HÓA	5.934.146.868	4.153.902.808		
CÔNG TY TNHH MTV FLC LAND	21.369.694.993	10.684.847.497		
CÔNG TY CỔ PHẦN	83.124.221.084	41.562.110.542		
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI SIP	137.390.756.057	83.343.788.890		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	6.007.898.508	3.210.540.417		
Công ty TNHH MTV Xuất Nhập Khẩu GLOBAL STONE	3.001.949.500	900.584.850		
Công ty cổ phần liên doanh Việt Mỹ Kandovina	25.412.695.800	18.056.708.460		
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Nam Phương	5.601.246.200	2.800.623.100		
Công ty Cổ Phần Công Nghệ TMC	35.259.509.163	14.588.888.015		
Các đối tượng khác	11.574.163.499	4.532.918.792	2.223.412.648	869.415.341
<b>Cộng</b>	<b>334.676.281.671</b>	<b>183.834.913.369</b>	<b>2.223.412.648</b>	<b>869.415.341</b>

**5. Trả trước cho người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Tập đoàn FLC	-	-	-	-
Công ty CP Xây lắp Cty TNHH Khoáng sản Blue Stone	131.762.498.185	-	60.453.489.898	-
Công ty Cổ Phần Quốc Tế Đông Á	34.389.756.926	-	34.389.756.926	-
Các đối tượng khác	17.447.937.463	-	17.606.440.620	-
<b>Cộng</b>	<b>183.600.192.574</b>	<b>-</b>	<b>112.449.687.444</b>	<b>-</b>

**6. Phải thu về cho vay**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Khai thác khoáng sản Lam Sơn	25.802.287.638	-	24.060.362.438	-
Công ty CP Nội thất F1	2.170.846.127	-	2.170.846.127	-
<b>Cộng</b>	<b>27.973.133.765</b>	<b>-</b>	<b>26.231.208.565</b>	<b>-</b>

**7. Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Tạm ứng	16.162.237.098	-	4.276.826.913	-
Ký cược, ký quỹ	1.151.855.443	-	1.016.345.862	-
Phải thu khác	575.168.355.720	-	452.256.308.979	-
<b>Cộng</b>	<b>592.482.448.261</b>	<b>-</b>	<b>457.549.481.754</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****8. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.794.034.155	-	2.669.670.095	-
Công cụ, dụng cụ	9.199.629.567	-	5.296.437.811	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	27.219.857.308	-	48.722.332.714	-
Thành phẩm	45.018.546.892	-	20.803.873.902	-
Hàng hóa	321.186.415.019	-	336.127.276.355	-
<b>Cộng</b>	<b>409.418.482.941</b>	<b>-</b>	<b>413.619.590.877</b>	<b>-</b>

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

*Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang dài hạn*

Dự án khác

3.439.719.201

6.553.801.603

**Cộng****3.439.719.201****6.553.801.603****10. Chi phí trả trước**

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

*a) Ngắn hạn*

Công cụ dụng cụ

1.278.869.879

968.854.240

Chi phí trả trước khác

597.485.788

369.736.348

681.384.091

599.117.892

*b) Dài hạn*

Công cụ dụng cụ

1.267.816.200

763.754.237

Chi phí trả trước khác

505.930.068

703.912.487

761.886.132

59.841.750

**Cộng****2.546.686.079****1.732.608.477**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2022	189.905.883.786	137.136.336.470	21.146.601.819	119.009.091	348.307.831.166
Mua trong năm	-	895.000.000	-	416.666.667	1.311.666.667
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Phân loại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(920.650.909)	-	(920.650.909)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	189.905.883.786	138.031.336.470	20.225.950.910	535.675.758	348.698.846.924
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2022	35.367.822.053	70.155.702.220	12.073.239.190	119.009.091	117.715.772.554
Khấu hao trong năm	14.345.957.772	17.401.895.111	3.383.143.121	-	35.130.996.004
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
Phân loại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(473.112.303)	-	(473.112.303)
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	49.713.779.825	87.557.597.331	14.983.270.008	119.009.091	152.373.656.255
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	154.538.061.733	66.980.634.250	9.073.362.629	-	230.592.058.612
Tại ngày 31/12/2022	140.192.103.961	50.473.739.139	5.242.680.902	416.666.667	196.325.190.669



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****12. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Phương tiện</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư ngày 01/01/2022	1.727.272.727	1.727.272.727
Thuê tài chính trong năm	-	-
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-
Tăng khác		-
Chuyển sang BĐS đầu tư		-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Giảm khác		-
Số dư ngày 31/12/2022	1.727.272.727	1.727.272.727
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2022	143.939.395	143.939.395
Khấu hao trong năm	345.454.548	345.454.548
Đầu tư XD/CB hoàn thành		-
Tăng khác		-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Giảm khác		-
Số dư ngày 31/12/2022	489.393.943	489.393.943
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2022	1.583.333.332	1.583.333.332
Tại ngày 31/12/2022	1.237.878.784	1.237.878.784

**13. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Phần mềm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư ngày 01/01/2022	77.000.000	77.000.000
Mua trong kỳ	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	77.000.000	77.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2022	77.000.000	77.000.000
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	77.000.000	77.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2022	-	-
Tại ngày 31/12/2022	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****14. Tăng, giảm bất động sản đầu tư***Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**Đơn vị tính: VND*

<b>Khoản mục</b>	<b>01/01/2022</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Giảm trong năm</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Nhà	29.087.975.455	-	-	29.087.975.455
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Nhà	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>				
Nhà	29.087.975.455	-	-	29.087.975.455

**15. Phải trả người bán***Đơn vị tính: VND*

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	2.686.407.548	2.686.407.548	34.321.293.868	34.321.293.868
Công ty CP Giải pháp SSTECH Việt Nam	-	-	35.693.068.485	35.693.068.485
Công ty TNHH TV Thiết kế và PT Hạ tầng Việt Nam	1.249.383.510	1.249.383.510	25.259.896.151	25.259.896.151
Các đối tượng khác	17.549.365.462	17.549.365.462	45.432.672.662	45.432.672.662
<b>Cộng</b>	<b>21.485.156.520</b>	<b>21.485.156.520</b>	<b>140.706.931.166</b>	<b>140.706.931.166</b>

**16. Người mua trả tiền trước****31/12/2022****01/01/2022****VND****VND****Ngắn hạn**

Công ty CP Xây dựng FLC Faros

3.713.447.625

24.724.904.914

Công ty CP Tập đoàn FLC

25.701.869.899

21.173.849.377

Các đối tượng khác

36.300.668.578

34.624.851.972

**Cộng****65.715.986.102****80.523.606.263**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	-	-	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế xuất khẩu	-	-	-	-
Thuế TNDN	227.223.073	-	-	227.223.073
Thuế TNCN	1.848.335.441	341.938.645	149.284.007	2.040.990.079
Thuế tài nguyên	150.804.491	156.075.218	268.500.640	38.379.069
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	13.137.200	13.137.200	-
Các loại thuế khác	43.424.947	98.931.619	95.582.958	46.773.608
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	771.945.245	1.963.705.739	1.582.154.929	1.153.496.055
<b>Cộng</b>	<b>3.041.733.197</b>	<b>2.573.788.421</b>	<b>2.108.659.734</b>	<b>3.506.861.884</b>

**18. Chi phí phải trả**

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

*Ngắn hạn*

Trích trước chi phí lãi vay phải trả

11.940.565.024

554.268.645

Trích trước các chi phí khác

71.228.000

58.649.192

**Cộng****12.011.793.024****612.917.837****19. Phải trả khác**

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

*Ngắn hạn*

Kinh phí công đoàn

498.667.118

504.002.871

Các khoản bảo hiểm

1.480.387.134

1.107.862.868

Các khoản phải trả, phải nộp khác

74.385.812.874

-

**Cộng****76.364.867.126****1.611.865.739**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>20. Vay và nợ thuê tài chính</b>							
a) <b>Vay ngắn hạn</b>	215.377.828.965	215.377.828.965	240.203.278.238	344.765.827.871	319.940.378.598	319.940.378.598	
a1) <b>Vay ngắn hạn</b>	209.357.729.334	209.357.729.334	240.203.278.238	326.478.615.427	295.633.066.523	295.633.066.523	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	-	67.399.346.081	67.399.346.081	67.399.346.081	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	99.640.000.000	99.640.000.000	99.640.000.000	99.680.259.497	99.680.259.497	99.680.259.497	
Công ty CP Kết nối tài chính Việt Nam	5.200.000.000	5.200.000.000	34.745.548.904	35.345.548.904	5.800.000.000	5.800.000.000	
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội	-	-	1.300.000.000	124.053.460.945	122.753.460.945	122.753.460.945	
Công ty Cổ phần tập đoàn FLC	101.617.729.334	101.617.729.334	101.617.729.334	-	-	-	
Nguyễn Trúc Quỳnh	2.900.000.000	2.900.000.000	2.900.000.000	-	-	-	
a2) <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	6.020.099.631	6.020.099.631	-	18.287.212.444	24.307.312.075	24.307.312.075	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	-	9.183.512.074	9.183.512.074	9.183.512.074	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	6.117.599.622	6.117.599.622	7.882.400.378	413.800.000	14.000.000.000	14.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	(97.500.003)	(97.500.003)	-	807.499.992	316.299.997	316.299.997	
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease - Chi Nhánh Hà Nội	12	12	-	-	807.500.004	807.500.004	
b) <b>Vay dài hạn</b>	16.924.548.447	16.924.548.447	-	-	16.924.548.447	16.924.548.447	
b1) <b>Vay dài hạn</b>							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Thành	-	-	-	-	-	-	
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga	16.213.298.445	16.213.298.445	-	-	16.213.298.445	16.213.298.445	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	307.500.003	307.500.003	-	-	307.500.003	307.500.003	
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease - Chi Nhánh Hà Nội	403.749.999	403.749.999	-	-	403.749.999	403.749.999	
<b>Tổng cộng</b>	<b>232.302.377.412</b>	<b>232.302.377.412</b>	<b>240.203.278.238</b>	<b>344.765.827.871</b>	<b>336.864.927.045</b>	<b>336.864.927.045</b>	



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

21. Vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND		
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Chỉ tiêu			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.635.048.740.000	(545.835.215)	1.806.162.497.778
Lãi trong năm trước	-	-	12.344.457.516
Trích lập các quỹ	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2021	1.635.048.740.000	(545.835.215)	1.818.506.955.294
Lãi trong năm nay	-	-	(148.840.176.889)
Trích lập các quỹ	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	1.635.048.740.000	(545.835.215)	1.669.666.778.405
b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		31/12/2022	01/01/2022
Vốn góp của các cổ đông		VND	VND
		1.635.048.740.000	1.635.048.740.000
<b>Cộng</b>		<b>1.635.048.740.000</b>	<b>1.635.048.740.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	1.635.048.740.000	1.635.048.740.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.635.048.740.000	1.635.048.740.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

*d) Cổ phiếu*

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	163.504.874	163.504.874
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	163.504.874	163.504.874
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	163.504.874	163.504.874
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	163.504.874	163.504.874
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	163.504.874	163.504.874
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu		

*e) Các quỹ của Công ty*

Khoản mục	01/01/2022	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	10.929.409.334	-	-	10.929.409.334
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	10.036.809.737	-	-	10.036.809.737
<b>Cộng</b>	<b>20.966.219.071</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.966.219.071</b>

**22. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

<i>Ngoại tệ các loại</i>	31/12/2022	01/01/2022
Tiền gửi ngân hàng USD	822,21	823,31

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

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

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
<i>a) Doanh thu</i>		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm và dịch vụ	20.880.960.699	199.504.170.580
<b>Cộng</b>	<b>20.880.960.699</b>	<b>199.504.170.580</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng bán, thành phẩm và dịch vụ	19.704.447.837	189.372.064.642
<b>Cộng</b>	<b>19.704.447.837</b>	<b>189.372.064.642</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.118.949.976	6.719.362.229
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.118.949.976</b>	<b>6.719.362.229</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	5.983.694.262	8.490.074.020
Hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	-
Chi phí tài chính khác	137.700.000	73.775.681
<b>Cộng</b>	<b>6.121.394.262</b>	<b>8.563.849.701</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	454.959.545	20.004
<b>Cộng</b>	<b>454.959.545</b>	<b>20.004</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Chi phí khấu hao TSCĐ vượt mức		
Chi phí khác	2.130.872.463	992.024.348
<b>Cộng</b>	<b>2.130.872.463</b>	<b>992.024.348</b>
<b>8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
a. Chi phí bán hàng	768.501.288	1.270.844.563
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	126.140.285.475	1.646.926.826
<b>Cộng</b>	<b>126.908.786.763</b>	<b>2.917.771.389</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KHOÁNG SẢN FLC STONE**

Tầng 5, tòa nhà FLC Landmark Tower, đường Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-661.224.337	955.651.023
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>(661.224.337)</b>	<b>955.651.023</b>

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	Lũy kế	Lũy kế
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	240.203.278.238	479.607.687.396
Tiền nợ thuê tài chính	-	807.500.004
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	343.958.327.879	485.617.697.738
Tiền trả nợ thuê tài chính	807.499.992	

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu được dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2021 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Khoáng sản FLC Stone.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HĐQT





  
NGUYỄN ĐỨC CÔNG

NGUYỄN VIỆT HOÀN

NGUYỄN TRUNG KIÊN

