



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

HÀ NỘI, NĂM 2022



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính quý II của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản FLCHOMES (“Công ty”) tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

Hội đồng quản trị

Bà Bùi Hải Huyền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Vũ Thị Minh Huệ	Thành viên
Bà Hương Trần Kiều Dung	Thành viên (chấm dứt tư cách thành viên HĐQT từ ngày 08/04/2022)
Bà Đàm Ngọc Bích	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đăng Vỹ	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Đình Thị Quỳnh Mai	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các báo cáo tài chính đã được lập và trình bày trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày. Khi lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu:

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

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và do đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty tuân thủ theo những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính quý II năm 2022.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính kèm theo đã được lập và trình bày trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân theo các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày các báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc ✓



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 07 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.001.309.267.083	4.341.475.957.639
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	17.307.525.448	34.445.827.442
Tiền	111		17.307.525.448	34.445.827.442
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		168.000.000.000	168.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		168.000.000.000	168.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.321.082.848.022	3.861.498.671.087
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	82.544.699.088	186.102.103.977
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.301.423.398	3.767.783.463
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	4.221.236.725.536	3.661.628.783.647
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		494.918.893.613	277.531.459.110
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	268.606.888.093	70.053.001.807
Thuế GTGT được khấu trừ	152		226.256.473.004	207.422.924.687
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.4	55.532.516	55.532.516
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.568.711.762.524	4.659.492.076.973
II. Tài sản cố định	220		14.228.437.443	12.314.618.344
Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	11.904.414.443	9.983.928.674
- Nguyên giá	222		21.883.235.261	19.057.155.261
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.978.820.818)	(9.073.226.587)
Tài sản cố định vô hình	227	V.6	2.324.023.000	2.330.689.670
- Nguyên giá	228		2.364.023.000	2.364.023.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(40.000.000)	(33.333.330)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.315.555.237	4.791.222.114
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.7	5.315.555.237	4.791.222.114
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	1.722.088.822.692	1.777.810.634.339
Đầu tư vào công ty con	251		698.378.500.000	698.378.500.000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.095.900.000.000	1.095.900.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		190.000.000.000	190.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(262.189.677.308)	(206.467.865.661)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.827.078.947.152	2.864.575.602.176
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	2.827.078.947.152	2.864.575.602.176
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		9.570.021.029.607	9.000.968.034.612

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2022	01/01/2022
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.413.862.201.425	4.811.516.845.853
I. Nợ ngắn hạn	310		5.314.616.257.288	4.290.899.825.859
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	28.904.852.673	33.834.548.827
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	-	1.500.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.4	17.994.998.450	24.482.741.338
Phải trả người lao động	314		5.017.339.052	8.761.426.532
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		26.166.912.371	35.071.488.375
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		49.046.807.960	49.046.807.960
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	5.178.398.174.596	4.068.327.094.097
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13a	2.531.062.500	62.961.609.044
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.556.109.686	6.914.109.686
II. Nợ dài hạn	330		99.245.944.137	520.617.019.994
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		98.093.616.012	122.617.019.994
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13b	1.152.328.125	398.000.000.000
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.156.158.828.182	4.189.451.188.759
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	4.156.158.828.182	4.189.451.188.759
Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.160.000.000.000	4.160.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(131.884.428.000)	(131.884.428.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		17.810.969.216	17.810.969.216
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110.232.286.966	143.524.647.543
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		143.524.647.543	58.109.440.816
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(33.292.360.577)	85.415.206.727
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.570.021.029.607	9.000.968.034.612

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2022



Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu



Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH PHÁT
TRIEUN BÁT ĐỘNG SẢN FLCHOMES**

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

Báo cáo tài chính

Quý II năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lấy kể từ đầu năm đến cuối Quý		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VL1	29.504.507.628	96.975.873.427	196.156.134.108	264.094.559.325	
Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		29.504.507.628	96.975.873.427	196.156.134.108	264.094.559.325	
Giá vốn hàng bán	11	VL2	28.754.336.243	62.725.033.598	171.757.942.797	217.394.136.080	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		750.171.385	34.250.839.829	24.398.191.311	46.700.423.245	
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	19.238.186.717	47.350.468.765	49.454.914.513	75.368.463.980	
Chi phí tài chính	22	VL4	52.273.428.523	31.272.041.507	80.449.024.722	44.063.500.998	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		13.136.163.364	2.520.896.138	24.727.213.073	4.044.624.219	
Chi phí bán hàng	25		5.972.647.780	5.739.948.434	10.949.238.585	11.847.192.345	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.174.105.430	11.469.795.721	22.066.000.037	22.135.214.573	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(49.431.823.631)	33.119.522.932	(39.611.157.520)	44.022.979.309	
Thu nhập khác	31	VL5	1.780.815.242	339.437.840	8.201.054.785	1.936.483.272	
Chi phí khác	32	VL6	1.813.078.918	2.690.252.114	1.882.257.842	2.704.084.995	
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(32.263.676)	(2.350.814.274)	6.318.796.943	(767.601.723)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(49.464.087.307)	30.768.708.658	(33.292.360.577)	43.255.377.586	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL7	(3.323.881.131)	6.824.587.214	-	9.324.687.575	
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50 - 51 - 52)	60		(46.140.206.176)	23.944.121.444	(33.292.360.577)	33.930.690.011	



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	(33.292.360.577)	43.255.377.586
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	912.260.901	792.988.764
Các khoản dự phòng	03	55.721.811.647	40.018.863.936
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	12.643.136
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(49.454.914.513)	(47.368.463.980)
Chi phí lãi vay	06	24.727.213.075	4.044.624.219
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.385.989.467)	40.743.402.768
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(488.417.725.252)	(691.815.149.340)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.083.391.827.869	713.851.820.305
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(161.057.231.162)	(12.933.721.198)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	112.000.000.000
Tiền lãi vay đã trả	14	(16.016.457.425)	(2.994.235.134)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.810.000.000)	(18.240.000.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(358.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	408.346.424.563	140.612.117.401
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(67.578.702)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(828.873.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.000.000.000	149.627.759.300
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(300.020.000.000)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.793.491.862	54.029.997.231
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	31.793.491.862	(925.302.822.171)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	23.884.250.000	461.526.609.044
Tiền trả nợ gốc vay	34	(481.162.468.419)	(49.676.023.945)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(457.278.218.419)	411.850.585.099
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỶ			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	34.445.827.442	388.347.062.877
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(12.643)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	17.307.525.448	15.506.930.563

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2022

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh phát triển Bất động sản FLCHOMES (sau đây viết tắt là “Công ty”) được đổi tên từ Công ty cổ phần Đầu tư du thuyền và sân golf FLC BISCOM là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2802383456 đăng ký lần đầu ngày 02/02/2016, thay đổi lần thứ 17 ngày 29/06/2021 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Bất động sản và Dịch vụ

Ngành nghề kinh doanh

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



M.S.D.W.21

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty có 04 chi nhánh cụ thể như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty có các khoản đầu tư vào 04 công ty con và 02 công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu của Công ty trong các công ty con và công ty liên kết này như sau:

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

Kỷ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Kỳ kế toán quý II bắt đầu từ ngày 01 tháng 04 và kết thúc vào ngày 30 tháng 06 hàng năm.

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2. Chứng khoán kinh doanh

Phân ánh giá trị các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu) và các công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi, thương phiếu, hối phiếu...) nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh, bao gồm giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của chứng khoán khi có cơ sở về sự giảm giá thị trường so với giá trị gốc (giá trị ghi sổ) của chứng khoán kinh doanh

3. Các khoản phải thu và dự phòng khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc

Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị quản lý	03 - 08

7. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành từ mua sắm và đầu tư chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất tại 35 Trung Nữ Vương và phần mềm kế toán. Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với Quyền sử dụng đất, phần mềm kế toán được trích khấu hao với thời gian phân bổ 3 năm.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo số kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

10. Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho bên đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Trường hợp công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Trường hợp công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của công ty về chi phí đi vay (xem chính sách kế toán về chi phí đi vay).

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian hữu dụng ước tính tương tự như với tài sản cố định hữu hình.

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền chi ra nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh như là một phần hợp thành chi phí thuê hoạt động.

11. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền thuê sân Golf, chi phí Đại lý, chi phí Marketing, chi phí bảo hiểm, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền thuê sân Golf là tổng giá trị hợp đồng thuê sân Golf và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất thuộc dự án FLC SamSon Golf links tại Thanh Hóa, dự án sân Golf Ngôi sao Hạ Long tại tỉnh Quảng Ninh và dự án sân Golf Links tại tỉnh Bình Định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng kể từ ngày đưa vào sử dụng đến ngày cuối cùng của thời hạn thuê;
- Phí trả Đại lý, chi phí Marketing được ghi nhận khi có hồ sơ nghiệm thu với các Đại lý môi giới theo căn hộ và theo từng dự án, được phân bổ vào giá vốn tương ứng với phí môi giới được chủ đầu tư nghiệm thu.
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí phải trả đại lý..., trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng kế ước vay;

- Chi phí phải trả đại lý môi giới của các dự án đã thực hiện đến thời điểm cuối năm nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để thanh toán.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm tiền cho thuê sân golf đã nhận trước.

Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

15. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi chênh lệch tỷ giá và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi, cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong kỳ của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

18. Thuế

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người

đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

21. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính : VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tiền mặt	457.953.028	4.533.315.261
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.849.572.420	29.912.512.181
Cộng	<u>17.307.525.448</u>	<u>34.445.827.442</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<i>Phải thu khách hàng là bên liên quan (thuyết minh số VII)</i>	<i>58.379.551.299</i>	<i>145.278.052.401</i>
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	52.725.995.476	50.147.870.476
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	5.135.580.620	94.993.360.431
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	449.906.271	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	68.068.932	30.468.108
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	106.353.386
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	<i>24.165.147.789</i>	<i>40.824.051.576</i>
Công ty Cổ phần Vật tư thiết bị và Xây dựng Đô Thành Hà Nội	-	20.600.399.576
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt	-	20.223.652.000
Các đối tượng khác	24.165.147.789	-
Cộng	<u>82.544.699.088</u>	<u>186.102.103.977</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

3. Phải thu khác

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn bên liên quan (thuyết minh số VII)</i>	<i>2.033.560.427.118</i>	-	<i>2.125.629.855.394</i>	-
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	3.137.140.536	-	3.137.140.536	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	607.586.897.963	-	18.614.854.858	-
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.012.528.619	-	-	-
Hợp tác đầu tư	-	-	325.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC</i>			<i>325.000.000.000</i>	
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	1.420.823.860.000	-	1.778.877.860.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC</i>	<i>1.420.000.000.000</i>	-	<i>1.678.054.000.000</i>	-
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	823.860.000	-	823.860.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Bình Định	-	-	100.000.000.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn là bên thứ ba</i>	<i>2.187.676.298.418</i>	-	<i>1.535.998.928.253</i>	-
Tạm ứng	6.107.749.966	-	2.044.630.577	-
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	344.215.728.000	-	246.358.000.000	-
Hợp tác đầu tư	1.784.943.113.000	-	1.263.200.000.000	-
Đối tượng khác	52.409.707.452	-	24.396.297.676	-
Cộng	4.221.236.725.536	-	3.661.628.783.647	-

M 27/06/2022

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

Báo cáo tài chính
Quý II năm 2022

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

	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số thực nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế tiêu thụ đặc biệt	30.157.703	316.562.407	-	-	30.157.703	316.562.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	22.838.147.065	-	7.810.000.000	-	15.028.147.065
Thuế thu nhập cá nhân	25.374.813	1.194.164.592	2.514.093.465	2.173.695.152	25.374.813	1.534.562.905
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	483.038.442	483.038.442	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	19.042.560	-	-	-	19.042.560
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	114.824.714	988.858.799	7.000.000	-	1.096.683.513
Cộng	55.532.516	24.482.741.338	3.985.990.706	10.473.733.594	55.532.516	17.994.998.450

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

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

Báo cáo tài chính
Quý II năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	3.306.317.170	154.909.091	15.540.000.000	55.929.000	19.057.155.261
Mua trong kỳ			2.826.080.000		2.826.080.000
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	154.909.091	18.366.080.000	55.929.000	21.883.235.261
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	3.306.317.170	154.909.091	5.568.500.005	43.500.321	9.073.226.587
Khấu hao trong kỳ			896.272.733	9.321.498	905.594.231
Số dư cuối kỳ	3.306.317.170	154.909.091	6.464.772.738	52.821.819	9.978.820.818
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	9.971.499.995	12.428.679	9.983.928.674
Tại ngày cuối kỳ	-	-	11.901.307.262	3.107.181	11.904.414.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	2.324.023.000	40.000.000	2.364.023.000
Số dư cuối kỳ	2.324.023.000	40.000.000	2.364.023.000
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	33.333.330	33.333.330
Khấu hao trong kỳ	-	6.666.670	6.666.670
Số dư cuối kỳ	-	40.000.000	40.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	2.324.023.000	6.666.670	2.330.689.670
Tại ngày cuối kỳ	2.324.023.000	-	2.324.023.000

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2022	01/01/2022
Dự án 70 Hàng Mã	5.315.555.237	4.791.222.114
Cộng	5.315.555.237	4.791.222.114

8. Chi phí trả trước

	30/06/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	268.606.888.093	70.053.001.907
Chi phí mua bảo hiểm	120.382.240	179.151.145
Công cụ dụng cụ xuất dùng	161.892.812	78.999.448
Chi phí thuê mặt bằng	135.642.789	66.123.354
Phí đại lý, marketing chờ phân bổ	268.169.858.752	69.514.780.114
Chi phí trả trước khác	19.111.500	213.947.846
b. Dài hạn	2.827.078.947.152	2.864.575.602.176
Chi phí thuê sân Golf	2.414.918.307.029	2.439.441.711.027
Chi thuê Club house	297.656.250.000	300.000.000.000
Lợi thế thương mại	114.504.390.123	125.133.891.149
Cộng	3.095.685.835.245	2.934.628.604.083

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

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

Báo cáo tài chính

Quý II năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

9. Đầu tư tài chính

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
9.1. Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Cemaco Việt Nam	698.378.500.000	(262.189.677.308)	436.188.822.692	698.378.500.000
Công ty TNHH Nông nghiệp FLC Biscom	100.000.000.000	(97.853.064.619)	2.146.935.381	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền -Sân golf FLC Biscom	98.378.500.000	-	98.378.500.000	98.378.500.000
	500.000.000.000	(164.336.612.689)	335.663.387.311	500.000.000.000
9.2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	1.095.900.000.000	-	1.095.900.000.000	1.095.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản An Lộc	625.500.000.000	-	625.500.000.000	625.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vạn Tường	470.400.000.000	-	470.400.000.000	470.400.000.000
9.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	190.000.000.000	-	190.000.000.000	190.000.000.000
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 Thương mại và Dịch vụ Trà Cỏ	95.000.000.000	-	95.000.000.000	95.000.000.000
Cộng	1.984.278.500.000	(262.189.677.308)	1.722.088.822.692	1.984.278.500.000
				(206.467.865.661)
				1.777.810.634.339

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

10. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<i>Phải trả người bán là bên liên quan (thuyết minh số VII)</i>	2.528.806.928	507.986.705
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.689.517.063	284.431.705
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	133.154.745	100.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	15.899.664	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	249.010.000	119.110.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	437.092.000	-
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	4.133.456	4.445.000
<i>Phải trả người bán là bên thứ ba</i>	26.376.045.745	33.326.562.122
Công ty cổ phần Tập đoàn PIA	1.561.973.458	7.475.098.460
Công ty Cổ phần dịch vụ và Địa ốc Đất xanh Miền Bắc	4.501.742.348	7.500.237.602
Công ty TNHH Liên Hiệp Nguyễn Lê	1.019.042.132	581.128.932
Các đối tượng khác	19.293.287.807	17.770.097.128
Cộng	28.904.852.673	33.834.548.827

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<i>Người mua trả trước là bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	-	1.500.000.000
Công ty TNHH Quảng Cáo Sức Việt	-	1.500.000.000
Cộng	-	1.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

12. Phải trả khác

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Ngắn hạn	5.178.398.174.596	4.068.327.094.097
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (thuyết minh số VII)</i>	<i>250.618.329.632</i>	<i>177.325.060.402</i>
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	18.786.170	-
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn	177.337.160.402	177.325.060.402
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	73.262.383.060	-
<i>Phải trả khác cho bên thứ ba</i>	<i>4.927.779.844.964</i>	<i>3.891.002.033.695</i>
Kinh phí công đoàn	38.277.208	75.806.499
Bảo hiểm xã hội	491.766.231	139.579.798
Bảo hiểm y tế	29.763.240	21.915.630
Bảo hiểm thất nghiệp	10.660.810	4.762.100
Đặt cọc theo thỏa thuận	4.215.510.104.246	3.597.558.293.210
Cổ tức phải trả	291.200.000.000	291.200.000.000
Phải trả khác	420.499.273.229	2.001.676.458
Cộng	<u>5.178.398.174.596</u>	<u>4.068.327.094.097</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

13. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Phương Đông	2.531.062.500	2.531.062.500	22.546.062.500	82.976.609.044	62.961.609.044	62.961.609.044
Ngô Thị Bạch Huệ	2.085.000.000	2.085.000.000	22.100.000.000	80.976.609.044	60.961.609.044	60.961.609.044
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	446.062.500	446.062.500	446.062.500	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	446.062.500	446.062.500	446.062.500	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	1.152.328.125	1.152.328.125	1.784.250.000	398.631.921.875	398.000.000.000	398.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	1.152.328.125	1.152.328.125	1.784.250.000	631.921.875	-	-
Cộng	3.683.390.625	3.683.390.625	24.330.312.500	481.608.530.919	460.961.609.044	460.961.609.044

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14. Vốn chủ sở hữu

14.1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
6 tháng năm 2021					
Tại ngày 01/01/2021	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	-	374.244.797.718	4.402.360.369.718
- Lãi trong kỳ	-	-	-	33.930.690.011	33.930.690.011
- Phân phối lợi nhuận	-	-	17.810.969.216	(316.135.356.902)	(298.324.387.686)
Tại ngày 30/06/2021	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	92.040.130.827	4.137.966.672.043
6 tháng năm 2022					
Tại ngày 01/01/2022	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	143.524.647.543	4.189.451.188.759
- Lãi trong kỳ	-	-	-	(33.292.360.577)	(33.292.360.577)
Tại ngày 30/06/2022	4.160.000.000.000	(131.884.428.000)	17.810.969.216	110.232.286.966	4.156.158.828.182

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

14.2 Cổ phiếu

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	416.000.000	416.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu phổ thông	416.000.000	416.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị tính : VND

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

	<u>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	132.260.363.414	187.101.170.049
Doanh thu cung cấp dịch vụ	63.895.770.694	76.993.389.276
Cộng	<u>196.156.134.108</u>	<u>264.094.559.325</u>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	127.955.083.564	184.672.905.933
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	43.802.859.233	32.721.230.147
Cộng	<u>171.757.942.797</u>	<u>217.394.136.080</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi	19.068.513	3.257.367
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	-	28.000.000.000
Doanh thu tài chính khác	49.435.846.000	47.365.206.613
Cộng	<u>49.454.914.513</u>	<u>75.368.463.980</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	24.727.213.075	4.044.624.219
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	55.721.811.647	40.018.864.136
Chi phí tài chính khác	-	12.643
Cộng	80.449.024.722	44.063.500.998

5. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt hợp đồng	-	1.936.483.272
Thu nhập khác	8.201.054.785	-
Cộng	8.201.054.785	1.936.483.272

6. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt chậm nộp	942.633.842	2.611.060.291
Chi phí khác	939.624.000	93.024.704
Cộng	1.882.257.842	2.704.084.995

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(33.292.360.577)	43.255.377.586
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	27.054.716.770	3.368.060.290
Thu nhập chịu thuế	(6.237.643.807)	46.623.437.876
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	9.324.687.575
Điều chỉnh tăng khác	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	9.324.687.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các nghiệp vụ chính phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscorn</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	31.759.259	224.840.911
Góp vốn	-	300.000.000.000
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.867.153.980	24.523.403.982
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	258.123.657	255.378.396
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.076.563.808	24.883.579.496
<i>Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	439.604.693	125.958.181
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	321.276.114	831.212.569
<i>Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.343.553.000	885.147.000
<i>Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	20.731.821	23.227.225
<i>Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	127.311.184	78.271.273
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.393.096	6.252.822.496
<i>Công ty TNHH Một thành viên FLC Land</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	2.938.448.961	3.254.083.574
<i>Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển FLC Hạ Long</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	120.088.384	288.881.817
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.772.189	221.089.610
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Furos</i>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	409.005.701	370.679.561
<i>Công ty Cổ phần địa ốc ALASKA</i>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	67.861.311	23.617.190
<i>Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ số FLC</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	(77.627.987)	1.107.218.743
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tổng hợp Mai Vàng</i>		
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	37.203.359.304
<i>Công ty Cổ phần FLC TRAVEL</i>		
Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	-	3.250.000
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
<i>Công ty TNHH Nông Nghiệp FLC Biscorn</i>		
Góp vốn	-	20.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, số dư của Công ty với với các bên liên quan như sau:

	30/06/2022	01/01/2022
Phải thu khách hàng	58.379.551.299	145.278.052.401
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	52.725.995.476	50.147.870.476
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	5.135.580.620	94.993.360.431
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	449.906.271	-
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	68.068.932	30.468.108
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	-	106.353.386
Trả trước cho người bán	85.390.786	988.819.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	-	986.144.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ số FLC	85.390.786	-
Công ty TNHH Đầu tư Du thuyền - Sân Golf FLC Biscom	-	2.675.000
Phải trả người bán ngắn hạn	2.528.806.928	507.986.705
Công ty TNHH MTV FLC Land	1.689.517.063	284.431.705
Công ty TNHH FLC Samson Golf & Resort	133.154.745	100.000.000
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	15.899.664	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	249.010.000	119.110.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tre Việt	437.092.000	-
Công ty Cổ phần Nước giải khát FLC	4.133.456	4.445.000
Phải trả ngắn hạn khác	250.618.329.632	177.325.060.402
Công ty TNHH CEMACO Việt Nam	18.786.170	-
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	177.337.160.402	177.325.060.402
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	73.262.383.060	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.033.560.427.118	2.125.629.855.394
Công ty TNHH Đầu Tư Du Thuyền - Sân Golf FLC Biscom	3.137.140.536	3.137.140.536
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	607.586.897.963	18.614.854.858
Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros	2.012.528.619	-
Hợp tác đầu tư	-	325.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	-	325.000.000.000
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	1.420.823.860.000	1.778.877.860.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	1.420.000.000.000	1.678.054.000.000
Công ty TNHH Một thành viên FLC Land	823.860.000	823.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát Triển Bình Định	-	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng là số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý II năm 2021 do Công ty tự lập.

3. Vấn đề khác

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

Ngày 08/04/2022 Công ty đã nhận được thông tin trên trang thông tin điện tử của Bộ Công an về việc Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an (C01) đã ban hành Quyết định khởi tố bị can, Lệnh bắt bị can để tạm giam thời hạn 03 tháng đối với Bà Hương Trần Kiều Dung – Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng Quản trị Tập đoàn FLC- Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty. (Đường dẫn chi tiết: <http://bocongan.gov.vn//tin-tuc-su-kien/khoi-to-bat-tam-giam-02-bi-can-lien-quan-den-vu-thao-tung-thi-truong-chung-khoan-d17-431469.html>)

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 ban đầu, chưa có kết luận chính thức. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá đây là vấn đề cá nhân của Ông Trịnh Văn Quyết và Bà Hương Trần Kiều Dung. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty tiếp tục theo dõi vụ việc, đánh giá rủi ro một cách thận trọng để có các quyết định phù hợp đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong thời gian tới.

Hà Nội, ngày 27 tháng 07 năm 2022

Nguyễn Thị Minh Thương
Người lập biểu

Phạm Thị Kim Anh
Kế toán trưởng



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

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

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

Số **52A** /2022/CV-FLCHOMES

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế
trên BCTC riêng quý II năm 2022

Hà Nội, ngày **27** tháng 07 năm 2022

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước

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

Mã chứng khoán: **FHH**

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

Nội dung giải trình:

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

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý II năm 2022	Quý II năm 2021	Chênh lệch	
				Triệu đồng	%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.505	96.976	(67.471)	(69,6)
2	Giá vốn bán hàng	28.754	62.725	(33.971)	(54,2)
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	750	34.251	(33.501)	(97,8)
4	Doanh thu tài chính	19.238	47.350	(28.112)	(59,4)
5	Chi phí tài chính	52.273	31.272	21.001	67,2
6	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(49.464)	30.769	(80.233)	(260,8)
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(46.140)	23.944	(70.084)	(292,7)

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này giảm 69,6% và Doanh thu tài chính giảm 59,4% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, Chi phí tài chính tăng 59,4 % do trích lập dự phòng đầu tư lỗ của công ty con nên làm cho lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN giảm mạnh và đảo chiều từ lãi kỳ trước thành lỗ 46,1 tỷ kỳ này.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi
- Lưu P.HCNS, P.KT



Trần Thị Hương