

Số: 52./2022/BII/CBTT

Bình Thuận, ngày 28 tháng 03 năm 2022

**Kính gửi:** - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Louis Land
- Mã CK: BII
- Địa chỉ trụ sở Công ty: Khu phố 11, phường Bình Tân, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận
- Điện thoại: 028 7777 9999 Fax:
- Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Giang Quyên – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Louis Land

Nội dung giải trình:

**1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thay đổi 10% so với cùng kỳ**

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Thay đổi
LNST tại báo cáo riêng	11.921.603.329 đ	53.638.584.287 đ	349,93%
LNST tại báo cáo hợp nhất	49.712.225.252 đ	32.613.463.527 đ	-34,40%

**Nguyên nhân:**

- LNST BCTC riêng năm 2021 tăng 53.638.584.287 đ, chủ yếu là do hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính từ thoái vốn các Công ty con Công ty TNHH MTV Chế Biến Cát Bình Thuận, Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng BIDICO, Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn, Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu
- LNST BCTC hợp nhất giảm 32.613.463.527 đ so với LNST BCTC năm 2020 do thuế TNDN hoãn lại do dự phòng đầu tư 3.084.732.424 đ, tăng chi phí quản lý doanh nghiệp 1.580.417.417 đ, Tăng chi phí dự phòng đầu tư mua Công ty Tocco

**2. Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng năm 2021 sau kiểm toán thay đổi trên 5% so với trước kiểm toán**

Chỉ tiêu	Năm 2021 (BCTC tự lập)	Năm 2021 (BCTC kiểm toán)	Thay đổi
LNST tại báo cáo riêng	50.251.793.855 đ	53.638.584.287 đ	6,74%

**Nguyên nhân:**

- BCTC kiểm toán lãi 53.638.584.287 đ, hơn BCTC tự lập 3.386.790.432 do Hoàn nhập lại dự phòng Công ty TNHH TOCCOO Việt Nam do Năm 2021 kinh doanh có lãi

7. Địa chỉ Website đăng tải: <https://louisland.vn/bao-cao-tai-chinh.htm>

Chúng 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.

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu: Phòng KT, QHCD.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY**  
**CÔNG CỔ PHẦN**  
**LOUIS LAND**  
*gqd*  
**Nguyễn Giang Quyền**

**5146-C.T.C.P**  
**TY**  
**ẤN**  
**AND**  
**NH THUAN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021*

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**

# AISC

Auditing and Informatic Services Company Limited

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021*

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND  
VÀ CÁC CÔNG TY CON**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04- 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 46

---

XXXXXX  
S.D.M  
XXXXXX

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty Cổ phần Louis Land và các Công ty con.

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Louis Land (gọi tắt là "Công ty") trước đó là Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Công nghiệp Bảo Thụ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 27 ngày 07 tháng 03 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Holdings theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 22 ngày 24 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty có một (01) chi nhánh :

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp chi nhánh với mã số 3400555146-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 6 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 10 ngày 24 tháng 12 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là BII kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2014 theo Quyết định về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu số 467/QĐ-SGDHN ngày 29/8/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Tên tiếng anh:** Louis Land Joint Stock Company.

**Tên viết tắt:** LOUIS LAND.

**Mã chứng khoán:** BII.

**Lĩnh vực kinh doanh:** Khai thác - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

**Trụ sở chính:** Khu phố 11, Phường Bình Tân, Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm tài chính của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán nội bộ, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 24/02/2022)
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 02/11/2021, miễn nhiệm ngày 24/02/2022)
Ông Lê Quang Nhuận	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 02/11/2021)
Ông Trần Sĩ Chương	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 02/11/2021)
Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 30/8/2021)
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 02/11/2021)
Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 18/6/2021) Thành viên (Bổ nhiệm 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 02/11/2021)
Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 30/8/2021)
Ông Lục Tấn Huy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 24/02/2022)
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 02/11/2021)
Ông Đỗ Thành Nhân	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 08/02/2021, miễn nhiệm ngày 10/6/2021)
Ông Võ Phú Nông	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 18/6/2021)
Ông Dương Hùng Biện	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 18/6/2021)
Ông Nguyễn Văn Hoàng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 18/6/2021)
Ông Nguyễn Quốc Hồ	Thành viên (Miễn nhiệm 08/02/2021)

#### Ủy Ban Kiểm toán nội bộ

Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 09/9/2021)
Ông Trịnh Văn Huy	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 09/9/2021)
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 09/9/2021)
Ông Hồ Lê Hoàng Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 01/11/2021)

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 17/02/2022)
Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/6/2021, miễn nhiệm ngày 17/02/2022)
Ông Huỳnh Quang Vinh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 28/4/2021, miễn nhiệm 29/6/2021)
Ông Lê Quang Nhuận	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 28/4/2021)
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/11/2021)
Ông Lục Tấn Huy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 26/4/2021, miễn nhiệm ngày 29/6/2021)
Ông Ngô Thục Vũ	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/2/2021, miễn nhiệm ngày 26/4/2021)
Bà Nguyễn Thị Minh Hiệp	Kế toán trưởng



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc (Từ ngày 17/02/2022 đến nay)
Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc (Từ ngày 02/7/2021 đến 17/02/2022)
Ông Huỳnh Quang Vinh	Tổng Giám đốc (Từ ngày 10/5/2021 đến ngày 02/7/2021)
Ông Lê Quang Nhuận	Tổng Giám đốc (Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 10/5/2021)

#### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP. HCM (AISC) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

#### 5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

#### 6. Xác nhận

Theo ý kiến Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022

**Thay mặt Hội đồng Quản trị**



Lục Tấn Huy

Chủ tịch Hội đồng Quản trị





## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM

Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: A0621329-HN/AISC-DN5

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

### QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND VÀ CÁC CÔNG TY CON

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Louis Land và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Louis Land và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không ảnh hưởng đến ý kiến như đã nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính hợp nhất những vấn đề sau:

- Tại mục V.10 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang: Mặc dù Tập đoàn đã có kế hoạch tiếp tục triển khai các dự án được nêu cụ thể tại mục IX.1 - Các cam kết và thông tin tài chính khác, nhưng chúng tôi cũng muốn lưu ý về tiến độ thực hiện các dự án này trên thực tế;
- Tại mục IX.1 - Các cam kết và thông tin tài chính khác: Tập đoàn đã sử dụng toàn bộ vốn góp của chủ sở hữu tại công ty Con: Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành để tạm ứng cho các cá nhân nhằm mục đích chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng trong việc thực hiện các dự án tại công ty này. Việc sử dụng toàn bộ vốn góp của chủ sở hữu để tạm ứng cho cá nhân thực hiện các dự án có thể ảnh hưởng đến nguồn vốn kinh doanh còn lại trong việc duy trì và hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể phát sinh từ sự ảnh hưởng này;
- Tại mục IV.1.2-3, chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo đến việc Tập đoàn đã thay đổi kế hoạch đầu tư theo định hướng ban đầu tại ngày mua là nắm giữ quyền kiểm soát công ty Con với mục đích đầu tư dài hạn. Theo đó, Tập đoàn đã thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty TNHH Golden Resource (một công ty Con được ghi nhận kể từ ngày mua 21/12/2020) và tập trung vào mục tiêu xác định lấy bất động sản làm trọng tâm để thực hiện chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn, đồng thời phù hợp với hệ sinh thái trong hệ thống Tập đoàn (xem mục IX.1).

### Vấn đề khác

Đến thời điểm lập báo cáo này, các cá nhân nhận chuyển nhượng vốn đầu tư từ Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn và Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bidico của Tập đoàn chưa hoàn tất việc đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của các công ty này. Theo đó, Tập đoàn đã cam kết sẽ phối hợp với các cá nhân này để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan trong thời gian sớm nhất có thể.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Louis Land đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác với ý kiến kiểm toán ngoại trừ vào ngày 09 tháng 4 năm 2021. Các vấn đề ngoại trừ liên quan đến kiểm kê tiền mặt và chi phí trả trước mô cát trắng Tân Phước đã được xử lý trong năm 2021.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 3 năm 2022*

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**LÊ HÙNG DŨNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐỖ THỊ HẰNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 4226-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>448.562.047.592</b>	<b>536.544.461.746</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>956.945.592</b>	<b>2.581.203.771</b>
1. Tiền	111		956.945.592	2.581.203.771
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>401.402.812.168</b>	<b>444.453.635.732</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	168.982.396.400	157.021.243.415
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	77.034.918.293	111.672.292.824
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	13.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	149.248.576.998	195.523.937.858
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(6.863.079.523)	(22.366.295.198)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	2.602.456.833
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>41.879.076.584</b>	<b>86.323.055.914</b>
1. Hàng tồn kho	141		41.883.394.691	86.521.276.102
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.318.107)	(198.220.188)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.323.213.248</b>	<b>3.186.566.329</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.513.228.989	2.373.139.888
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	809.984.259	813.426.441
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>552.042.446.704</b>	<b>478.372.748.816</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>180.983.924.350</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	575.001.407	218.243.527.321
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(575.001.407)	(37.259.602.971)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>349.404.677.991</b>	<b>89.806.132.159</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	3.978.003.991	66.415.492.159
- Nguyên giá	222		23.482.395.270	101.122.954.727
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.504.391.279)	(34.707.462.568)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	345.426.674.000	23.390.640.000
- Nguyên giá	228		345.426.674.000	23.390.640.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>176.109.917.833</b>	<b>174.457.107.488</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	176.109.917.833	174.457.107.488
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>16.527.850.880</b>	<b>33.125.584.819</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	-	33.125.584.819
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		16.527.850.880	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.000.604.494.296</b>	<b>1.014.917.210.562</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>359.227.611.356</b>	<b>449.673.791.235</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>356.142.878.932</b>	<b>346.830.068.709</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	68.010.954.434	69.287.300.466
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	84.441.178.800	6.867.328.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	330.530.944	12.919.322.253
4. Phải trả người lao động	314		1.713.717.814	3.349.954.455
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	71.950.564.726	80.903.840.905
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	16.929.726.686	42.748.558.782
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	112.766.205.528	130.753.763.048
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.084.732.424</b>	<b>102.843.722.526</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	100.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	-	2.843.722.526
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.084.732.424	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>641.376.882.940</b>	<b>565.243.419.327</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>641.376.882.940</b>	<b>565.243.419.327</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.277.952.087	(22.854.748.332)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(22.854.748.332)	(73.046.836.501)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32.132.700.419	50.192.088.169
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		55.298.930.853	11.298.167.659
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.000.604.494.296</b>	<b>1.014.917.210.562</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
LOUIS LAND

NGUYỄN GIANG QUYÊN





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	493.008.106.538	69.363.636.363
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		493.008.106.538	69.363.636.363
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	488.234.157.443	68.284.179.786
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.773.949.095	1.079.456.577
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	86.441.912.505	115.984
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	56.784.684.275	9.852.624.075
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.892.347.072	9.852.624.075
8. Phần lãi (/hoặc lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	1.146.617.679	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	8.141.266.208	(26.424.264.851)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		25.143.293.438	17.651.213.337
12. Thu nhập khác	31	VI.6	13.667.042.975	37.390.873.527
13. Chi phí khác	32	VI.7	3.112.140.462	5.316.759.213
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		10.554.902.513	32.074.114.314
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		35.698.195.951	49.725.327.651
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	13.102.399
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.084.732.424	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		32.613.463.527	49.712.225.252
Cổ đông của Công ty mẹ	61		32.132.700.419	50.192.088.169
Cổ đông không kiểm soát	62		480.763.108	(479.862.917)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	557	870
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	557	870

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN GIANG QUYỀN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		35.698.195.951	49.725.327.651
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.5	3.046.071.193	(29.401.697.873)
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	(1.680.600.328)	(32.419.923.688)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(63.374.145.156)	(579.086.822)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	11.892.347.072	9.852.624.075
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(14.418.131.268)	(2.822.756.657)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(6.915.306.775)	(34.390.999.576)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		28.769.578.638	151.357.102
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(59.715.152.509)	97.428.775.518
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(20.145.775.526)	802.389.377
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(19.468.043.502)	(1.272.598.573)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(9.040.971.538)	(822.904.840)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(100.933.802.480)</b>	<b>59.073.262.351</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(368.365.911.338)	(19.853.049.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		41.016.353.722	68.750.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(97.142.576.296)	(87.681.788.317)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		514.162.228.213	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	115.984
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>76.670.094.301</b>	<b>(38.784.721.424)</b>



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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		43.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		334.779.046.925	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(355.139.596.925)	(18.802.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
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>22.639.450.000</b>	<b>(18.802.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.624.258.179)</b>	<b>1.486.540.927</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>2.581.203.771</b>	<b>1.094.662.844</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>956.945.592</b>	<b>2.581.203.771</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022


  
 NGUYỄN GIANG QUYỀN



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Louis Land (gọi tắt là "Công ty") trước đó là Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Công nghiệp Bảo Thu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 27 ngày 07 tháng 03 năm 2022 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Holdings theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 22 ngày 24 tháng 3 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Louis Land theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3400555146 thay đổi lần thứ 24 ngày 24 tháng 6 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp.

Công ty có một (01) chi nhánh :

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp chi nhánh với mã số 3400555146-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 6 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 10 ngày 24 tháng 12 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là BII kể từ ngày 29 tháng 8 năm 2014 theo Quyết định về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu số 467/QĐ-SGDHN ngày 29/8/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

**Trụ sở chính:** Khu phố 11, Phường Bình Tân, Thị xã La Gi, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

**2. Lĩnh vực kinh doanh:** Khai thác - Sản xuất - Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cảng biển; Nạo vét, khai thông luồng lạch); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Cho thuê xe có động cơ; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Xây lắp công trình đường sắt và đường bộ (XD công trình đường bộ); Xây dựng công trình công ích (XD công trình thủy lợi);

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Các tác động tiêu cực của đợt dịch Covid-19 hiện nay đã ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn trong năm tài chính này. Theo đó, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã có những điều chỉnh về tên doanh nghiệp, cấu trúc vốn đầu tư các dự án, sắp xếp lại hoạt động kinh doanh tại từng đơn vị cũng như chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn trong thời gian tới.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021:** 20 nhân viên. ( Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 24 nhân viên)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1. Tổng số các Công ty con**

Tập đoàn có năm (05) công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có năm (05) công ty con sở hữu trực tiếp, cụ thể như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành	Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: ấp Hòa Tân, xã Định Thành, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam.				
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Bất động sản	88,53%	88,53%	88,53%
Trụ sở hoạt động: 163A Đường Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty TNHH Toccoo Viet Nam	Buôn bán gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ	85,00%	85,00%	85,00%
Văn phòng Công ty: Số 03-05, Đường số 7, Khu đô thị Sala, phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận (*)	Xây dựng, thương mại và dịch vụ	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: Cụm công nghiệp Thăng Hải, xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An (*)	Bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Trụ sở hoạt động: Số BN2-KL15 Khu dân cư phường Thống Nhất, phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.				

(\*) Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An theo quyết định số 01/2021/QĐGT ngày 12 tháng 8 năm 2021 và Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận theo quyết định số 01/QĐGT ngày 30 tháng 12 năm 2021, dự kiến hoàn tất trong năm 2022.

**7.3 Danh sách chi nhánh**

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh: 124 Điện Biên Phủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Louis Land và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Louis Land theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Louis Land. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty Cổ phần Louis Land.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Tập đoàn con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

**1.1 Các nghiệp vụ đầu tư góp vốn vào công ty Con trong năm**

Tập đoàn đã thông qua việc góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Đô thị An Sinh Định Thành theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2021/BIDICO/HĐQT-NQ ngày 23 tháng 2 năm 2021 và đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 129/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 01 tháng 10 năm 2021.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1.2 Các nghiệp vụ nhận chuyển nhượng vốn góp trong năm****Mua lại Công ty TNHH Toccoo Viet Nam**

Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ các cổ đông và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty TNHH Toccoo Viet Nam kể từ ngày 24/02/2021 với quyền biểu quyết 85% tỷ lệ sở hữu tại ngày mua là 85%.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Toccoo Viet Nam được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định tương ứng với giá trị ghi sổ và lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất được phân bổ trong thời gian hữu ích kể từ ngày mua.

	Giá trị hợp lý tại ngày mua
Tài sản	280.984.159.140
Nợ phải trả	202.196.374.173
Tài sản thuần	78.787.784.967
Tài sản thuần được hợp nhất (85%)	66.969.617.222
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất	18.030.382.778
<b>Tổng chi phí hợp nhất</b>	<b>85.000.000.000</b>

**1.3 Các nghiệp vụ chuyển nhượng vốn góp trong năm**

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH MTV Chế Biến Cát Bình Thuận theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 74/LH/HĐQT-NQ ngày 20 tháng 4 năm 2021 với giá chuyển nhượng 99.700.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 25 tháng 4 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH MTV Chế Biến Cát Bình Thuận không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn phần vốn góp Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng BIDICO theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/2021/BIDICO/HĐQT-NQ ngày 22 tháng 3 năm 2021 với giá chuyển nhượng 51.000.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 25 tháng 4 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng BIDICO không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2021/BIDICO/HĐQT-NQ ngày 06 tháng 01 năm 2021 với giá chuyển nhượng 32.000.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 20 tháng 1 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2021/LH/HĐQT-NQ ngày 04 tháng 3 năm 2021 và Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2021/HĐCNVG ngày 05 tháng 3 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 49.808.900.000 VND và Hợp đồng số 02/2021/HĐCNVG ngày 05 tháng 3 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 17.445.031.850 VND. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 36/2021/BIDICO/HĐQT-NQ ngày 01 tháng 3 năm 2021 với giá chuyển nhượng 2.451.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 05 tháng 3 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Golden Resource theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 102/2021/BIDICO/HĐQT-NQ ngày 14 tháng 5 năm 2021 với giá chuyển nhượng 91.000.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 15 tháng 5 năm 2021. Trong 31 tháng 12 năm 2021, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã thay đổi kế hoạch kinh doanh thay vì nắm giữ khoản đầu tư dài hạn như định hướng ban đầu và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày thoái vốn như một khoản lỗ đầu tư. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Golden Resource không còn là công ty con của Tập đoàn.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1.3 Các nghiệp vụ chuyển nhượng vốn góp trong năm (tiếp theo)**

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Louis IC Trj An theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 117/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 17 tháng 9 năm 2021 với giá chuyển nhượng 45.000.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 05 tháng 10 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Louis IC Trj An không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Louis Bricks theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 117/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 17 tháng 9 năm 2021 với giá chuyển nhượng 32.000.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 05 tháng 10 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Louis Bricks không còn là công ty con của Tập đoàn.

Tập đoàn đã thông qua việc thoái vốn toàn bộ phần vốn góp Công ty TNHH Louis IC Tân Bình theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 117/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 17 tháng 9 năm 2021 với giá chuyển nhượng 11.168.000.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ký kết ngày 05 tháng 10 năm 2021. Theo đó tại ngày kết thúc 31 tháng 12 năm 2021, Công ty TNHH Louis Bricks không còn là công ty con của Tập đoàn.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và 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.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí lập đồ án và tư vấn thiết kế ... của dự án Khu đô thị An Sinh Định Thành.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Bình quân gia quyền.

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2 Phương pháp khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 10 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 11 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang****7.1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Cụm công nghiệp**

Các Cụm công nghiệp được xây dựng để bán hoặc cho thuê trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Cụm công nghiệp bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống cấp thoát nước, chi phí trồng cây xanh, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí có liên quan khác.

Giá vốn của dự án Cụm công nghiệp đã bán hoặc cho thuê được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo hành Cụm công nghiệp đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng.

**7.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Chính sách tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong năm và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

**11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

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

Chi phí phải trả bao gồm trích trước chi phí thi công cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất, chi phí lãi vay, các chi phí khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

Đối với hoạt động cho thuê đất: chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng và ước tính hợp lý về giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ.

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

Vốn góp của chủ sở hữu: vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ của Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản vốn góp đầu tư vào công ty con; Lãi chuyển nhượng vốn)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**Giá vốn hoạt động cho thuê đất** = Diện tích đất cho thuê trong kỳ x Giá vốn 1m<sup>2</sup> đất cho thuê theo dự toán đầu tư x Tỷ lệ phần trăm ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng.

Trong đó, đơn giá dự toán đất cho thuê trong Cụm công nghiệp Thăng Hải 1 là 789.917 đ/m<sup>2</sup>.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Tập đoàn là 20%.

**18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**19. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") 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 giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết 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 nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**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 các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành 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. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**21. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Tiền</b>	<b>956.945.592</b>	<b>2.581.203.771</b>
Tiền mặt	85.871.231	2.491.366.765
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	871.074.361	89.837.006
<b>Cộng</b>	<b>956.945.592</b>	<b>2.581.203.771</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Các khoản đầu tư tài chính****Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>10.000.000.000</b>	-	-	-
Công ty TNHH MTV Louis Rice (*)	10.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	-	-	-

(\*) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315924647 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 9 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Louis Rice là 71.930.000.000 VND. Tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn là 10%. Trong năm, công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và có lãi.

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31/12/2021 của khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>168.982.396.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>	<b>157.021.243.415</b>	<b>(4.431.863.400)</b>
Công ty TNHH Chế biến thủy sản Minh Hiền	1.967.583.400	(1.967.583.400)	1.967.583.400	(1.967.583.400)
DNTN Hạ Tiến	3.520.400.000	(3.520.400.000)	3.520.400.000	(2.464.280.000)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Akisei	104.654.463.000	-	55.000.000	-
Công ty Cổ phần Golden Paddy SG	47.353.400.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vạn Tín Phát	-	-	25.404.883.550	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Nông sản Thảo Nguyên Xanh	-	-	14.784.143.500	-
Các khách hàng khác	11.486.550.000	-	111.289.232.965	-
<b>Cộng</b>	<b>168.982.396.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>	<b>157.021.243.415</b>	<b>(4.431.863.400)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>77.034.918.293</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>111.672.292.824</b>	<b>(12.984.412.995)</b>
Công ty TNHH Kinh doanh xăng dầu Viễn Dương (1)	10.080.000.000	-	-	-
Ông Trịnh Văn Huy (bên liên quan) (2)	28.500.000.000	-	-	-
Ông Trần Thanh Tịnh (3)	20.200.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar) (bên liên quan)	2.421.251.252	-	-	-
Công ty TNHH MTV KD VLXD Tân Cang	-	-	31.017.904.500	-
Công ty TNHH Vận tải Thăng Hải	-	-	16.125.507.385	-
Các đối tượng khác	15.833.667.041	(50.000.000)	64.528.880.939	(12.984.412.995)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>575.001.407</b>	<b>(575.001.407)</b>	<b>218.243.527.321</b>	<b>(37.259.602.971)</b>
Công ty TNHH NL Gốm sứ và Xây dựng Thiên Lợi	-	-	64.075.000.000	-
Công ty TNHH Địa ốc Bình An	-	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cát Tường	-	-	49.000.000.800	(34.300.000.560)
Các đối tượng khác	575.001.407	(575.001.407)	15.168.526.521	(2.959.602.411)
<b>Cộng</b>	<b>77.609.919.700</b>	<b>(625.001.407)</b>	<b>329.915.820.145</b>	<b>(50.244.015.966)</b>

(1) Đây là khoản ứng trước theo hợp đồng thi công công trình theo hợp đồng số 01/HĐTC/BII-VD ngày 23/6/2021 để thực hiện công việc thi công hạng mục san lấp mặt bằng tại thửa đất ven biển thuộc tả ngạn sông Dinh, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận. Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã tiến hành thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng số 02/BBTL/BII-VD, số tiền ứng trước sẽ được hoàn trả trong vòng 03 ngày làm việc sau khi hoàn tất thanh lý hợp đồng thi công.

(2) Khoản trả trước cho ông Trịnh Văn Huy theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số: 04/2021-HĐCN ngày 28/9/2021 về việc mua lại cổ phần Công ty TNHH Mỹ Tân (nay đổi tên thành Công ty TNHH Louis Land Bà Rịa - Vũng Tàu). Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển giao theo quy định.

(3) Khoản trả trước cho Ông Trần Thanh Tịnh với giá trị 20.200.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/10/2021 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên có liên quan đang làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang cho Công ty.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		-
Ông Võ Kim Nguyên (*)	13.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.000.000.000</b>	-

(\*) Khoản cho ông Võ Kim Nguyên vay theo hợp đồng vay tiền số 2910/HĐVV-VKN-BII/2021 ngày 29/10/2021, lãi suất 9%/năm, thời hạn vay: 12 tháng, mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay, tài sản đảm bảo: Tín chấp. Số tiền cho vay đến ngày 31/12/2021 là 13.000.000.000 đồng.

6. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>149.248.576.998</b>	<b>(1.325.096.123)</b>	<b>195.523.937.858</b>	<b>(4.950.018.803)</b>
Phải thu các bên liên quan (xem thuyết minh mục IX.3)	6.000.000.000	-	26.507.723.080	-
Ông Phạm Văn Cung (1)	125.000.000.000	-	-	-
Bà Mai Thị Kim Phụng (2)	8.600.000.000	-	-	-
Tạm ứng	7.914.971.264	-	165.165.993.399	(1.488.072.004)
Ông Võ Phú Nông	-	-	93.961.931.850	-
Ông Mai Hồng Phúc	-	-	45.000.000.000	-
Ông Võ Kim Nguyên	-	-	20.510.980.000	-
Nhân viên khác	7.914.971.264	-	5.693.081.549	(1.488.072.004)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	1.730.605.734	(1.325.096.123)	3.847.221.379	(3.461.946.799)
<b>Cộng</b>	<b>149.248.576.998</b>	<b>(1.325.096.123)</b>	<b>195.523.937.858</b>	<b>(4.950.018.803)</b>

(1) Theo Quyết định số 2602/2021/ASDT ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành, quyết định tạm ứng số tiền 125.000.000.000 VND cho ông Phạm Văn Cung nhằm mục đích chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng trong việc thực hiện Dự án Khu Đô thị mới và Trung tâm Giáo dục – An sinh Xã hội Định Thành.

(2) Theo Quyết định số 02/2021/ASDT ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành, quyết định tạm ứng số tiền 8.600.000.000 VND cho Bà Mai Thị Kim Phụng nhằm mục đích phát triển quỹ đất cho Dự án Khu Đô thị mới và Trung tâm Giáo dục – An sinh Xã hội Định Thành của giai đoạn 2.

7. Nợ xấu (Xem trang 44).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	1.202.172.988	(24.701.600)
Chi phí sản xuất KD dở dang (*)	234.181.818	-	416.161.035	(122.567.493)
Thành phẩm	4.318.107	(4.318.107)	1.397.949.752	(50.951.095)
Hàng hoá	41.644.894.766	-	83.504.992.327	-
<b>Cộng</b>	<b>41.883.394.691</b>	<b>(4.318.107)</b>	<b>86.521.276.102</b>	<b>(198.220.188)</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn chủ yếu là lập đồ án và tư vấn thiết kế của dự án Khu đô thị An Sinh Định Thành.

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 4.318.107 VND.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ vay phải trả tại thời điểm cuối năm: xem thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính.
- Lý do dẫn đến việc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là do thành phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ trong năm.

9. Tài sản cố định hữu hình (Xem trang 45).

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	23.390.640.000	23.390.640.000
<i>Mua trong năm</i>	345.426.674.000	345.426.674.000
<i>Giảm do thoái vốn</i>	(23.390.640.000)	(23.390.640.000)
Số dư cuối năm	345.426.674.000	345.426.674.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu năm	23.390.640.000	23.390.640.000
Số dư cuối năm	345.426.674.000	345.426.674.000

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: Không có.

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: Không có.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Cụm công nghiệp</b>		
Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 1 (1)	18.608.869.689	20.338.230.442
Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 2 (2)	91.903.844.157	91.903.844.157
Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình (3)	31.511.312.602	28.243.666.238
Công trình khác	-	7.009.074.464



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)	31/12/2021	01/01/2021
<b>b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang các Công trình khác</b>		
Mua sắm tài sản cố định	-	4.072.625.735
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (4)	34.085.891.385	-
Công trình khác	-	22.889.666.452
<b>Cộng</b>	<b>176.109.917.833</b>	<b>174.457.107.488</b>

(1) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 1 đến nay đã hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư theo quy định và cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch. Kế hoạch thực hiện dự án từ nay đến tháng 6/2022: bổ sung một vài ngành nghề để thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp, đánh giá bổ sung tác động môi trường, đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải và chỉnh trang bộ mặt Cụm công nghiệp.

(2) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 2 đến nay đã hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng, cơ bản hoàn thành các thủ tục đầu tư như: lập và xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, lập và trình thẩm duyệt PCCC, lập thiết kế kỹ thuật bản vẽ thi công hạ tầng Cụm công nghiệp, lập và trình duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép xây dựng, đã gửi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Cụm công nghiệp Thăng Hải 2 tại Sở Tài nguyên Môi trường. Kế hoạch thực hiện dự án từ nay đến hết tháng 12/2022: điều chỉnh lại giấy phép xây dựng và quy hoạch 1/500, xây dựng đường giao thông nội bộ, thi công hàng rào, cây xanh và hệ thống điện chiếu sáng.

(3) Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình đến nay đã hoàn tất các thủ tục pháp lý đầu tư theo quy định và cơ bản đã hoàn thành 50% tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Cụm công nghiệp theo quy hoạch. Kế hoạch thực hiện dự án từ nay đến hết tháng 12/2022: bổ sung một vài ngành nghề để thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp, đánh giá bổ sung tác động môi trường, hoàn thiện nhà máy xử lý nước thải, hoàn thành đường giao thông nội bộ, hoàn thiện hệ thống thoát nước, san lấp mặt bằng phần còn lại và chỉnh trang bộ mặt Cụm công nghiệp.

(4) Đây là khoản chi phí mua các quyền sử dụng đất sau:

- Quyền sử dụng đất tại xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đã hoàn tất thủ chuyển nhượng trong tháng 02 năm 2022.
- Quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất tại số 252 đường Nguyễn Huệ, Phường 2, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này Công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

12. Chi phí trả trước	31/12/2021	01/01/2021
<b>Dài hạn</b>	-	<b>33.125.584.819</b>
Chi phí liên quan đến mô cát trắng Tân Phước chờ phân bổ	-	8.370.313.072
Chi phí quyền KT khoáng sản cát tận thu tại CCN Thăng Hải 2	-	304.287.079
Tiền thuê đất	-	24.449.429.120
Chi phí khác	-	1.555.548
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>33.125.584.819</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>68.010.954.434</b>	<b>68.010.954.434</b>	<b>69.287.300.466</b>	<b>69.287.300.466</b>
DNTN Kinh doanh Lương thực Đặc Thành	10.320.000.000	10.320.000.000	-	-
Công ty TNHH Việt ASD	16.396.880.000	16.396.880.000	-	-
Công ty TNHH Ferino	21.690.341.080	21.690.341.080	-	-
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Nguyên Khang	10.041.250.000	10.041.250.000	-	-
Công ty TNHH MTV Cát Tường	-	-	554.628.928	554.628.928
Các đối tượng khác	9.562.483.354	9.562.483.354	68.732.671.538	68.732.671.538
<b>Cộng</b>	<b>68.010.954.434</b>	<b>68.010.954.434</b>	<b>69.287.300.466</b>	<b>69.287.300.466</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>84.441.178.800</b>	<b>6.867.328.800</b>
Công ty Cổ phần VKC Holdings (1)	84.150.000.000	-
Các đối tượng khác	291.178.800	6.867.328.800
<b>Cộng</b>	<b>84.441.178.800</b>	<b>6.867.328.800</b>

(\*) Công ty Cổ phần VKC Holdings đã đặt cọc cho Tập đoàn theo hợp đồng số: 01/HĐCN-2021 ngày 06 tháng 12 năm 2021.

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.427.729.555	-	2.427.729.555	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.040.971.538	-	9.040.971.538	-
Thuế thu nhập cá nhân	295.680.671	319.349.618	287.499.345	327.530.944
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.126.440.489	269.134.857	1.395.575.346	-
Các loại thuế khác	28.500.000	643.820.000	669.320.000	3.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.919.322.253</b>	<b>1.232.304.475</b>	<b>13.821.095.784</b>	<b>330.530.944</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế GTGT nộp thừa	-	-	181.818	181.818
Thuế nhập khẩu nộp thừa	3.624.000	3.624.000	-	-
Thuế TNDN nộp thừa	809.802.441	-	-	809.802.441
<b>Cộng</b>	<b>813.426.441</b>	<b>3.624.000</b>	<b>181.818</b>	<b>809.984.259</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí lãi vay còn phải trả	16.273.625.820	23.849.322.250
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải 1 (*)	13.624.193.481	13.624.193.481
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải 2 (*)	23.779.248.760	23.779.248.760
Chi phí thi công CSHT tại KCN Tân Bình 1	1.992.792.339	1.992.792.339
Tiền thuê đất CCN Thăng Hải 1 và 2 phải trả	15.661.800.000	15.661.800.000
Chi phí vận chuyển	-	192.326.148
Chi phí phải trả khác	618.904.326	1.804.157.927
<b>Cộng</b>	<b>71.950.564.726</b>	<b>80.903.840.905</b>

(\*) Là các chi phí thi công cơ sở hạ tầng, liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng, cho thuê tại KCN Thăng Hải 1 & Thăng Hải 2.

17. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết	151.928.883	151.928.883
Bảo hiểm xã hội	-	424.931.290
Bảo hiểm y tế	-	57.408.476
Bảo hiểm thất nghiệp	-	25.853.553
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Lagi	-	3.197.419.339
Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản cho Cục thuế Bình Thuận	931.772.000	1.312.192.000
Thuế GTGT phải nộp bổ sung cho Nhà nước	2.697.732.795	2.697.732.795
Các khoản phải trả khác	4.097.814.653	6.953.843.373
Công ty Cổ phần VKC Holdings	8.000.000.000	-
Phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh X.3)	1.050.478.355	27.927.249.073
<b>Cộng</b>	<b>16.929.726.686</b>	<b>42.748.558.782</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Louis Holdings	-	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>112.766.205.528</b>	<b>112.766.205.528</b>	<b>130.753.763.048</b>	<b>130.753.763.048</b>
<b>Vay cá nhân</b>	<b>14.649.450.000</b>	<b>14.649.450.000</b>	-	-
Nguyễn Minh Lương (1)	14.649.450.000	14.649.450.000	-	-
<b>Vay Ngân hàng</b>	<b>74.990.000.000</b>	<b>74.990.000.000</b>	<b>87.719.608.697</b>	<b>87.719.608.697</b>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN số 11	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Thành Đô	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định	-	-	2.719.608.697	2.719.608.697
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình (2)	74.990.000.000	74.990.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>43.034.154.351</b>	<b>43.034.154.351</b>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định (3)	23.126.755.528	23.126.755.528	43.034.154.351	43.034.154.351
<b>b. Vay dài hạn</b>	-	-	<b>2.843.722.526</b>	<b>2.843.722.526</b>
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định	-	-	2.843.722.526	2.843.722.526
<b>Cộng</b>	<b>112.766.205.528</b>	<b>112.766.205.528</b>	<b>133.597.485.574</b>	<b>133.597.485.574</b>
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định	23.126.755.528	23.126.755.528	21.491.910.528	21.491.910.528
<b>Cộng</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>21.491.910.528</b>	<b>21.491.910.528</b>

(\*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

**Thuyết minh khoản vay cá nhân**

(1) Theo hợp đồng vay vốn số 1412-3/HĐVV-NMMLL-BII/2021 ngày 14/12/2021, Ông Nguyễn Minh Lương cho Công ty Cổ phần Louis Land vay số tiền 14.649.450.000 VND. Thời hạn: 12 tháng. Mục đích: Phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất vay: 9%/năm. Tài sản đảm bảo: Tín chấp.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Thuyết minh khoản vay Ngân hàng**

(2) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
6360-LAV-202000666	12 tháng	8,5%/năm	74.990.000.000	Quyền sử dụng đất của bên thứ ba

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
338/HĐTD-SCB-CNGĐ.16 ngày 03/8/2016	60 tháng	11,2%/năm	450.800.000	Phương tiện vận tải
182/HĐTD-SCB-CNGĐ.16 ngày 06/5/2016 và 7 phụ lục bổ sung	60 tháng	10,8%/năm	22.675.955.528	Quyền sử dụng đất của bên thứ ba

**19. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	576.800.000.000	(73.046.836.501)	10.563.843.212	514.317.006.711
Lãi trong năm	-	50.192.088.169	(479.862.917)	49.712.225.252
Mua công ty con trong năm	-	-	1.214.187.364	1.214.187.364
Số dư cuối năm trước	576.800.000.000	(22.854.748.332)	11.298.167.659	565.243.419.327
Số dư đầu năm này	576.800.000.000	(22.854.748.332)	11.298.167.659	565.243.419.327
Lãi/(Lỗ) trong năm	-	32.132.700.419	480.763.108	32.613.463.527
Tăng khi đầu tư công ty con	-	-	43.520.000.086	43.520.000.086
Số dư cuối năm này	576.800.000.000	9.277.952.087	55.298.930.853	641.376.882.940

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2021	01/01/2021
Nguyễn Văn Dũng	0,00%	-	67.736.900.000
Nguyễn Thị Mai	0,00%	-	29.567.000.000
Vũ Ngọc Long	0,00%	-	30.000.000.000
Đỗ Thành Nhân	0,00%	-	70.610.100.000
Các cổ đông khác	100,00%	576.800.000.000	378.886.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>576.800.000.000</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	576.800.000.000	576.800.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	576.800.000.000	576.800.000.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	576.800.000.000	576.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
<b>Cộng</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>576.800.000.000</b>
<b>d. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.680.000	57.680.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.680.000	57.680.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	57.680.000	57.680.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

<b>1. Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hoá	476.680.561.080	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	785.000.000	1.363.636.363
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	2.360.727.276	-
Doanh thu thi công công trình	13.181.818.182	-
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	68.000.000.000
<b>Cộng doanh thu</b>	<b>493.008.106.538</b>	<b>69.363.636.363</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Giá vốn hàng hóa đã bán	473.260.027.600	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	785.000.000	349.691.779
Giá vốn cho thuê đất, thuê văn phòng	1.007.311.662	-
Giá vốn thi công công trình	13.181.818.181	-
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	67.934.488.007
<b>Cộng</b>	<b>488.234.157.443</b>	<b>68.284.179.786</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	43.767.422	115.984
Lãi cho vay	205.150.685	-
Lãi từ thanh lý công ty Con	85.192.994.398	-
Lãi bán chứng khoán	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>86.441.912.505</b>	<b>115.984</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay, lãi thuê tài chính	11.892.347.072	9.852.624.075
Lỗ từ thanh lý công ty Con	33.045.857.203	-
Lỗ từ bán các khoản đầu tư chứng khoán	11.846.480.000	-
<b>Cộng</b>	<b>56.784.684.275</b>	<b>9.852.624.075</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.144.064.279	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.553.400	-
<b>Cộng</b>	<b>1.146.617.679</b>	<b>-</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.675.801.373	2.148.549.210
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	25.350.000	11.204.331
Chi phí khấu hao TSCĐ	321.589.497	885.359.847
Thuế, phí, lệ phí	298.664.734	1.372.442.882
Dự phòng (Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(1.680.600.328)	(32.465.163.366)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	815.742.329	772.054.526
Chi phí bằng tiền khác	2.104.301.186	851.287.719
Lợi thế thương mại	1.580.417.417	-
<b>Cộng</b>	<b>8.141.266.208</b>	<b>(26.424.264.851)</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý tài sản	9.189.770.248	513.458.845
<i>Thu nhập từ thanh lý tài sản</i>	<i>36.539.080.995</i>	<i>1.636.363.636</i>
<i>Chi phí từ thanh lý tài sản</i>	<i>27.349.310.747</i>	<i>1.122.904.791</i>
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	4.477.272.727	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	34.918.257.203
<b>Cộng</b>	<b>13.667.042.975</b>	<b>37.390.873.527</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí ngưng hoạt động	-	5.316.759.213
Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	364.847.369	
Chi phí xử lý tổn thất tài sản	2.440.035.014	-
Chi phí xử lý quyền khai thác khoáng sản	304.287.079	-
Chi phí khác	2.971.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.112.140.462</b>	<b>5.316.759.213</b>
8. Lãi trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32.613.463.527	49.712.225.252
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</i>	32.132.700.419	50.192.088.169
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	480.763.108	(479.862.917)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông công ty mẹ	32.132.700.419	50.192.088.169
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	57.680.000	57.680.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	557	870
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	557	870

**VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**1. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)***Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Năm nay</b>		
VND	+100	(1.118.951.312)
VND	-100	1.118.951.312
<b>Năm trước</b>		
VND	+200	(1.340.958.132)
VND	-200	1.340.958.132

*Rủi ro về Bất động sản*

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư Bất động sản: (i) các chi phí phải trả dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về cách lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư Bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**2. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	Quá hạn bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	
>181 ngày	7.438.080.930
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>7.438.080.930</b>
Dự phòng giảm giá trị	(7.438.080.930)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

&gt;181 ngày

87.738.065.982

**Tổng cộng giá trị ghi sổ****87.738.065.982**

Dự phòng giảm giá trị

(59.625.898.169)

**Giá trị thuần****28.112.167.813****3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	112.766.205.528	-	-	112.766.205.528
Phải trả người bán	68.010.954.434	-	-	68.010.954.434
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	86.030.629.734	-	-	86.030.629.734
<b>Cộng</b>	<b>266.807.789.696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>266.807.789.696</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	130.753.763.048	2.843.722.526	-	133.597.485.574
Phải trả người bán	69.287.300.466	-	-	69.287.300.466
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	120.294.544.690	100.000.000.000	-	220.294.544.690
<b>Cộng</b>	<b>320.335.608.204</b>	<b>102.843.722.526</b>	<b>-</b>	<b>423.179.330.730</b>

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Tập đoàn đã sử dụng một phần tài sản cố định làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng một phần tài sản cố định hữu hình hình thành trong tương lai và tài sản của bên thứ ba là quyền sử dụng đất tại nhà máy chế biến cát Bình Thuận tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận cho các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng (Xem mục V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH:** (Xem trang 46).

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các cam kết và thông tin tài chính khác**

Đến thời điểm hiện tại, Tập đoàn đang thực hiện việc tái cấu trúc Công ty với mục tiêu hoàn thành các dự án hiện tại và tập trung nguồn vốn lưu động để đẩy mạnh sản xuất kinh doanh. Sau khi tái cấu trúc, Hội đồng Quản trị Công ty quyết định xác định lấy bất động sản làm trọng tâm để thực hiện chiến lược phát triển bền vững của Tập đoàn, đồng thời phù hợp với hệ sinh thái trong hệ thống Tập đoàn. Giai đoạn đầu sẽ lấy bất động sản công nghiệp làm trọng tâm, để tận dụng quỹ đất hiện có và giai đoạn tiếp theo sẽ phát triển bất động sản thương mại, dịch vụ.

Dựa trên nhận định tình hình cụ thể của Tập đoàn trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã đề ra kế hoạch hành động cụ thể như sau:

- Xúc tiến thu hút đầu tư và ký kết các hợp đồng thuê đất tại Cụm Công nghiệp Tân Bình, Cụm Công nghiệp Thăng Hải 1, Cụm Công nghiệp Thăng Hải 2 (chi phí dự án trình bày tại mục V.11);
- Đẩy nhanh xây dựng Cụm Công nghiệp Thăng Hải 3, tiếp tục triển khai đầu tư các dự án bất động sản mà Tập đoàn đang đầu tư và thoái vốn khỏi các dự án không khả thi, chiếm dụng vốn cao.

Công ty đã tiến hành tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường vào ngày 02 tháng 11 năm 2021, theo nghị quyết số 03/2021/BH/ĐHĐCĐ-NQ ngày 02 tháng 11 năm 2021 Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ công ty với số lượng dự kiến phát hành tối đa là 57.680.000 cổ phiếu bằng hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư. Thời gian dự kiến phát hành trong năm 2022.

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các cá nhân nhận chuyển nhượng vốn đầu tư từ Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn và Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bidico của Công ty chưa hoàn tất việc đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của từng công ty Con. Theo đó, Tập đoàn đã cam kết sẽ phối hợp với các cá nhân này để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan trong thời gian sớm nhất có thể.

Tập đoàn đã sử dụng toàn bộ vốn góp của chủ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành để tạm ứng cho các cá nhân nhằm mục đích chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng trong việc thực hiện các dự án tại các công ty này. Tổng giá trị đã tạm ứng, hợp tác là: 133.600.000.000 VND. Tập đoàn cam kết sẽ tìm kiếm và duy trì nguồn vốn để đảm bảo các hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn.

Ngoài các thông tin nêu trên, không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và thông tin quan trọng nào khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ngoài ra, không có sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính quan trọng nào khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc
Ông Võ Kim Nguyên	Trưởng ban Quan hệ Cổ đông
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Phạm Văn Cung	Giám đốc Công ty con
Ông Trương Phúc Vinh	Giám đốc Công ty con
Ông Mai Hồng Phúc	Giám đốc Công ty con
Ông Nguyễn Văn Dũng	Bên liên quan trước đây
Ông Võ Phú Nông	Bên liên quan trước đây
Bà Từ Thị Hồng Thanh	Bên liên quan trước đây
Ông Trần Hữu Văn	Bên liên quan trước đây
Bà Lê Thị Hải Yến	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Chế biến Cát Bình Thuận	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Louis Holding	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Louis Holding	8.000.000	5.842.824.120
<b>Cộng</b>	<b>8.000.000</b>	<b>5.842.824.120</b>
<b>Phải thu về cho vay là các bên liên quan</b>		
Ông Võ Kim Nguyên	13.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Ông Trịnh Văn Huy	28.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	2.421.251.252	-
<b>Cộng</b>	<b>30.921.251.252</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b>		
Ông Võ Phú Nông	-	93.961.931.850
Ông Phạm Văn Cung	125.000.000.000	-
Ông Võ Kim Nguyên	-	20.510.980.000
Ông Mai Hồng Phúc	-	45.000.000.000
Bà Lê Thị Hải Yến	-	872.400.000
Công ty TNHH MTV Chế biến Cát Bình Thuận	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	-	25.635.323.080
<b>Cộng</b>	<b>131.000.000.000</b>	<b>185.980.634.930</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

<b>Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Công ty TNHH MTV Cát Tường	(554.628.928)	(554.628.928)
<b>Cộng</b>	<b>(554.628.928)</b>	<b>(554.628.928)</b>
<b>Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Ông Nguyễn Văn Dũng	-	(1.485.000.000)
Ông Võ Kim Nguyên	-	(200.000.000)
Bà Từ Thị Hồng Thanh	(390.000.000)	-
Bà Nguyễn Thị Mai	(44.600.000)	(10.449.349.073)
Công ty Cổ phần Louis Holding	(615.878.355)	-
Công ty TNHH MTV Cát Tường	-	(15.792.900.000)
<b>Cộng</b>	<b>(1.050.478.355)</b>	<b>(27.927.249.073)</b>

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Louis Holding	14.101.363.637	-
<b>Cộng</b>	<b>14.101.363.637</b>	<b>-</b>

<b>Mua hàng và nhận cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Bà Lê Thị Hải Yến	22.973.307.228	-
<b>Cộng</b>	<b>22.973.307.228</b>	<b>-</b>

<b>Chuyển nhượng vốn đầu tư</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Louis Holding	32.000.000.000	-
Ông Trần Hữu Vân	150.700.000.000	-
Ông Trương Phúc Vinh	49.808.900.000	-
Ông Mai Hồng Phúc	2.451.000.000	-
Bà Lê Thị Hải Yến	91.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>325.959.900.000</b>	<b>-</b>

<b>Thanh lý quyền khai thác mỏ cát trắng Tân Phước</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty TNHH MTV Cát Tường	8.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.400.000.000</b>	<b>-</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2021	Năm 2020
Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/02/2022)	158.473.450	-
Ông Trần Sĩ Chương	Phó chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Lê Quang Nhuận	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 02/11/2021)	545.986.531	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 02/11/2021)	270.000.000	366.666.664
Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/8/2021)	132.279.167	-
Ông Võ Phú Nông	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 18/6/2021)	-	333.333.330
Ông Nguyễn Quốc Hồ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 8/02/2021)	-	66.666.666
Ông Trương Tấn Hùng	Tư vấn	-	15.000.000
Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17/02/2022)	254.210.341	-
Ông Ngô Thục Vũ	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/4/2021)	100.000.000	-
Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	103.221.000	-
<b>Cộng</b>		<b>1.873.925.437</b>	<b>1.081.666.660</b>

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bán buôn gạo, các hoạt động kinh doanh của các công ty con hầu như không phát sinh, đồng thời doanh thu chủ yếu của Tập đoàn chỉ phát sinh ở tỉnh Bình Thuận, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc không có sự khác biệt đáng kể rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Do đó, Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận.

**5. Điều chỉnh lại số liệu so sánh**

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

**a. Nguyên nhân điều chỉnh**

Vào thời điểm ngày 21/12/2020, Tập đoàn đã thực hiện đầu tư vào Công ty TNHH Golden Resource bằng hình thức nhận chuyển nhượng lại phần vốn góp của Chủ sở hữu cá nhân - Bà Lê Thị Hải Yến (bên liên quan trước đây) - với giá trị nhận chuyển nhượng là 89.127.600.000 VND, tương ứng quyền sở hữu 99,03% vốn điều lệ của Công ty TNHH Golden Resource (hoạt động chính là buôn bán lúa gạo). Ban Tổng Giám đốc đã xác định giá trị hợp lý bằng giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty TNHH Golden Resource tại ngày mua là 124.045.857.203 VND dựa trên cơ sở báo cáo tài chính đã được kiểm toán của công ty này cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Tập đoàn đã hạch toán lãi từ giao dịch mua giá rẻ này (34.918.257.203 đồng) vào vốn chủ sở hữu (khoản mục Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước), mà không đưa vào kết quả hoạt động kinh doanh (khoản mục Thu nhập khác) của năm tài chính 2020. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã xem xét các thông tin trong quá khứ và thực hiện điều chỉnh hồi tố liên quan đến việc đã hạch toán nghiệp vụ lãi từ giao dịch mua giá rẻ phát sinh vào cuối năm 2020.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Điều chỉnh lại số liệu so sánh (tiếp theo)****b. Tình hình biến động các chỉ tiêu trong vốn chủ sở hữu năm 2020**

Chỉ tiêu	Số đã trình bày		Số trình bày lại	
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
	Lũy kế đến cuối kỳ trước (421a)	Kỳ này (421b)	Lũy kế đến cuối kỳ trước (421a)	Kỳ này (421b)
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>28.401.260.553</b>	<b>(101.448.097.054)</b>	<b>28.401.260.553</b>	<b>(101.448.097.054)</b>
Kết chuyển trong năm	(101.448.097.054)	101.448.097.054	(101.448.097.054)	101.448.097.054
Lãi/(Lỗ) trong năm	-	15.273.830.966	-	50.192.088.169
Mua công ty trong năm	34.918.257.203	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>(38.128.579.298)</b>	<b>15.273.830.966</b>	<b>(73.046.836.501)</b>	<b>50.192.088.169</b>

**c. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh**

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã trình bày (1)	Số trình bày lại (2)	Chênh lệch (3)=(2)-(1)
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2020</b>	
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(38.128.579.298)	(73.046.836.501)	(34.918.257.203)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	15.273.830.966	50.192.088.169	34.918.257.203
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>		<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2020</b>	
Thu nhập khác	31	2.472.616.324	37.390.873.527	34.918.257.203
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	14.807.070.448	49.725.327.651	34.918.257.203
LNST TNDN của Cổ đông Công ty mẹ	61	15.273.830.966	50.192.088.169	34.918.257.203
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	265	870	605
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	265	870	605
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>		<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2020</b>	
Lợi nhuận trước thuế	01	14.807.070.448	49.725.327.651	34.918.257.203
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.516.559.330	(29.401.697.873)	(34.918.257.203)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Thông tin về hoạt động liên tục**

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai và báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN GIANG QUYÊN





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.9. 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	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	33.418.914.925	60.876.252.462	3.457.646.363	102.940.909	3.267.200.068	101.122.954.727
Mua trong năm	-	116.354.545	-	-	-	116.354.545
Tăng do mua mới công ty	9.409.706.623	10.640.660.068	861.624.544	-	-	20.911.991.235
Giảm do thoái vốn	(32.510.469.981)	(60.876.252.462)	(1.912.041.817)	(102.940.909)	(3.267.200.068)	(98.668.905.237)
Số dư cuối năm	10.318.151.567	10.757.014.613	2.407.229.090	-	-	23.482.395.270
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	9.204.403.766	21.372.934.276	2.870.395.137	102.940.909	1.156.788.481	34.707.462.568
Khấu hao trong năm	-	1.239.387.488	226.266.288	-	-	1.465.653.776
Tăng do mua mới công ty	9.409.706.623	5.648.923.227	861.624.544	-	-	15.920.254.394
Giảm do thoái vốn	(8.295.958.822)	(21.372.934.276)	(1.660.356.972)	(102.940.909)	(1.156.788.481)	(32.588.979.459)
Số dư cuối năm	10.318.151.567	6.888.310.715	2.297.928.998	-	-	19.504.391.279
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	24.214.511.159	39.503.318.187	587.251.226	-	2.110.411.588	66.415.492.159
Số dư cuối năm	-	3.868.703.899	109.300.093	-	-	3.978.003.991

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.212.429.179 VND.

\* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 109.300.093 VND.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	Dự phòng	Giá trị	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu về cho vay	13.000.000.000	-	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	168.982.396.400	(5.487.983.400)	157.021.243.415	(4.431.863.400)	13.000.000.000	152.589.380.015
Phải thu khác	141.333.605.734	(1.325.096.123)	3.850.221.379	(3.461.946.799)	163.494.413.000	388.274.580
Tiền và các khoản tương đương tiền	956.945.592	-	2.581.203.771	-	140.008.509.611	2.581.203.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>337.272.947.726</b>	<b>(6.813.079.523)</b>	<b>163.452.668.565</b>	<b>(7.893.810.199)</b>	<b>330.459.868.203</b>	<b>155.558.858.366</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ	112.766.205.528	-	133.597.485.574	-	112.766.205.528	133.597.485.574
Phải trả người bán	68.010.954.434	-	69.287.300.466	-	68.010.954.434	69.287.300.466
Chi phí phải trả	71.950.564.726	-	80.903.840.905	-	71.950.564.726	80.903.840.905
Phải trả khác	14.080.065.008	-	139.390.703.785	-	14.080.065.008	139.390.703.785
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.807.789.696</b>	<b>-</b>	<b>423.179.330.730</b>	<b>-</b>	<b>266.807.789.696</b>	<b>423.179.330.730</b>