

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



# 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
LOUIS LAND**





# MỤC LỤC

**1** THÔNG TIN CHUNG

**2** TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG  
TRONG NĂM

**3** BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ  
CỦA BAN GIÁM ĐỐC

**4** BÁO CÁO PHÁT TRIỂN  
BỀN VỮNG

**5** ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT  
ĐỘNG CỦA CÔNG TY

**6** QUẢN TRỊ CÔNG TY

**7** BÁO CÁO TÀI CHÍNH





## THÔNG TIN CHUNG

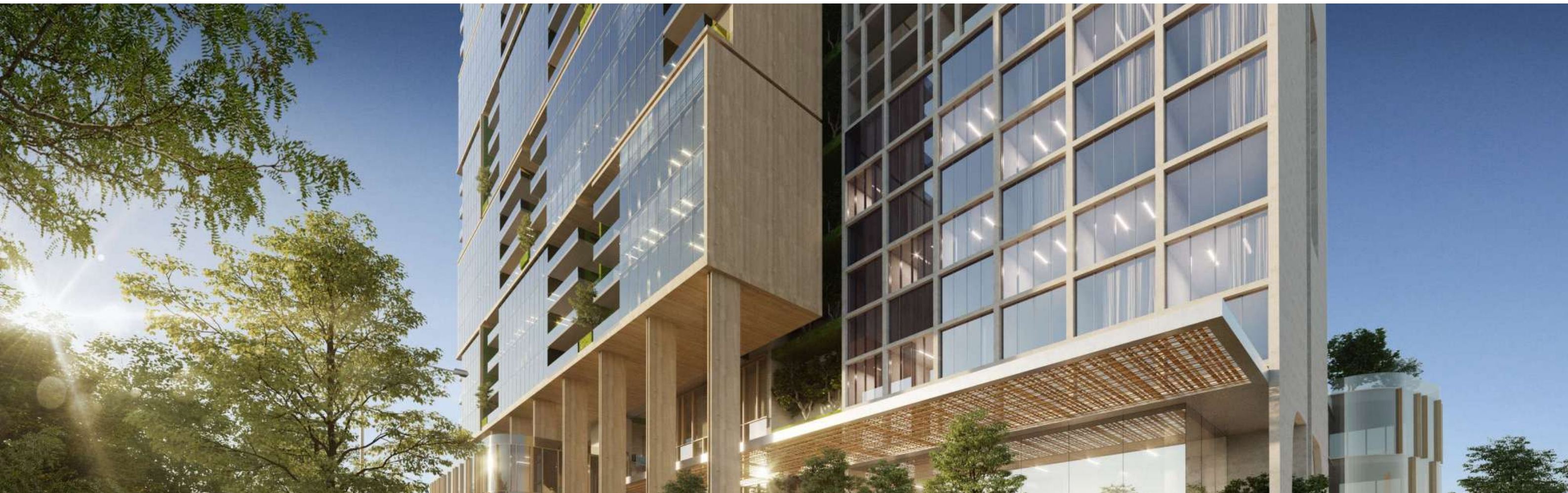
1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro







## Thông tin khái quát



<b>Tên Công ty</b>	CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND	<b>Địa chỉ</b>	Khu phố 11, Phường Bình Tân, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận
<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số</b>	3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 29 tháng 5 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 27 vào ngày 07 tháng 03 năm 2022	<b>Số điện thoại</b>	(028) 9999 9999
<b>Vốn điều lệ</b>	576.800.000.000 đồng	<b>Website</b>	<a href="https://louisland.vn/">https://louisland.vn/</a>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	576.800.000.000 đồng	<b>Mã cổ phiếu</b>	BII



## Quá trình hình thành và phát triển







02

## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh



Louis Land là một trong những Tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành lớn trong khu vực. Công ty chủ yếu đang hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, bao gồm:

- Đầu tư, phát triển bất động sản
- Tư vấn thiết kế và xây dựng công trình
- Tư vấn môi giới bất động sản





03

## Cho thuê bất động sản công nghiệp

### Cụm công nghiệp Thăng Hải 1,2 & 3

Với quỹ đất hơn 140ha tại xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, cụm Công nghiệp Thăng Hải được đưa vào khai thác để phục vụ cho nhu cầu phát triển công nghiệp tại địa bàn tỉnh Bình Thuận

#### Các ngành nghề đang thu hút đầu tư

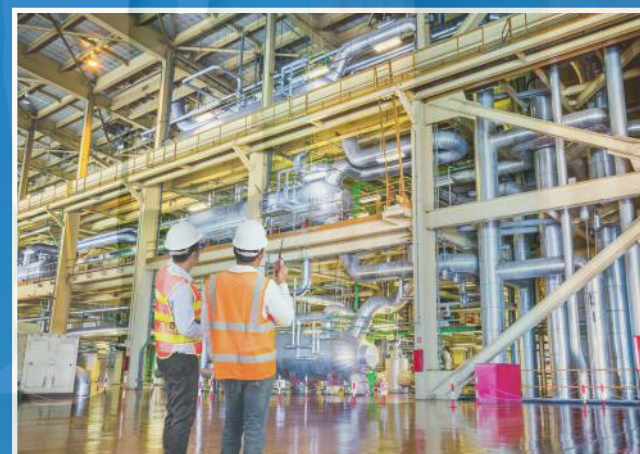
- 1 Chế biến Titan: Xí Titan, Zircon, Nano Titan
- 2 Chế biến cát: Cát trắng, Cát xây dựng, Bông sợi thủy tinh
- 3 Chế biến gỗ: Sản xuất Gỗ nội ngoại thất, Chế biến gỗ nguyên liệu
- 4 Vật liệu xây dựng: Gạch Tuynel, gạch không nung
- 5 Công nghiệp phụ trợ: Dệt may, Dụng cụ y tế

#### Lợi thế của cụm công nghiệp

- Giá thuê đất cạnh tranh
- Giao thông thuận tiện
- Gần các hệ thống Cảng
- Trạm điện: 110KV - 80 MVA cung cấp cho toàn Cụm Công nghiệp
- Nguồn nước dồi dào, ổn định
- Xử lý nước thải theo QCVN40
- Nguồn nhân lực dồi dào
- Thủ tục pháp lý nhanh chóng và thuận lợi
- Chính sách thuế ưu đãi
- Nằm trong vùng nguyên liệu phong phú, giá cả cạnh tranh, sản lượng lớn

#### Các dự án đã thu hút đầu tư tại Cụm Công nghiệp Thăng Hải 1

STT	Lô đất	Diện tích	Nhà máy	Chủ đầu tư
1	B1 + B2	7,5 ha	Nhà máy chế biến Gỗ Bình Thuận	Công ty TNHH MTV Công nghiệp Gỗ Bình Thuận
2	B3	10,6 ha	Nhà máy chế biến Titan Bình Thuận	Công ty Cổ phần Công nghiệp Khoáng sản Bình Thuận
3	A1	4,2 ha	Nhà máy chế biến cát Bình Thuận	Công ty TNHH MTV Chế biến cát Bình Thuận
4	A2	2,7 ha	Nhà máy sản xuất gạch Tuynel BIDICO	Công ty TNHH MTV VLXD BIDICO
5	A3	3,2 ha	Nhà máy sản xuất gạch không nung	Công ty TNHH Louis Bricks
6	A4	5,9 ha	Nhà máy sản xuất đá thạch anh cao cấp	Công ty TNHH MTV Đá thạch anh cao cấp Louis Holdings







03

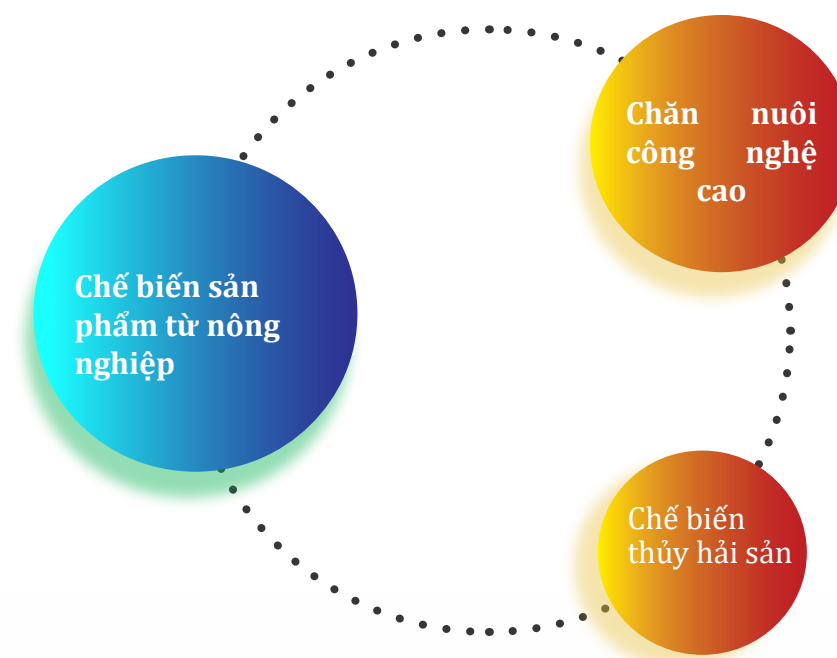
## Cho thuê bất động sản công nghiệp

### Cụm công nghiệp Tân Bình

Với vị trí thuận lợi nằm tại Thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận cách TP. Hồ Chí Minh 160km và khu vực cảng Đồng Nai 90 km, nằm sát trục đường giao thông chính. Cụm công nghiệp được quy hoạch và đầu tư bài bản, hiện đại với mục tiêu phát triển lĩnh vực chế biến nông sản, thủy sản, và các sản phẩm từ nông nghiệp.

Các lô đất trong Cụm Công nghiệp Tân Bình được quy hoạch với diện tích khoảng 8000 m<sup>2</sup>/lô phù hợp với các nhà máy có công suất nhỏ, các chủ đầu tư có thể thuê nhiều lô để ghép thành thửa đất lớn

### Ngành nghề đang thu hút đầu tư





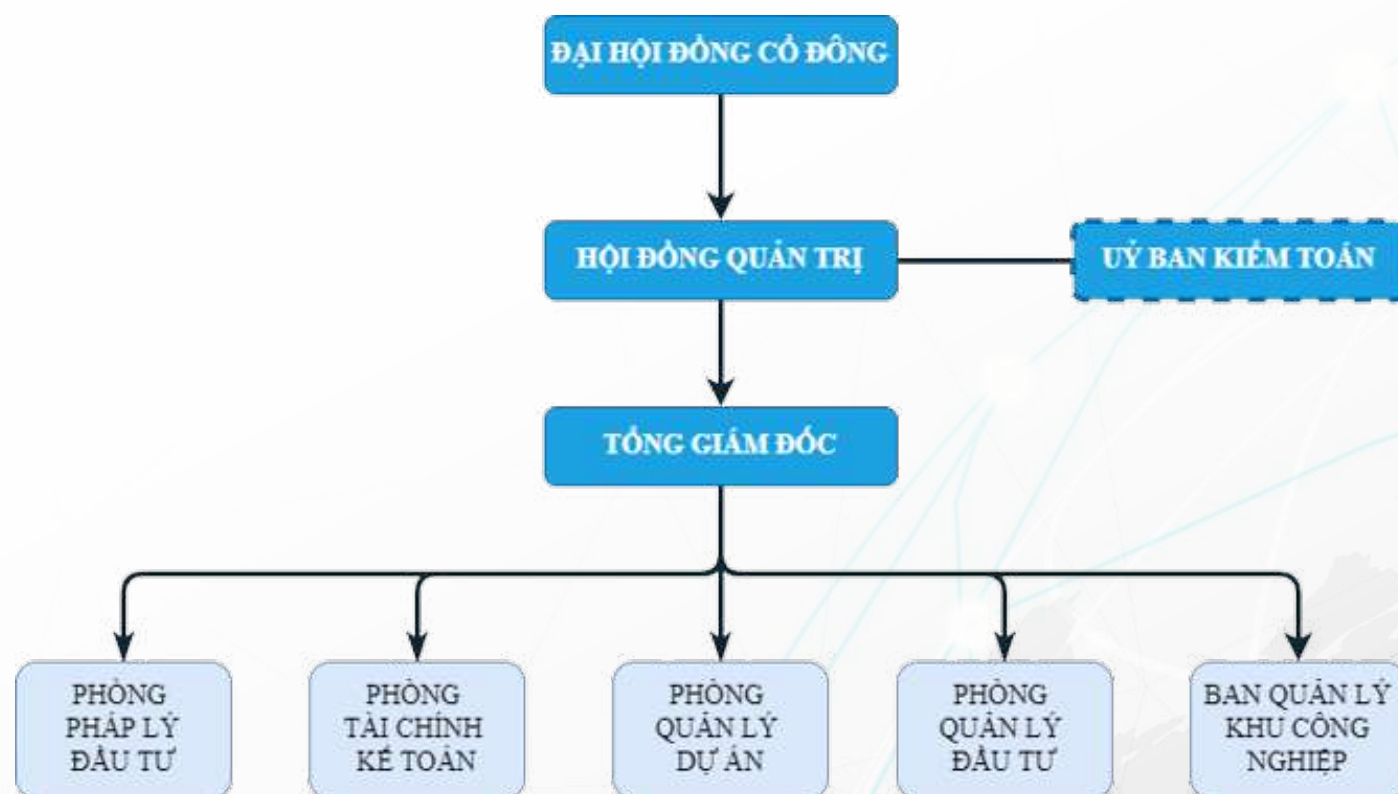
03

# Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

## Mô hình quản trị

Louis Land đang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần với cơ cấu tổ chức theo điểm b khoản 1 điều 137 Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 bao gồm Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), Hội đồng quản trị (HĐQT), Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc.

## Cơ cấu bộ máy quản lý



## Công ty con, công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Vốn điều lệ Công ty thực góp	Tỷ lệ sở hữu của Công ty
<b>Công ty con</b>					
1	Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành	Ấp Hoà Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, Tỉnh An Giang	Bất động sản	133.600.000.000	100.00%
2	Công ty TNHH TOCCOO Việt Nam	Số 03-05, Đường số 07, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TPHCM	Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ	100.000.000.000	85.00%
3	Công ty CP Louis Mega Tower	Số 136 Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, TPHCM	Bất động sản	332.000.000.000	88.53%
4	Công ty TNHH Louis Land Bà Rịa - Vũng Tàu	Số 11F Lạc Long Quân, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	30.000.000.000	100.00%

Công ty liên kết: Không có





## TÂM NHÌN

Louis Land định hướng phát triển thành một tập đoàn đa khu vực, không ngừng học hỏi, đổi mới, sáng tạo để kiến tạo hệ sinh thái các sản phẩm dịch vụ đẳng cấp.

Louis Land luôn luôn vì một thế hệ, tương lai tốt đẹp, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người Việt và nâng tầm vị thế của thương hiệu Việt trên trường quốc tế.

## SỨ MỆNH

## ĐỊNH VỊ

Louis Land tạo nên một giá trị thương hiệu bằng sự hài lòng khách hàng. Công ty luôn xây dựng hệ thống quản lý vận hành doanh nghiệp hiện đại, sang trọng và gắn kết.

Louis Lands luôn luôn đặt chữ "TÍN – TÂM – TRÍ" lên vị trí hàng đầu hoạt động doanh nghiệp, lấy chữ TÍN làm vũ khí cạnh tranh và TÂM làm nền tảng, TRÍ làm sức mạnh

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## 04

## Định hướng phát triển

### Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Louis Land đẩy mạnh công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, giúp Công ty tạo lập nền tảng vững chắc, nâng cao cơ hội tăng trưởng mạnh mẽ đặc biệt trong giai đoạn nền kinh tế đang phục hồi sau cơn khủng hoảng từ đại dịch.

Công ty xúc tiến việc đầu tư cơ sở hạ tầng hiện đại, hoàn thiện chất lượng cơ sở vật chất tại các Cụm công nghiệp và đẩy mạnh thu hút đầu tư bởi những tiềm năng gia tăng giá trị mạnh mẽ.

Công ty tập trung vào thị trường đầu tư và phát triển các dự án bất động sản hướng tới các dự án Khu Công nghiệp, trung tâm thương mại,... và đầu tư phát triển quỹ đất.

Công ty luôn hoạt động với phương châm hướng đến tối đa hoá lợi nhuận cho cổ đông. Với phương châm hướng đến tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông, Ban Lãnh đạo Công ty luôn nỗ lực thực hiện các kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ phê duyệt, tiết kiệm tối đa chi phí với mong muốn đạt được kết quả hoạt động kinh doanh theo đúng kế hoạch đã đề ra







## Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Louis Land nỗ lực tìm tòi, đầu tư đa dạng hoá sản phẩm và dịch vụ, khảo sát thị hiếu của khách hàng nhằm đem lại sự ổn định để phát triển bền vững cho công ty, giúp công ty giữ vững vị thế là một tập đoàn đầu tư lớn mạnh trong khu vực.

Với mong muốn trở thành tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển các dự án bất động sản. Louis Land nghiên cứu, khai thác các cơ hội kinh doanh nhằm đẩy mạnh nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn, đầu tư phát triển dự án, đáp ứng được mọi nhu cầu của khách hàng ngày càng tốt hơn.

Louis Land chú trọng đầu tư vào hệ thống hạ tầng hiện đại và chất lượng cho các Khu Công nghiệp, tạo tiền đề để đưa Công ty hướng tới vị trí hàng đầu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ hạ tầng công nghiệp tại Bình Thuận.

Để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, Louis Land sẵn sàng hợp tác với các đối tác chiến lược và duy trì các mối quan hệ bền vững nhằm hợp tác thực hiện các dự án lớn trong tương lai.



## Các mục tiêu phát triển bền vững

Louis Land hướng tới cung cấp hệ thống dịch vụ tư vấn đầu tư và phát triển dự án đa dạng, phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng và các dự án bất động sản khác nhau.

Công ty đã và đang đầu tư, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng, đào tạo đội ngũ lao động có chuyên môn cao, bồi dưỡng nhân tài nhằm vận hành, đẩy mạnh tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài các dự án bất động sản trung tâm thương mại, nhà ở, cụm dân cư,... để giải quyết các nhu cầu nhà ở cho xã hội. Louis Land còn đẩy mạnh mảng tư vấn phát triển các Dự án Bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch nhằm chăm sóc cho đời sống tinh thần của người dân và phát triển kinh tế địa phương.

Hoạt động kinh doanh của Công ty đều ảnh hưởng đến môi trường xung quanh vậy nên Louis Land luôn theo dõi và thực hiện các chính sách và pháp luật bảo vệ môi trường, kiểm soát khối lượng năng lượng sử dụng, áp dụng các biện pháp tái chế nước thải phù hợp.







05

## Các rủi ro

### Rủi ro kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Chịu ảnh hưởng bởi đại dịch Covid 19, tổng sản phẩm trong nước (GDP) ghi nhận tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước. Sang năm 2022, dựa trên những nhận định về tình hình kinh tế - tài chính của thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, Ngân hàng Thế giới (WB) đã đưa ra mức dự báo tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam đạt 5,5%. Đây là yếu tố thuận lợi tạo đà tăng trưởng cho ngành Bất động sản nói chung và Công ty nói riêng.

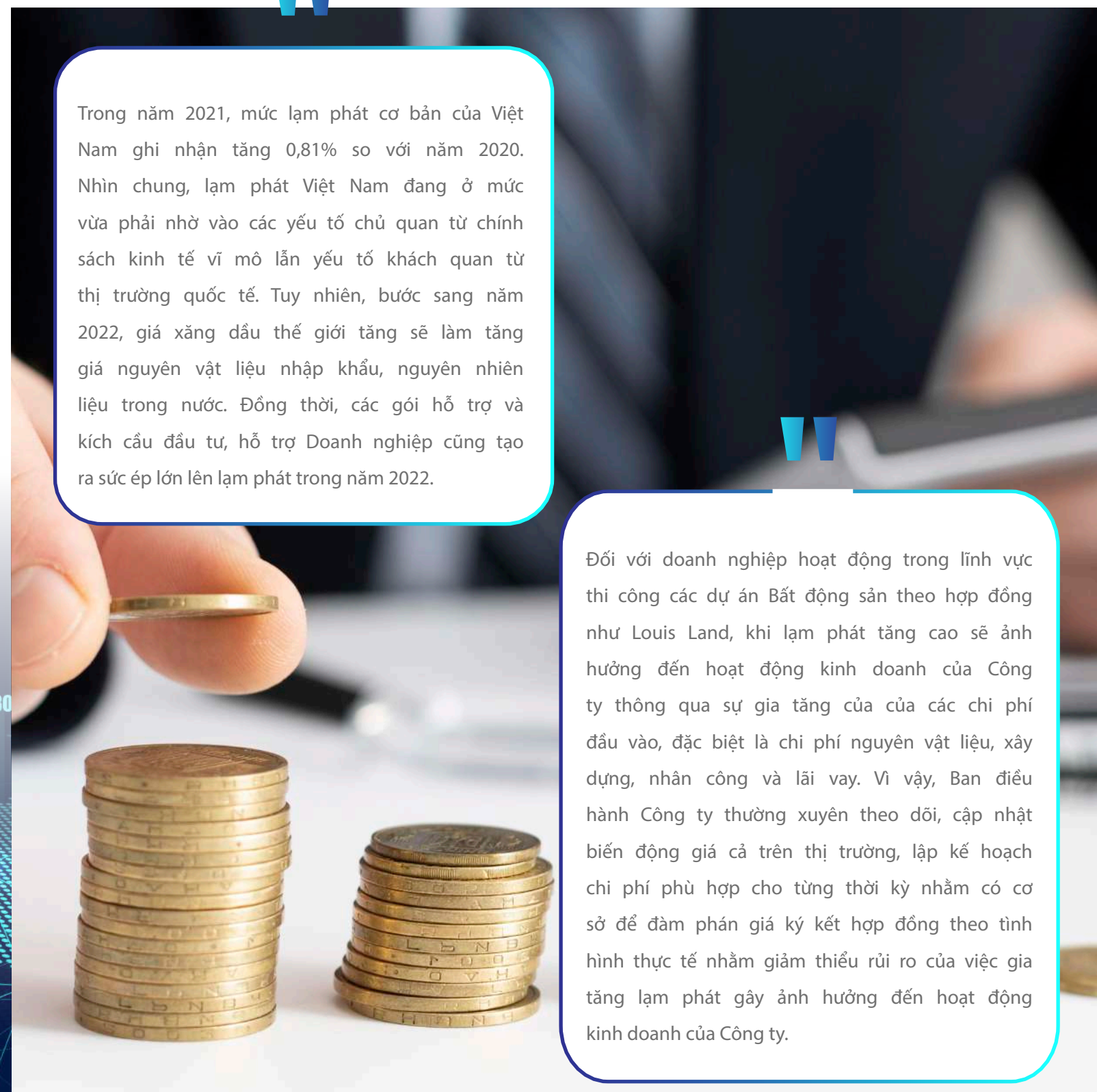
Tuy nhiên, kịch bản hồi phục nền kinh tế thế giới lẫn Việt Nam còn phụ thuộc nhiều vào khả năng kiểm soát dịch bệnh, đây là một rủi ro ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Louis Land. Chính vì vậy, Công ty luôn cẩn trọng theo dõi, cập nhật động thái từ các biến động nền kinh tế vĩ mô để đưa ra những phương pháp quản lý rủi ro phù hợp.



### Rủi ro lạm phát

Trong năm 2021, mức lạm phát cơ bản của Việt Nam ghi nhận tăng 0,81% so với năm 2020. Nhìn chung, lạm phát Việt Nam đang ở mức vừa phải nhờ vào các yếu tố chủ quan từ chính sách kinh tế vĩ mô lẫn yếu tố khách quan từ thị trường quốc tế. Tuy nhiên, bước sang năm 2022, giá xăng dầu thế giới tăng sẽ làm tăng giá nguyên vật liệu nhập khẩu, nguyên nhiên liệu trong nước. Đồng thời, các gói hỗ trợ và kích cầu đầu tư, hỗ trợ Doanh nghiệp cũng tạo ra sức ép lớn lên lạm phát trong năm 2022.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công các dự án Bất động sản theo hợp đồng như Louis Land, khi lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay. Vì vậy, Ban điều hành Công ty thường xuyên theo dõi, cập nhật biến động giá cả trên thị trường, lập kế hoạch chi phí phù hợp cho từng thời kỳ nhằm có cơ sở để đàm phán giá ký kết hợp đồng theo tình hình thực tế nhằm giảm thiểu rủi ro của việc gia tăng lạm phát gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.







## Rủi ro pháp luật

Louis Land luôn đề cao việc tuân thủ pháp luật là mục tiêu quan trọng trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty hiện đang niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội nên mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đều chịu sự ảnh hưởng và chi phối từ các văn bản pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán,... cùng các Nghị định, Thông tư liên quan khác. Sự thay đổi về mặt chính sách có thể xảy ra và ít nhiều sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, các hoạt động của Công ty thuộc lĩnh vực tư vấn thiết kế, tư vấn đầu tư và phát triển dự án, kinh doanh bất động sản, tổng thầu xây dựng vậy nên sẽ chịu những chính sách ràng buộc của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản... Chính vì sự ràng buộc này đã dẫn đến nhiều khó khăn trong ngành Bất động sản khi mỗi Luật lại áp dụng các quy định khác nhau. Do đó, Louis Land luôn quan tâm, cập nhật các sự thay đổi mới, xử lý kịp thời các vướng mắc phát sinh từ việc điều chỉnh các văn bản quy phạm pháp luật, đảm bảo Công ty tiếp tục hoạt động, tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật.

## Rủi ro lãi suất

Năm 2021, nhìn chung lãi suất tiền gửi bình quân vào khoảng 4,2%-5,7% đối với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng, 5,4% - 6,8% đối với kỳ hạn trên 12 tháng, lãi suất cao nhất đối với tiền gửi kỳ hạn trên 24 tháng cũng chỉ vào khoảng 6,1% - 6,9%. Các Ngân hàng thương mại vẫn đang dư thừa nguồn vốn từ cuối năm 2020 trong bối cảnh tín dụng chưa tăng tương xứng. Tuy nhiên, với áp lực tăng trưởng lạm phát đang ngày càng gia tăng, việc duy trì mặt bằng lãi suất thấp sẽ là một thách thức lớn đối với cơ quan điều hành. Theo báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2021, Công ty có khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 112,76 tỷ đồng và không có vay nợ dài hạn. Với tỷ lệ vay nợ khoảng 17,58% so với vốn chủ sở hữu, Louis Land duy trì mức sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức an toàn. Tuy nhiên những biến động liên quan đến lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, vậy nên Louis Land thường xuyên theo dõi những biến động lãi suất và nắm bắt tin tức liên quan nhằm hoạch định ngân sách vốn, đưa ra những chiến lược kinh doanh phù hợp, giảm thiểu tác động của lãi suất đến tình hình tài chính Công ty.

## Rủi ro về khả năng thanh toán

Louis Land phân bổ đầu tư hoạt động vào hai lĩnh vực tư vấn thiết kế và phát triển dự án. Vậy nên Công ty sẽ đối mặt với những thách thức trong công tác quản lý tài chính, hoạch định dòng tiền và phân bổ nguồn vốn đối với mỗi dự án. Khi gặp các vấn đề về tiến độ thi công bị đình trệ, thị trường diễn biến tiêu cực sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả các khoản nợ vay đến hạn của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn rà soát kỹ lưỡng, phân tích dự án và xác định những thời điểm phù hợp đầu tư để tối ưu hoá được nguồn lực tài chính vào các dự án sao cho phù hợp với từng thời điểm, từng thời kỳ, đảm bảo đáp ứng được khả năng chi trả, thanh toán lãi vay.



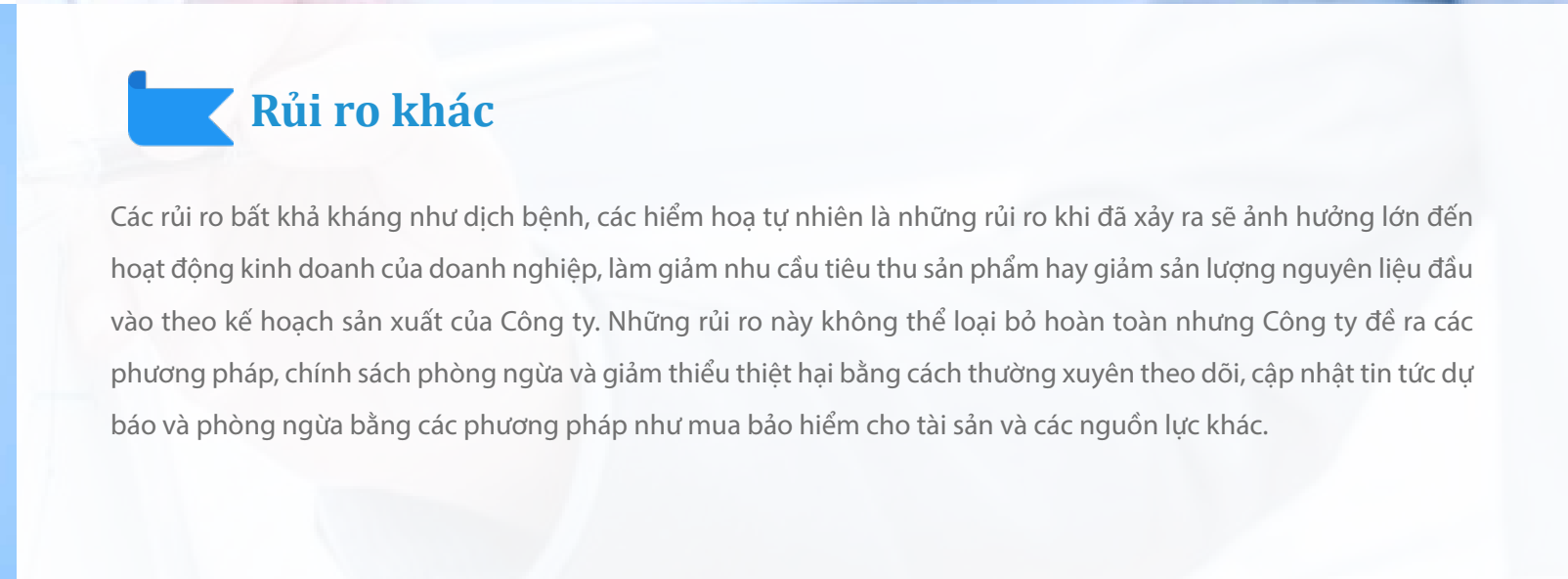
## Rủi ro hoạt động đầu tư

Hoạt động kinh doanh của công ty liên quan đến nhiều lĩnh vực trong đó có các dự án bất động sản, khu công nghiệp thường có thời hạn tính theo năm. Trong trường hợp tiến độ thực hiện dự án không đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty có thể sẽ không đạt được như dự kiến. Để hạn chế những rủi ro chủ quan, khách quan đến từ những dự án thời hạn lâu dài, Công ty luôn chú trọng đến các công tác phân tích, định giá dự án, theo dõi biến động thị trường, lựa chọn điểm đầu tư đúng đắn và đặc biệt là phân bổ nhân lực phù hợp sao cho công tác quản lý điều hành dự án diễn ra một cách nghiêm ngặt cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch.



## Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như dịch bệnh, các hiểm họa tự nhiên là những rủi ro khi đã xảy ra sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, làm giảm nhu cầu tiêu thụ sản phẩm hay giảm sản lượng nguyên liệu đầu vào theo kế hoạch sản xuất của Công ty. Những rủi ro này không thể loại bỏ hoàn toàn nhưng Công ty đề ra các phương pháp, chính sách phòng ngừa và giảm thiểu thiệt hại bằng cách thường xuyên theo dõi, cập nhật tin tức dự báo và phòng ngừa bằng các phương pháp như mua bảo hiểm cho tài sản và các nguồn lực khác.



## Rủi ro nguyên vật liệu

Louis Land hoạt động trong lĩnh vực cung cấp hạ tầng công nghiệp cho các nhà máy chế biến khoáng sản, ngoài ra Công ty còn có cụm công nghiệp sản xuất cát, đá. Nguồn nguyên liệu cho các nhà máy này là các mỏ cát, mỏ sét, và các khoáng sản khác... đều là các nguồn tài nguyên quốc gia do đó được quản lý nghiêm ngặt với số lượng được khai thác giới hạn. Công ty sẽ gặp những thách thức cạnh tranh từ các doanh nghiệp khác trong việc khai thác chế biến khiến nguồn khai thác cạn kiệt, các chính sách điều tiết hoạt động khai khoáng của Nhà nước. Tuy nhiên, Louis Land đã củng cố và duy trì các mối quan hệ hợp tác lâu dài với các đơn vị cung cấp, luôn đề cao vấn đề bảo vệ môi trường, tuân thủ các quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ ngân sách đối với Nhà nước, Louis đã tạo được uy tín với các đơn vị hợp tác, chính quyền địa phương và đảm bảo nguồn cung cấp nguyên liệu ổn định.







## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Tổ chức và nhân sự
4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn chủ sở hữu





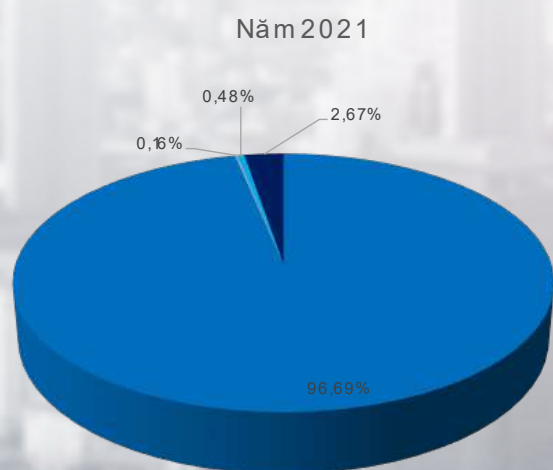
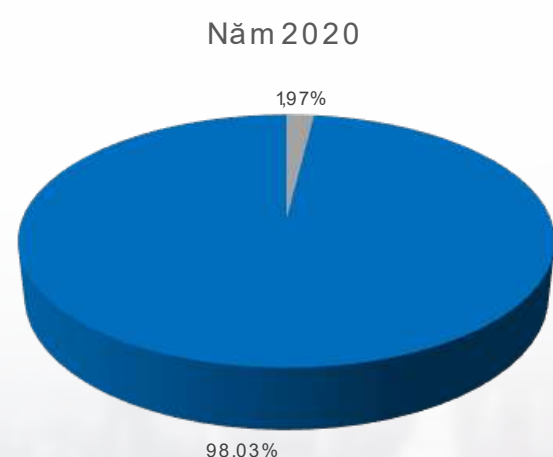
01

## Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

Doanh thu thuần	Năm 2020	Năm 2021	% Tăng/Giảm
Doanh thu bán hàng hoá	-	476.680.561.080	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.363.636.363	785.000.000	(42,43%)
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>Tổng cộng</b>	<b>69.363.636.363</b>	<b>493.008.106.538</b>	<b>610,76%</b>

Kết thúc năm 2021, Doanh thu thuần của Louis Land đã ghi nhận 493,01 tỷ đồng. Trong đó, Louis Land đã hợp nhất doanh thu bán gạo của Công ty con là Công ty TNHH Toccoo Việt Nam với 476,68 tỷ đồng. Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động thi công công trình ghi nhận 13,18 tỷ đồng do trong năm, Công ty đã tiến hành thi công các công trình cho Louis Holdings như tu sửa đường nội bộ, dè chắn sóng và san lấp mặt bằng tại lô đất ven biển thuộc thửa ngàn Sông Dinh, phường Bình Tân, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận. Thêm vào đó, hoạt động cho thuê đất văn phòng tại số 03-05 Đường số 7, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh cũng đã mang lại doanh thu 2,36 tỷ đồng cho Louis Land. Ngoài ra, Công ty còn ghi nhận khoản doanh thu 0,78 tỷ đồng từ hoạt động cung cấp dịch vụ như thi công mô hình Louis Sea View và Louis Central Plaza cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Louis Trade Center.



- Doanh thu bán hàng hoá
- Doanh thu cung cấp dịch vụ
- Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng
- Doanh thu thi công công trình
- Doanh thu chuyển nhượng dự án





02

## Tình hình tài chính

Mặc dù dịch COVID-19 diễn biến phức tạp, tình hình giãn cách xã hội kéo dài khiến cho việc giao thương hàng hóa, thi công các công trình của Công ty gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với những nỗ lực không ngừng nghỉ của Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty Louis Land, Công ty đã ghi nhận những kết quả đáng khích lệ như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% Tăng/Giảm
Tổng giá trị tài sản	1.014.917.210.562	1.000.604.494.296	(1,41%)
Doanh thu thuần	69.363.636.363	493.008.106.538	610,76%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	17.651.213.337	25.143.293.438	42,45%
Lợi nhuận khác	32.074.114.314	10.544.796.163	(67,12%)
Lợi nhuận trước thuế	49.725.327.651	35.698.195.951	(28,21%)
Lợi nhuận sau thuế	49.712.225.252	32.613.530.705	(34,40%)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-



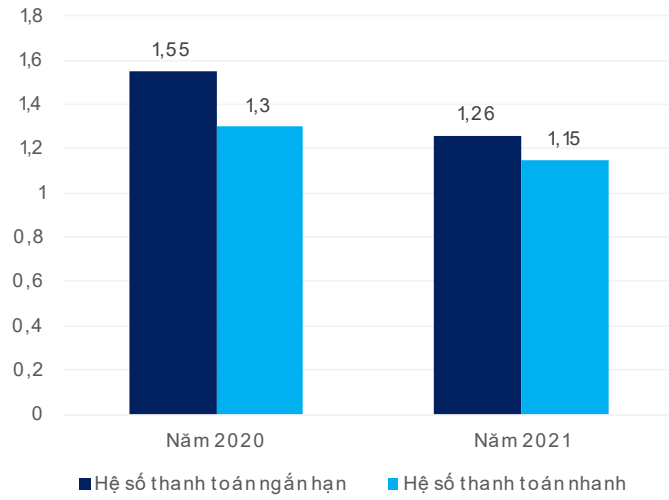
## Các chỉ số tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,55	1,26
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,30	1,15
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,44	0,36
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,80	0,56
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,46	7,62
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,08	0,49
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	71,67%	6,62%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,21%	5,41%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,71%	3,24%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	25,45%	5,10%





## Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

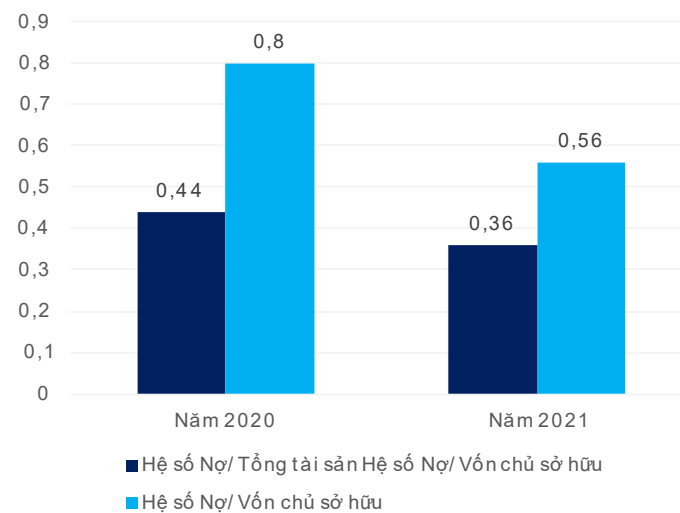


chỉ đạt 448,56 tỷ đồng, giảm 16,40% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu đến từ hàng tồn kho chỉ ghi nhận 41,88 tỷ đồng do hàng tồn kho của các Công ty con như Toccoo đã giảm mạnh so với cùng kỳ, đồng thời, theo định hướng năm 2021, Louis Lands tập trung vào dịch vụ tư vấn thiết kế công trình nên không lưu trữ hàng tồn kho nhiều. Bên cạnh đó, khoản mục trả trước cho người bán ngắn hạn cũng ghi nhận sự sụt giảm 34,64 tỷ đồng so với cùng kỳ do tình hình chung của toàn nền kinh tế có diễn biến khó lường bởi ảnh hưởng từ đại dịch Covid -19, khó khăn trong việc đưa ra kế hoạch chỉ tiêu kinh doanh nên Công ty và khách hàng đã thương lượng, điều chỉnh lại tiến độ và hạn mức thanh toán phù hợp với tình hình thực tế.

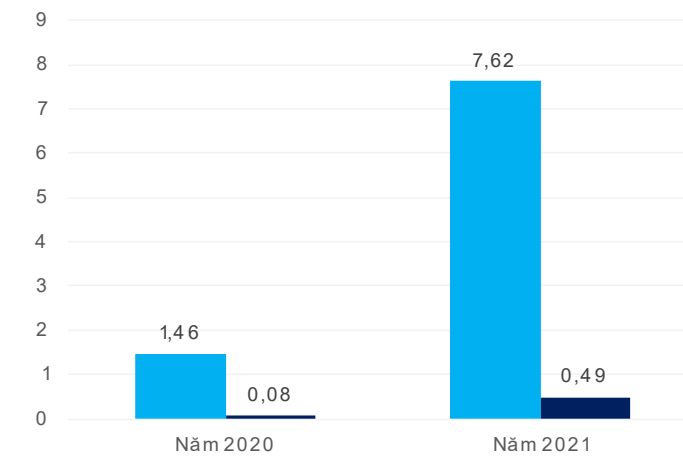
Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Louis Land đều giảm so với năm 2020. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn đã giảm từ 1,55 lần xuống còn 1,26 lần; hệ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 1,30 lần về còn 1,15 lần. Lý giải cho sự sụt giảm trên đến từ việc tài sản ngắn hạn

## Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Với việc tổng nợ phải trả trong năm giảm 20,11% so với cùng kỳ do nợ dài hạn đã giảm 97,00% so với cùng kỳ đã dẫn đến các hệ số tổng nợ/ tổng tài sản giảm từ 0,44 lần xuống còn 0,36 lần; hệ số tổng nợ/ vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 0,80 lần về còn 0,56 lần. Trong năm 2021, nợ dài hạn của Công ty giảm chủ yếu vì Louis Land đã tất toán khoản phải trả dài hạn trị giá 100,00 tỷ đồng cho CTCP Louis Holdings.



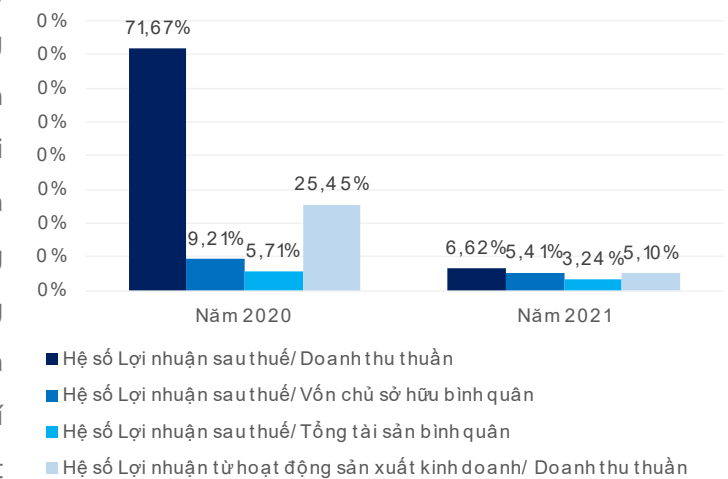
## Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Tại thời điểm 31/12/2021, vòng quay hàng tồn kho đã có sự tăng đột biến từ 1,46 vòng lên 7,62 vòng. Nguyên nhân chủ yếu đến từ giá vốn hàng bán đã tăng 615,00% so với cùng kỳ do hợp nhất chi phí nhập các hàng hóa như gạo, lúa mì... của Công ty Toccoo. Bên cạnh đó, hàng tồn kho lại ghi nhận mức giảm mạnh so với cùng kỳ (giảm 51,49% so với cùng kỳ năm trước). Có thể thấy, do những nguyên nhân không thuận lợi của nền kinh tế chung như đứt gãy chuỗi cung ứng, chi phí vận chuyển và sản xuất tăng khiến giá vốn hàng bán tăng, Công ty đã điều chỉnh lại hạn mức nguyên vật liệu tồn kho. Diễn biến cùng chiều với vòng quay hàng tồn kho, vòng quay tổng tài sản cũng tăng từ 0,08 vòng lên 0,49 vòng do doanh thu thuần trong năm 2021 tăng 610,76% so với cùng kỳ năm trước trong khi tổng tài sản gần như không có sự thay đổi nhiều. Kết thúc năm 2021, giá trị tổng tài sản đạt 1.000,60 tỷ đồng.

## Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Nhìn chung, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Louis Land đều giảm nhẹ so với năm 2020. Trong đó, ROE đã giảm từ 9,21% xuống 5,41%, ROA cũng giảm từ 5,71% về 3,24%. Theo đó, dù Louis Land hoàn nhập các khoản 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 nhưng Công ty lại ghi nhận tăng các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí dự phòng đầu tư mua Công ty Toccoo. Kết quả hoạt động kinh doanh 2021, lợi nhuận sau thuế của Louis Land đạt khoảng 32,61 tỷ đồng.







03

## Tổ chức và nhân sự

### Lý lịch Ban điều hành

### Danh sách Ban điều hành

Tính tại thời điểm 31/12/2021 và thời điểm lập báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc	0	0%	Bổ nhiệm ngày 17/02/2022
2	Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc	0	0%	Miễn nhiệm ngày 17/02/2022
3	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	0	0%	
4	Bà Nguyễn Thị Minh Hiệp	Kế toán trưởng	0	0%	

### Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2021

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm	Ngày bổ nhiệm
1	Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc		17/02/2022
2	Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc	17/02/2022	29/06/2021
3	Ông Huỳnh Quang Vinh	Tổng Giám đốc	29/06/2021	28/04/2021
4	Ông Lê quang Nhuận	Tổng Giám đốc	28/04/2021	
5	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc		04/11/2021
6	Ông Lục Tấn Huy	Phó Tổng Giám đốc	29/06/2021	26/04/2021
7	Ông Ngô Thục Vũ	Phó Tổng Giám đốc	26/04/2021	22/02/2021
8	Bà Nguyễn Thị Minh Hiệp	Kế toán trưởng		01/01/2021



### Bà Nguyễn Giang Quyên

Tổng Giám đốc



**Nơi sinh**

Cần Thơ

**Quốc tịch**

Việt Nam

**Trình độ chuyên môn**

Kiến trúc sư

**Quá trình công tác**

2004 - 2006:

Thiết Kế tại Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn Resco

2006 - 2019:

Quản Lý Dự Án tại Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

2019 - 2022:

Trưởng Phòng Tư vấn Thiết Kế & Tư vấn giải pháp hoàn thiện công trình CTCP Sol ENC

2022 - nay:

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Louis Land

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác**

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần sở hữu của người có liên quan** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%





## Ông Lục Tấn Huy

Tổng Giám đốc



**Nơi sinh** Bình Định  
**Quốc tịch** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

### Quá trình công tác

2007 - 2011: Trưởng nhóm thiết kế Công ty TNHH TVTK Mười Khương  
2011 - 2014: Chuyên viên Trung tâm Thông tin Quy hoạch Sở Quy hoạch Kiến trúc TPHCM  
2015 - 2016: Giám sát QLDA CTCP Tập đoàn Địa ốc Novaland  
2016 - 2017: Trợ lý Giám đốc PTDA Tập đoàn Vingroup – Chi nhánh HCM  
2017 - 2019: Quản lý Dự án CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền  
2019 - 2021: Quyền GD dự án Khu vực Bình Thuận CTCP Tập đoàn Địa ốc Novaland  
2021 - nay: Giám đốc Công ty TNHH Louis Sea View Resort  
Phó Tổng Giám đốc CTCP Louis Holdings  
Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Louis Land

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần sở hữu của người có liên quan** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%



## Ông Hoàng Xuân Hạnh

Phó Tổng Giám đốc



**Nơi sinh** Sơn Tây, Hà Nội  
**Quốc tịch** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** Thạc sĩ, Kiến trúc sư

### Quá trình công tác

2015 - 2016: Trưởng phòng thiết kế Công ty Dubosc & Landowski (Pháp) - Chi nhánh Hà Nội  
2015 - 2018: Giám đốc thiết kế, Trợ lý Chủ tịch CTCP DouL Asia (Hàn Quốc)  
2018 - 2019: Giám đốc thiết kế, Trợ lý Chủ tịch CTCP Planet Design (Nhật Bản)  
2019 - 2020: Giám đốc phụ trách phát triển dự án bất động sản CTCP Đầu tư TNG Holdings Việt Nam  
2020 - 2021: Giám đốc phụ trách phát triển dự án bất động sản CTCP Tập đoàn T&T  
2021 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Louis Land

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** Không có

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần sở hữu của người có liên quan** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%





## Bà Nguyễn Thị Minh Hiệp

Kế toán trưởng

<b>Nơi sinh</b>	Bình Thuận
<b>Quốc tịch</b>	Việt Nam
<b>Trình độ chuyên môn</b>	Cử nhân kế toán - Kiểm toán
<b>Quá trình công tác</b>	
2006 - 2008:	Công ty TNHH Quảng cáo An Tiêm
2019 - 2020:	Meinhard Việt Nam, Ltd
2020 - 2021:	Ateca Sài Gòn
2009 - 2010:	Công ty CP Phúc Sinh
2021 - nay:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Louis Land
<b>Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác</b>	Không có
<b>Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay</b>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%
<b>Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác</b>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%
<b>Số cổ phần sở hữu của người có liên quan</b>	0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

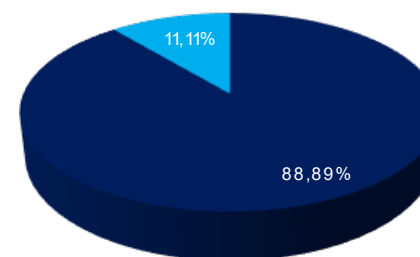




## Số lượng cán bộ nhân viên

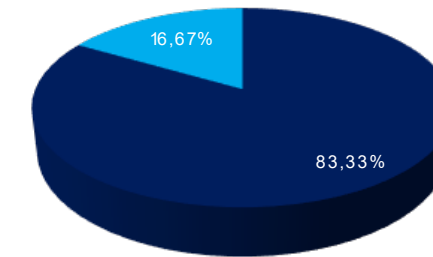
STT	Tiêu chí	Năm 2021	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>18</b>	<b>100,00%</b>
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	16	88,89%
2	Lao động phổ thông	2	11,11%
<b>II</b>	<b>Theo đối tượng lao động</b>	<b>18</b>	<b>100,00%</b>
1	Lao động trực tiếp	18	100,00%
2	Lao động gián tiếp	0	0,00%
<b>III</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>18</b>	<b>100,00%</b>
1	Nam	15	83,33%
2	Nữ	3	16,67%
<b>IV</b>	<b>Theo thời hạn hợp đồng lao động</b>	<b>18</b>	<b>100,00%</b>
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	2	11,11%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	8	44,44%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	8	44,44%
<b>V</b>	<b>Theo cấp quản lý</b>	<b>18</b>	<b>100,00%</b>
1	Quản lý cấp cao	3	16,67%
2	Quản lý cấp trung	8	44,44%
3	Quản lý cấp chi nhánh	18	100,00%
4	Chuyên viên, nhân viên	7	38,89%
<b>VI</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>18</b>	<b>100,00%</b>
1	Từ 18 đến 25 tuổi	1	5,56%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	9	50,00%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	4	22,22%
4	Trên 45	4	22,22%
<b>Tổng cộng</b>		<b>18</b>	<b>100,00%</b>

Theo trình độ lao động



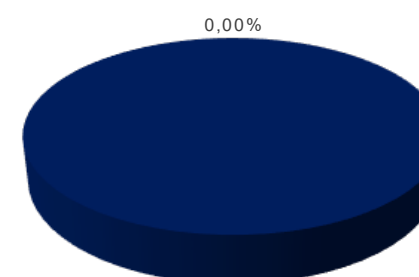
■ Trình độ Đại học và trên Đại học ■ Lao động phổ thông

Theo giới tính



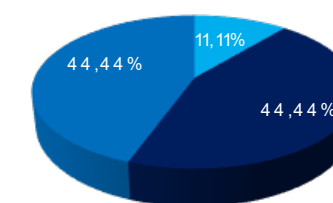
■ Nam ■ Nữ

Theo đối tượng lao động



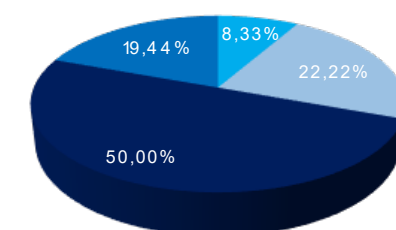
■ Lao động trực tiếp ■ Lao động gián tiếp

Theo thời hạn hợp đồng lao động



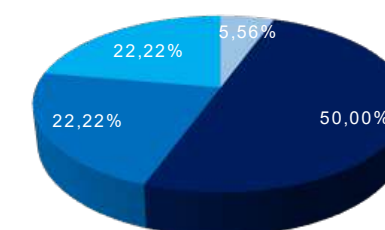
■ Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm  
■ Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm  
■ Hợp đồng không xác định thời hạn

Theo cấp quản lý



■ Quản lý cấp cao ■ Quản lý cấp trung  
■ Quản lý cấp chi nhánh ■ Chuyên viên, nhân viên

Theo độ tuổi



■ Từ 18 đến 25 tuổi ■ Từ 26 đến 35 tuổi  
■ Từ 36 đến 45 tuổi ■ Trên 45

Trong năm 2021, tổng số lượng nhân viên là 18 người với mức lương trung bình hàng tháng là 20.200.000 đồng



## Chính sách nhân sự

### Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Louis Land luôn cố gắng xây dựng môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động để đảm bảo nhân lực có thể nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ, trách nhiệm trong công việc và qua đó góp phần hoàn thành định hướng phát triển chung của Công ty. Công ty áp dụng chính sách đãi ngộ, lương thưởng công bằng, minh bạch dựa trên sự nỗ lực, hiệu quả làm việc và mức độ đóng góp thực tế của nhân viên với Công ty. Ngoài những chế độ lương thưởng, Công ty cũng tích cực quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động. Hàng năm, Louis Land tổ chức những buổi dã ngoại, du lịch với mục đích xây dựng tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa các nhân viên, tạo sự thoải mái tinh thần, nâng cao động lực làm việc cho người lao động.

### Về tuyển dụng

Việc tuyển dụng mới cán bộ công nhân viên diễn ra theo quy trình chặt chẽ, lành mạnh, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển của Công ty, đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về trình độ và phẩm chất đạo đức, khả năng làm việc nhóm, làm việc theo quy trình, phù hợp với các chức danh cần tuyển; ưu tiên tuyển dụng lao động có trình độ cao trong lĩnh vực xây dựng.

### Về đào tạo

Công ty có các chính sách đào tạo rõ ràng cho từng đối tượng khác nhau. Đội ngũ kỹ sư mới, nhân viên kỹ thuật và công nhân công nghệ thường xuyên được đào tạo các quy trình công nghệ, quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm. Các kỹ sư hoạt động tự lập, tích lũy kinh nghiệm thông qua hoạt động hàng ngày.

Bên cạnh đó, Công ty tổ chức các lớp học ngắn hạn và dài hạn cho cán bộ quản lý nhằm nâng cao kiến thức quản lý sản xuất kinh doanh, quản lý nguồn nhân lực nhằm tạo tiền đề cho sự phát triển quy mô hoạt động của Công ty. Với phương châm "Vững niềm tin, Vững tương lai", Louis Land không ngừng cố gắng, xây dựng và phát triển văn hóa của Công ty.



## Các khoản đầu tư lớn trong năm 2021: Không có Các khoản đầu tư vào công ty con

1

### CÔNG TY TNHH MTV ĐÔ THỊ AN SINH ĐỊNH THÀNH

Địa chỉ: Ấp Hoà Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, Tỉnh An Giang.

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 1602123321, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh An Giang cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020, và đăng ký thay đổi lần thứ 8 cấp ngày 01 tháng 9 năm 2021.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

Vốn điều lệ đã đăng ký: 155.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp: 133.600.000.000 đồng.

Tỷ lệ nắm giữ của Công ty: 100,00%.

2

### CÔNG TY TNHH MTV BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH THUẬN

Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Thăng Hải, Xã Thăng Hải, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận.

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 3401078760, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014, và đăng ký thay đổi lần thứ 3 cấp ngày 28 tháng 3 năm 2016.

Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng, thương mại và dịch vụ.

Vốn điều lệ đã đăng ký: 81.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp: 81.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ nắm giữ của Công ty: 100,00%.

3

### CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH HẠ TẦNG BẢO THỤ TRỊ AN

Địa chỉ: Số BN2-KL15 Khu dân cư, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai.

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 3603594623, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23 tháng 10 năm 2018.

Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ.

Vốn điều lệ đã đăng ký: 45.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp: 45.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ nắm giữ của tổ chức: 100,00%.

4

### CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS MEGA TOWER

Địa chỉ: 163A Đường Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0316962331, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 9 năm 2021 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 cấp ngày 17 tháng 01 năm 2022.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

Vốn điều lệ đã đăng ký: 375.000.000.000 đồng.

Vốn điều lệ thực góp: 332.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ nắm giữ của tổ chức: 88,53%

5

### CÔNG TY TNHH TOCCOO VIỆT NAM

Địa chỉ: Số 03-05, Đường số 07, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TPHCM

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 1100481429, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 01 năm 2001, và đăng ký thay đổi lần thứ 29 cấp ngày 17 tháng 6 năm 2021

Ngành nghề kinh doanh chính: Buôn bán gạo, lúa mì, hạt ngũ cốc khác, bột mì

Vốn điều lệ đã đăng ký: 100.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp: 100.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ của tổ chức: 85,00%





05

## Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### Cổ phần

**Số lượng cổ phiếu  
đang lưu hành**  
57.680.000 cổ phiếu

**Số lượng cổ phiếu quỹ**  
0 cổ phiếu

**Mệnh giá cổ phần**  
10.000 đồng/cổ phiếu

### Cơ cấu cổ đông

Tính tại ngày 31/12/2021

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>57.574.400</b>	<b>575.744.000.000</b>	<b>99,82%</b>
1	Cá nhân	57.438.915	574.389.150.000	99,58%
2	Tổ chức	135.485	1.354.850.000	0,23%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>105.600</b>	<b>1.056.000.000</b>	<b>0,18%</b>
1	Cá nhân	102.000	1.020.000.000	0,18%
2	Tổ chức	3.600	36.000.000	0,01%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>57.680.000</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%







## Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng

Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
2009	10.000.000.000	30.000.000.000	Cổ đông góp theo tiến độ đã đăng ký	Luật Doanh nghiệp 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Giấy chứng nhận ĐKKD số 4803000173 cấp lần đầu ngày 29/05/2008.
2010	30.000.000.000	75.404.664.602	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 2 năm 2010; Nghị quyết HĐQT tháng 2 năm 2010 về việc triển khai phương án tăng vốn. Quyết định ĐHCĐ tháng 12 năm 2010; Nghị quyết HĐQT tháng 12 năm 2010 về việc triển khai phương án tăng vốn. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp 3400555146 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 15/12/2010 (với vốn điều lệ 228 tỷ đồng).
2011	75.404.664.602	142.354.664.602	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	Biên bản ĐHCĐ tháng 3 năm 2011; Nghị quyết ĐHCĐ tháng 3 năm 2011. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận.
2012	142.354.664.602	150.686.374.180	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 3 năm 2012; Biên bản họp ĐHCĐ tháng năm 2012. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận.

Thời điểm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
2013	150.686.374.180	228.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 2 năm 2013; Biên bản họp ĐHCĐ tháng 2 năm 2013. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận.
2014	228.000.000.000	328.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 2 năm 2014; Biên bản họp ĐHCĐ tháng 2 năm 2014. Nghị quyết số 01 của HĐQT tháng 2 năm 2014 và Quyết định của HĐQT tháng 3 năm 2014. Các tài liệu báo cáo Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp 3400555146 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 15/04/2014 (với vốn điều lệ 328 tỷ đồng).
09/2015	328.000.000.000	360.800.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 05/2015, BBH ĐHCĐ tháng 05/2015. Các tài liệu báo cáo Sở KHĐT Tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 16, cấp ngày 08/09/2015.
10/2015	360.800.000.000	576.800.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHCĐ tháng 05/2015, BBH ĐHCĐ tháng 05/2015. Các tài liệu báo cáo Sở KHĐT Tỉnh Bình Thuận. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 17, cấp ngày 02/10/2015.





## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty
2. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty







## Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



### Tác động lên môi trường

Louis Land với tiêu chí mang đến nhiều loại hình sản phẩm khác nhau vừa đáp ứng được đa dạng nhu cầu của khách hàng vừa đảm bảo đạt được mục tiêu phát triển bền vững của Công ty. Trong các thiết kế xây dựng công trình, dự án bất động sản, Louis Land gắn kết các hoạt động của doanh nghiệp với trách nhiệm liên quan đến bảo vệ môi trường. Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư đẩy mạnh phát triển bất động sản bao gồm cả các dự án cụm công nghiệp tại khu vực tỉnh Bình Thuận, Louis Land biết rõ hoạt động kinh doanh sẽ gây ảnh hưởng lớn môi trường xung quanh. Việc quản lý, kiểm soát các tác động môi trường trong hoạt động xây dựng và tổng lượng khí thải phát ra được xử lý phù hợp.



Khi triển khai các dự án đầu tư, xây dựng bất động sản, Công ty chú trọng vào việc sử dụng năng lượng một cách tiết kiệm và hiệu quả, lượng khí thải được xử lý theo quy định, đảm bảo không gây tác hại đến môi trường xung quanh. Công ty hướng đến sử dụng các thiết bị, máy móc tại công trình với hiệu suất cao, ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo, thực hiện các biện pháp giảm nhẹ phát thải khí nhà kính, phát triển và áp dụng vật liệu xây dựng tiết kiệm năng lượng.







## Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Các dự án đầu tư bất động sản của Công ty bao gồm các khu bất động sản đô thị, bất động sản du lịch và bất động sản công nghiệp hay các thiết kế xây dựng công trình đều đảm bảo sử dụng nguyên vật liệu xây dựng một cách phù hợp, hiệu quả và tiết kiệm. Với tình hình trong năm nhu cầu nguyên vật liệu xây dựng tăng cao nhưng chuỗi cung ứng vẫn chưa được khắc phục gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Louis Land.

Ngoài ra, với các cụm công nghiệp Louis Land đầu tư hoạt động trong lĩnh vực chế biến cát thủy tinh, titan, gỗ, sản xuất vật liệu xây dựng... Trong đó công nghiệp chế biến cát thủy tinh được lấy từ các mỏ cát đã được cấp phép bởi Bộ Tài Nguyên và Môi trường. Qua quy trình tuyển rửa, tách hạt phức tạp hơn 99% cát nguyên liệu đều ra thành phẩm, phần thải còn lại là bùn đất tự nhiên được Công ty hoàn thổ lại môi trường.



## Tiêu thụ năng lượng

Bên cạnh việc đảm bảo tuân thủ về mặt quy định pháp luật Nhà nước về bảo vệ môi trường, Louis Land luôn có ý thức việc sử dụng năng lượng hiệu quả và tiết kiệm là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty. Do tính chất đặc thù công ty liên quan đến xây dựng vậy nên Công ty ưu tiên nghiên cứu, đầu tư công nghệ sản xuất, máy móc, thiết bị xây dựng hiện đại nhằm tối ưu chi phí sản xuất, tiết kiệm các loại năng lượng đồng thời giảm thiểu ô nhiễm đến môi trường.

Công ty luôn chú trọng việc sử dụng năng lượng một cách tiết kiệm và ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo trong hoạt động sản xuất kinh doanh và trong văn phòng, các cơ sở làm việc. Công ty định kỳ kiểm tra tình hình sử dụng năng lượng tại công trình và văn phòng và đưa ra các biện pháp sử dụng năng lượng phù hợp. Trong lĩnh vực sản xuất cát Công ty cải tiến từ sử dụng năng lượng xăng dầu sang điện góp phần hạn chế khí thải ra môi trường. Tại văn phòng làm việc, Công ty khuyến khích cán bộ nhân viên sử dụng năng lượng tiết kiệm, sử dụng các thiết bị máy móc hiện đại với tiêu chí tiết kiệm năng lượng nhằm giảm chi phí và ưu tiên các sản phẩm sử dụng năng lượng tái tạo nhằm bảo vệ môi trường.



## Tiêu thụ nước

Louis Land luôn chú trọng công tác bảo vệ môi trường và nỗ lực giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường. Công ty luôn thực hiện tốt trong việc quản lý và kiểm soát lượng nước sử dụng. Bên cạnh đó, Công ty luôn khuyến khích nhân viên tiết kiệm nước trong sinh hoạt, lập ra các giải pháp nhằm hạn chế lãng phí nguồn tài nguyên này.







## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Louis Land luôn đảm bảo tuân thủ và triển khai đồng bộ các quy định liên quan đến lĩnh vực môi trường. Trong năm 2021, Công ty không có vi phạm nào liên quan đến lĩnh vực môi trường. Các dự án hoạt động kinh doanh luôn đảm bảo tuân thủ về mặt giấy phép, thủ tục, quy trình theo luật định về bảo vệ môi trường, ngoài ra các nhà máy thuộc cụm công nghiệp đều được thực hiện đánh giá tác động môi trường khi hoạt động, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh. Bên cạnh đó các quy trình xử lý nước thải, chất thải luôn được Công ty quản lý nghiêm ngặt. Công ty cũng định kỳ thực hiện các chương trình quan trắc môi trường không khí, môi trường nước theo quy định của pháp luật để kiểm soát và có biện pháp xử lý kịp thời.



## Chính sách liên quan đến người lao động

Louis Land định hướng trở thành tập đoàn hoạt động đa ngành vậy nên nguồn nhân lực là những người tạo nên lực lượng lao động hỗ trợ trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty. Với mong muốn hoạt động sản xuất kinh doanh không bị gián đoạn, lực lượng lao động luôn được đảm bảo đầy đủ và phù hợp trong quá trình vận hành. Công ty đảm bảo các chính sách lương, thưởng được đưa ra công bằng, phù hợp với hiệu quả công việc của mỗi cán bộ công nhân viên dựa trên quy định của pháp luật và quy chế Công ty.

Công ty luôn tạo điều kiện phát triển tốt nhất cho đội ngũ lao động, cho các cán bộ nhân viên tham gia các khoá học đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, cho các công nhân tiếp thu, cải thiện kỹ năng làm việc tại các nhà máy khác để nâng cao tay nghề. Với những kỹ năng, chất lượng nhân viên được nâng cao, Louis Land tạo cơ hội cho nhân viên được thăng cấp lên các chức vụ quản lý cấp trung để tạo nên lực lượng quản trị kế thừa Công ty trong tương lai.

Ngoài những chế độ lương thưởng, Công ty cũng tích cực quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của các cán bộ nhân viên. Ngoài mức lương được cân chỉnh phù hợp trung bình 20,2 triệu đồng/người/tháng, Công ty còn cung cấp các chế độ phúc lợi khác như chăm sóc sức khoẻ định kỳ, đặc biệt vào giai đoạn toàn cầu đang chao đảo vì đại dịch COVID-19 thì Louis Land thực hiện đủ công tác phòng chống dịch bệnh cho các cán bộ nhân viên, đảm bảo sức khoẻ cho người lao động...

Bên cạnh đó, Louis Land mở rộng cơ hội tham gia các chương trình phát triển kỹ năng đối với người lao động nhằm nâng cao kỹ năng, chuyên môn nghiệp vụ của các cán bộ nhân viên. Trong lĩnh vực bất động sản, Công ty ưu tiên tổ chức đào tạo cho người lao động về các biện pháp an toàn lao động, các biện pháp phòng cháy chữa cháy... nhằm đảm bảo tiến trình hoạt động và tạo môi trường làm việc an toàn cho các nhân viên.







## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Bên cạnh khối lượng công việc hỗ trợ các hoạt động kinh doanh của Công ty, Louis Land hàng năm còn tổ chức những chương trình ngoại khoá, tổ chức hỗ trợ địa phương trao học bổng cho các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, kêu gọi và đóng góp nâng cấp đường xá... Công ty thực hiện các dự án, cung cấp sản phẩm, phát triển trung tâm thương mại cho khu vực nhằm đáp ứng được những nhu cầu ngày càng cao của người dân, xây dựng khu dân cư với sứ mệnh tạo không gian giải quyết nhu cầu nhà ở cho xã hội, chăm sóc đời sống tinh thần. Louis Land luôn hướng đến mục tiêu tạo ra sản phẩm giúp ích cho xã hội, góp phần phát triển kinh tế cho địa phương.





02

## Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



### Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Louis Land luôn nhận thức được ngành nghề hoạt động kinh doanh cốt lõi là đầu tư, xây dựng và phát triển bất động sản vậy nên Công ty luôn chú trọng chỉ đạo, kiểm soát và xử lý lượng chất phát thải ra môi trường một cách phù hợp, đảm bảo không gây tác động đến môi trường. Các dự án, công trình đều được trải qua quá trình đánh giá và phê duyệt mức độ ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Bên cạnh đó, Công ty luôn ưu tiên tối ưu chi phí sản xuất kinh doanh, giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng và nước nhưng vẫn đảm bảo được quá trình vận hành diễn ra ổn định.



### Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Định hướng của Công ty là phát triển thành doanh nghiệp đa ngành lớn mạnh trong khu vực, Louis Land luôn đề cao vấn đề đào tạo và xây dựng đội ngũ lao động dồi dào, có kỹ năng tốt. Các cán bộ nhân viên đều được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn theo luật định và Công ty còn quan tâm đến vấn đề chăm sóc sức khỏe đối với nhân viên, đặc biệt trong thời gian đại dịch diễn biến căng thẳng này sức khỏe là thứ cần được chú tâm nhất. Ngoài ra, Louis Land với mong muốn tái cấu trúc doanh nghiệp ngày càng phát triển, Công ty mở rộng cơ hội đối với những nhân viên có năng lực, phù hợp với định hướng của Công ty, Louis Land tiến hành bồi dưỡng để đưa lên những chức vụ cao hơn.



### Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh, hàng năm Công ty còn thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng, địa phương như đầu tư, xây dựng dự án Khu dân cư An Sinh Định Thành nhằm hỗ trợ kinh tế địa phương, đảm bảo các bạn trẻ có một ngôi nhà, một ngôi trường, chăm sóc đời sống tinh thần cho người già yếu... Bên cạnh đó, các dự án như AGM Trade Center hay Louis Sea View hướng đến cung cấp dịch vụ nghỉ dưỡng, đáp ứng nhu cầu sống ngày càng tăng của người dân. Công ty còn tổ chức, tham gia các hoạt động xã hội khác để hỗ trợ học bổng cho các học sinh, gia đình có hoàn cảnh khó khăn, kêu gọi và đóng góp ủng hộ giúp đỡ địa phương giải quyết được các vấn đề an sinh xã hội.







## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai





01

## Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

W

### Thuận lợi

Sự thống nhất cao trong công tác điều hành, phối hợp tốt giữa HĐQT và Ban Điều hành giúp cho các quyết định các chính sách được nhanh chóng và kịp thời.

Công ty có đội ngũ cán bộ - công nhân kỹ thuật - sản xuất lành nghề, với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thi công công trình.

Cơ chế chính sách được xây dựng rõ ràng tạo niềm tin cho cán bộ nhân viên về định hướng phát triển trong tương lai tạo sự an tâm và gắn kết tạo nên sức mạnh của doanh nghiệp

Ban lãnh đạo có năng lực, trình độ, tâm huyết và gắn bó với Công ty.

W

### Khó khăn

Đợt bùng phát đại dịch COVID-19, giãn cách xã hội diễn ra trên diện rộng ảnh hưởng đến việc quản lý, hoạt động tại các cụm công nghiệp, thiếu hụt trong khâu chuẩn bị nguyên liệu đầu vào cho các nhà máy dẫn đến hiệu quả sản xuất bị tác động

Tình hình giá cả nguyên liệu đầu vào như xăng dầu, chi phí vận chuyển cũng như một số vật tư xây dựng biến động mạnh có xu hướng tăng trong thời gian gần đây phần nào có ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm, dịch vụ và lợi nhuận của công ty.

Sự cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

W

### Doanh thu thuần

493.008.106.538 đồng

### Lợi nhuận sau thuế

32.613.530.705 đồng

Trước những khó khăn trong năm qua, Ban Điều hành đã nỗ lực làm việc, quyết tâm và đã có những quyết định quản lý linh hoạt, kịp thời để phát triển sản xuất kinh doanh, giữ vững thị phần, đảm bảo ổn định kinh doanh trong điều kiện khó khăn, gia tăng lợi ích cho cán bộ công nhân viên, cổ đông và các bên liên quan. Kết thúc năm 2021, với những biện pháp quản lý chi phí chặt chẽ và hiệu quả, sự nỗ lực không ngừng của tập thể người lao động trong công ty, Louis Land đã đạt được kết quả như sau:



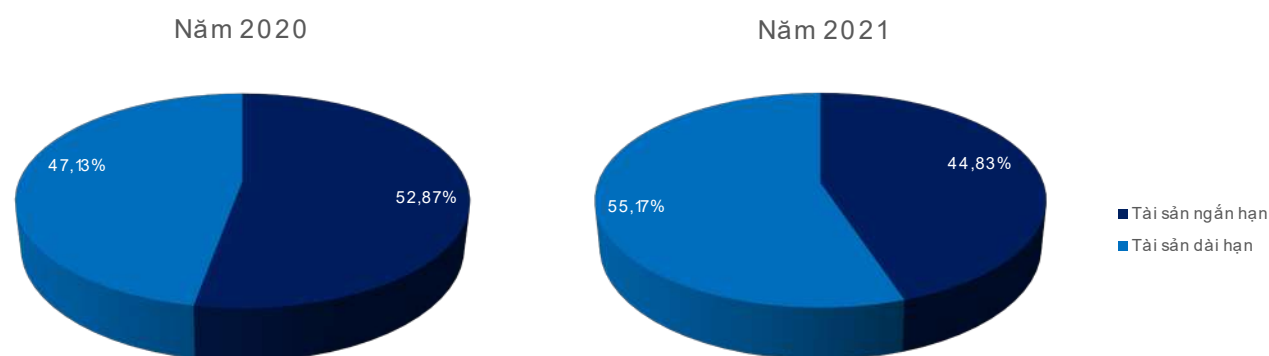
02

## Tình hình tài chính

### Tình hình tài sản

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	TH 2021/ TH 2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Tài sản ngắn hạn	536.544.461.746	448.562.047.592	83,60%	52,87%	44,83%
Tài sản dài hạn	478.372.748.816	552.042.446.704	115,40%	47,13%	55,17%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.014.917.210.562</b>	<b>1.000.604.494.296</b>	<b>98,59%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



Tổng tài sản tính đến ngày 31/12/2021 đạt 1.000,60 tỷ đồng (giảm 1,41% so với năm 2020). Trong đó, Cơ cấu tài sản của Louis Land đã có sự chuyển dịch, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng cao, lên đến 55,17% trong năm 2021.

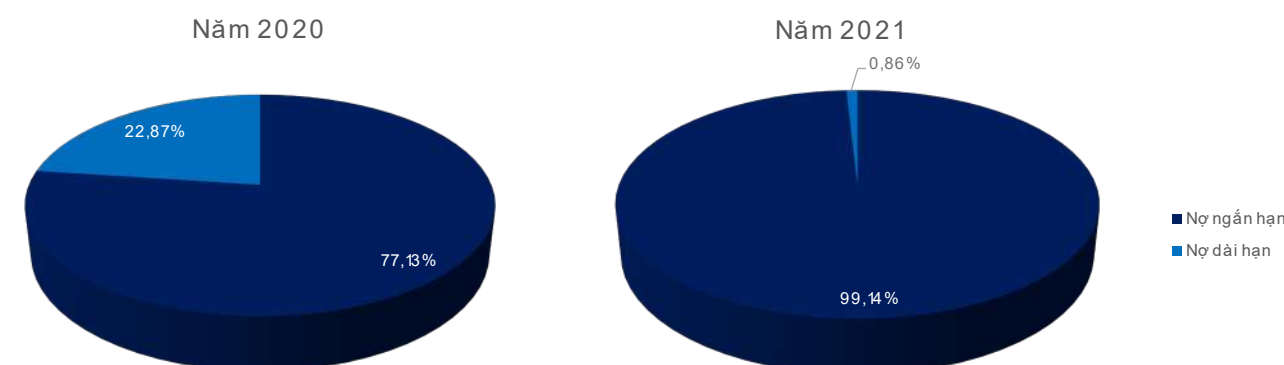
Tài sản dài hạn đã tăng 73,67 tỷ đồng (tăng 15,40% so với cùng kỳ), nguyên nhân chính đến từ khoản mục tài sản cố định vô hình tăng 1.376,77% so với cùng kỳ, đạt 345,43 tỷ đồng. Do định hướng đẩy mạnh mảng kinh doanh bất động sản nên trong năm, Louis Land đã tăng cường mở rộng quỹ đất nhằm chuẩn bị cho các dự án sắp tới.

Trong khi đó, tài sản ngắn hạn lại ghi nhận mức giảm 16,40% so với cùng kỳ, đạt 448,56 tỷ đồng do hàng tồn kho trong năm đã giảm 51,49% so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, khoản phải thu ngắn hạn cũng giảm 9,69% so với cùng kỳ do trước các diễn biến khó lường của nền kinh tế, Louis Land đã điều chỉnh lại kỳ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng và phù hợp với tình hình thực tế.

### Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	TH 2021/ TH 2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Nợ ngắn hạn	346.830.068.709	356.142.878.932	102,69%	77,13%	99,14%
Nợ dài hạn	102.843.722.526	3.084.732.424	3,00%	22,87%	0,86%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>449.673.791.235</b>	<b>359.227.611.356</b>	<b>79,89%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>



Trong năm 2021, nợ phải trả đã giảm 20,11% so với năm 2020, đạt 359,23 tỷ đồng. Trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty, khoản nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lên đến 99,14%.

Nợ ngắn hạn năm 2021 ghi nhận mức 356,14 tỷ đồng, tăng 2,69% so với cùng kỳ. Trong đó, hơn 112,77 tỷ đồng là vay và nợ thuê tài chính nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất từ 8,5%/năm đến 11,2%/năm, được đảm bảo chủ yếu bằng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn đã ghi nhận 84,44 tỷ đồng, tăng 1.129,61% so với cùng kỳ do ghi nhận khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần VKC Holdings theo hợp đồng số 01/HĐCN – 2021 ngày 06/12/2021.

Nợ dài hạn năm 2021 đạt 3,08 tỷ đồng, giảm 97,00% so với cùng kỳ do Louis Land không còn ghi nhận khoản hỗ trợ tài chính trị giá 100,00 tỷ đồng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Xuất nhập khẩu Louis Rice cho Công ty để bổ sung vốn tái cấu trúc các hoạt động của Công ty theo Hợp đồng hợp tác chiến lược số 01/2020/HĐCN ngày 05/10/2020. Bên cạnh đó, Louis Land cũng đã kết thúc kỳ trả gốc cuối cùng khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN Gia Định.





03

## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành rà soát từng đơn vị, xem xét bổ nhiệm, phân bổ công việc, nhiệm vụ một cách phù hợp và từ đó đưa ra các hướng giải pháp, chiến lược hoạt động Công ty sao cho phù hợp với quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT để ra.

Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện việc ứng dụng công nghệ thông tin, các công nghệ kỹ thuật mới, các vật tư, vật liệu, trang thiết bị hiện đại có tính năng ưu việt phù hợp với yêu cầu của công việc.

Công ty đã tổ chức các hội nghị chuyên đề nhằm đưa ra những giải pháp để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty, từng bước nâng cao năng suất lao động, nhất là nâng cao tinh thần trách nhiệm và tính chủ động của cán bộ quản lý và người lao động.







04

## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Công ty dự định tập trung đầu tư và phát triển vào hoạt động thiết kế, quản lý, thi công với các công trình bất động sản dự kiến thu được lợi nhuận trong năm tới là 5,64 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty sẽ thực hiện thêm hoạt động mua bán tài sản dự kiến lợi nhuận thu được vào năm sau là 195 tỷ đồng.

Đơn vị tính: đồng

Lĩnh vực hoạt động	Doanh thu	Lợi nhuận trước thuế	Tổng lợi nhuận sau thuế	Ghi chú
Quản lý - thiết kế - thi công công trình	70.500.000.000	7.050.000.000	5.640.000.000	
Hoạt động đầu tư	250.000.000.000	243.750.000.000	195.000.000.000	
<b>Tổng</b>	<b>320.500.000.000</b>	<b>250.800.000.000</b>	<b>200.640.000.000</b>	



### Biện pháp triển khai thực hiện

#### Công tác tổ chức

Để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, Ban Tổng Giám đốc cần phải thực hiện nhiều giải pháp cụ thể và thống nhất trong công tác điều hành.

Rà soát tổ chức từng đơn vị, phòng ban Công ty, xem xét bổ nhiệm, bố trí công việc, cán bộ một cách phù hợp, kịp thời để tận dụng năng lực cán bộ công nhân viên.

Xây dựng một trường làm việc chuyên nghiệp, đoàn kết, tin cậy, trẻ hóa đội ngũ quản lý, xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

#### Công tác chỉ đạo điều hành sản xuất

Phân công nhiệm vụ, giao chỉ tiêu phần đầu cụ thể đến từng thành viên Ban Tổng Giám đốc, tăng cường điều hành chỉ đạo tập trung thống nhất từ Ban Tổng Giám đốc đến các phòng ban Công ty.

Phân cấp cho các phòng ban tự chủ, tự chịu trách nhiệm trong sản xuất kinh doanh nhằm phát huy tối đa tính năng động, sáng tạo của các phòng ban.

#### Công tác đầu tư phát triển

Tập trung cao độ nguồn lực để thực hiện dự án có hiệu quả. Kiểm soát chặt chẽ tiến độ đầu tư các dự án, đảm bảo công trình hoàn thành đúng kế hoạch.

Tìm kiếm các đối tác để cùng thực hiện dự án tiềm năng, mạnh dạn thoái vốn khỏi các dự án không khả thi.





## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT





01

## Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	KH 2021	Năm 2021	%TH 2021/ KH 2021
Doanh thu thuần	800.000.000.000	493.008.106.538	61,63%
Lợi nhuận sau thuế	36.000.000.000	33.199.269.851	92,22%

Năm 2021, doanh thu thuần tăng mạnh ghi nhận 493,00 tỷ đồng, tăng 610,76% so với cùng kỳ năm 2020 nhưng vẫn chưa đạt được kế hoạch mà ĐHCĐ đề ra. Nguyên nhân chính đến từ khách quan như tình hình dịch bệnh diễn biến căng thẳng dẫn đến giãn cách xã hội trên diện rộng gây gián đoạn nghiêm trọng tới hoạt động thi công. Các dự án chịu ảnh hưởng nặng nề khi phải tạm dừng do thiếu hụt nguồn nhân lực và hạn chế trong việc di chuyển. Bên cạnh đó, giá nguyên vật liệu xây dựng đã tăng mạnh đặc biệt là thép và xi măng tăng lần lượt 40% và 8,4% so với cùng kỳ, gây tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Những kết quả đạt được của Louis Land là sự cố gắng rất đáng khen ngợi của toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty cùng lòng quyết tâm cao, sự nhạy bén, linh hoạt trong chỉ đạo, điều hành của Ban lãnh đạo Công ty.





02

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Dựa vào tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông và người lao động, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, quyết định do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra và đưa ra các hướng giải quyết nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

HĐQT giám sát công tác hoạt động của Ban Tổng Giám đốc liên quan các vấn đề:

- Đảm bảo Ban Tổng Giám đốc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên và bất thường trong năm 2021 và các Nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Định hướng các chiến lược tái cấu trúc dựa trên phương hướng phát triển mà HĐQT đề ra, củng cố và tiếp tục đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các Nhà máy, Cụm công nghiệp.
- Công tác công bố thông tin minh bạch, đúng thời điểm bao gồm cả định kỳ và bất thường theo yêu cầu của UBCKNN và SGDCK theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Giám sát hoạt động quản trị nhân sự của Ban Tổng Giám đốc thông qua hệ thống quy chế quy định về công tác nhân sự, đảm bảo thực thi nghiêm túc các kế hoạch kinh doanh hàng năm đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua.
- Tuân thủ và thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ, quy chế Công ty và theo quy định của pháp luật hiện hành.



### Kết quả:

- Trong năm qua, HĐQT đã ghi nhận nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong công tác lãnh đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng giám đốc đã triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với định hướng của HĐQT, trên cơ sở đảm bảo quyền lợi của Công ty, Cổ đông, người lao động và nhà đầu tư. Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc nắm rõ nguồn lực của Công ty và linh hoạt điều chỉnh kế hoạch, thích ứng với những biến động của thị trường.
- Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã phối hợp chặt chẽ với nhau và với các bộ phận khác trong công tác điều hành và thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh. Ban Tổng Giám đốc cũng hỗ trợ kịp thời cho cán bộ công nhân viên, quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của người lao động, duy trì môi trường làm việc ổn định, lành mạnh, thân thiện.



### 03

## Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Ngay khi có Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, HĐQT cam kết sẽ thực thi quyền hạn và nhiệm vụ của mình một cách chính xác và trung thực, cố gắng hoàn thành nhiệm vụ được giao, đảm bảo sự phát triển của Công ty, quyền lợi các cổ đông và nhà đầu tư, tập trung vào các giải pháp sau:

- Tổ chức tốt các phiên họp thường kỳ để điều chỉnh và thông qua các báo cáo, kế hoạch của Ban Tổng Giám đốc, liên hệ chặt chẽ với các cổ đông để nhận được sự ủng hộ trong quá trình triển khai thực hiện công việc;
- Giám sát, chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc triển khai và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm khai thác tối đa công suất máy móc thiết bị, tính toán tinh giảm chi phí sản xuất, thực hành tiết kiệm trong quản lý doanh nghiệp, hạn chế rủi ro trong kinh doanh.
- Tận dụng mọi cơ hội và phát huy tốt các lợi thế của Công ty để tăng doanh thu và lợi nhuận trên các mảng kinh doanh chủ đạo;
- Theo dõi sát diễn biến của chính sách tiền tệ để đưa ra các kế hoạch sử dụng vốn hướng tới chi phí sử dụng vốn thấp, hiệu quả và an toàn;
- Tăng cường trao đổi thông tin, phối hợp với Ban Tổng Giám đốc và các phòng nghiệp vụ để hoàn thiện hệ thống tổ chức và quản lý của Công ty mẹ và các Công ty thành viên, đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được liên tục, minh bạch và hiệu quả;
- Đề cao kỷ luật và phát huy tính tự giác của cán bộ, công nhân viên trong việc chấp hành nội quy lao động và các quy định khác của Công ty.







## QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán





# 01 Hội đồng quản trị

## Thành phần và cơ cấu HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2021 và thời điểm lập Báo cáo tài chính kiểm toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch HĐQT	0	0%	Bổ nhiệm ngày 24/02/2022
2	Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch HĐQT	0	0%	Miễn nhiệm ngày 24/02/2022
3	Ông Trần Sĩ Chương	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0%	
4	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Thành viên HĐQT	0	0%	
5	Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%	

## Những thay đổi trong HĐQT

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch HĐQT	24/02/2022	
2	Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch HĐQT	02/11/2021	24/02/2022
3	Ông Lê Quang Nhuận	Chủ tịch HĐQT	18/06/2021	02/11/2021
4	Ông Trần Sĩ Chương	Phó Chủ tịch HĐQT	02/11/2021	
5	Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Thành viên HĐQT	30/08/2021	
6	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Thành viên HĐQT	02/11/2021	
7	Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch HĐQT		18/06/2021
		Thành viên HĐQT	18/06/2021	02/11/2021
8	Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên HĐQT	18/06/2021	30/08/2021
9	Ông Lục Tấn Huy	Thành viên HĐQT	18/06/2021	
9	Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên HĐQT	18/06/2021	02/11/2021
10	Ông Đỗ Thành Nhân	Thành viên HĐQT	08/02/2021	10/06/2021
11	Ông Võ Phú Nông	Thành viên HĐQT		18/06/2021
12	Ông Dương Hùng Biện	Thành viên HĐQT		18/06/2021
13	Ông Nguyễn Văn Hoàng	Thành viên HĐQT		18/06/2021
14	Ông Nguyễn Quốc Hồ	Thành viên HĐQT		08/02/2021







## Lý lịch của HĐQT

Tại thời điểm 31/12/2021



### Ông Nguyễn Nguyên Quang

Chủ tịch HĐQT



**Nơi sinh** Bình Định  
**Quốc tịch** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

#### Quá trình công tác

10/2010 - 04/2011: Kỹ sư Công ty 3M (Hoa Kỳ)  
05/2011 - 04/2015: Giám đốc Công ty Alcon (Hoa Kỳ)  
04/2015 - 02/2017: Giám đốc Công ty Sysmex (Nhật Bản)  
02/2017 - nay: Giám đốc CTK Land  
Chủ tịch HĐQT IKON Holdings  
Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư IKON Invest  
Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế xây dựng IKON Architect  
Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần VISTA Industry

#### Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Giám đốc CTK Land  
Chủ tịch HĐQT IKON Holdings  
Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư IKON Invest  
Giám đốc Công ty TNHH Thiết kế xây dựng IKON Architect  
Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần VISTA Industry

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần sở hữu của người có liên quan** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%



### Ông Trần Sĩ Chương

Phó Chủ tịch HĐQT



**Nơi sinh** Thừa Thiên Huế  
**Quốc tịch** Việt Nam  
**Trình độ chuyên môn** Thạc sỹ kinh tế đối ngoại - Đại học Johns Hopkins

#### Quá trình công tác

2007 - nay: Phó Chủ tịch Công ty Le & Associates  
2014 - 2019: Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập Đoàn Xây dựng Hòa Bình  
05/2015: Thành viên sáng lập CTCP Nu Advisory  
06/2019: Cố vấn phát triển Công ty World Link Japan  
01/2011 - nay: Cố vấn phát triển CTCP Chân Mây LNG

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Phó Chủ tịch Công ty Le & Associates

Cố vấn phát triển CTCP Chân Mây LNG

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần sở hữu của người có liên quan** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%





### Ông Hoàng Xuân Hạnh

Thành viên HĐQT

Xem lại lý lịch Ban Điều hành



### Ông Lục Tấn Huy

Thành viên HĐQT

Xem lại lý lịch Ban Điều hành



### Bà Nguyễn Đình Tú Nhi

Thành viên HĐQT độc lập



#### Nơi sinh

Bình Định

#### Quốc tịch

Việt Nam

#### Trình độ chuyên môn

Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

#### Quá trình công tác

- 07/2005 - 06/2008: Trợ lý Kiểm toán viên Công ty kiểm toán DTL
- 06/2008 - 07/2010: Chuyên viên cao cấp Bộ phận DTH
- 07/2010 - 05/2018: Phó Giám đốc Tư vấn cấp cao Bộ phận Ngân hàng Đầu tư CTCP Chứng khoán Dầu khí
- 05/2015 - nay: Trưởng Ban kiểm soát CTCP Vận tải Xăng dầu Phương Nam  
Trưởng phòng Kế hoạch Tổng Công ty CP Vận tải Dầu khí
- 09/2020 - nay: Trưởng bộ phận Kiểm toán nội bộ CTCP Quản lý quỹ Fides

#### Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

- Trưởng Ban kiểm soát CTCP Vận tải Xăng dầu Phương Nam
- Trưởng phòng Kế hoạch Tổng Công ty CP Vận tải Dầu khí
- Trưởng bộ phận Kiểm toán nội bộ CTCP Quản lý quỹ Fides

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

Số cổ phần sở hữu của người có liên quan 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%







## Hoạt động của HĐQT

Louis Land thúc đẩy quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp, xác định phát triển bền vững của Công ty. Trong năm, Công ty luôn chú trọng các hoạt động đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty. Tình hình kinh tế còn nhiều biến động khó lường, phụ thuộc vào sự kiểm soát đại dịch COVID-19, Chính phủ các nước thực hiện các biện pháp giãn cách xã hội, hạn chế tập trung và di chuyển, điều này cũng đã gây tác động lớn đến tiến trình thi công, hoạt động sản xuất tại các cụm công nghiệp của Louis Land.

Số lượng các cuộc họp HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Văn Dũng	Chủ tịch HĐQT	31/33	93,94%	Không còn là TV HĐQT công ty từ ngày 02/11/2021
2	Ông Võ Phú Nông	Thành viên HĐQT	16/33	48,48%	Không còn là TV HĐQT công ty 18/06/2021
3	Ông Nguyễn Quốc Hồ	Thành viên HĐQT	16/33	48,48%	Không còn là TV HĐQT công ty 18/06/2021
4	Ông Nguyễn Văn Hoàng	Thành viên HĐQT	16/33	48,48%	Không còn là TV HĐQT công ty 18/06/2021
5	Ông Dương Hùng Biện	Thành viên HĐQT độc lập	16/33	48,48%	Không còn là TV HĐQT công ty 18/06/2021
6	Ông Lê Quang Nhuận	Chủ tịch HĐQT	15/33	45,45%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 18/06/2021, không còn là TV HĐQT công ty ngày 02/11/2021

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
7	Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên HĐQT	05/33	15,15%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 18/06/2021, không còn là TV HĐQT công ty ngày 30/08/2021.
8	Ông Lục Tấn Huy	Thành viên HĐQT	17/33	51,52%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 18/6/2021
9	Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên HĐQT độc lập	15/33	45,45%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 18/06/2021, không còn là TV HĐQT công ty ngày 02/11/2021
10	Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Thành viên HĐQT độc lập	12/33	36,36%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 30/08/2021
11	Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch HĐQT	02/33	6,06%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 02/11/2021
12	Ông Trần Sĩ Chương	Phó Chủ tịch HĐQT	02/33	6,06%	Được bổ nhiệm là TV HĐQT ngày 02/11/2021





Hội đồng quản trị đã tổ chức 33 phiên họp, nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	03/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	06/01/2021	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty TNHH Công nghiệp gỗ Bình Thuận
2	20/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	02/02/2021	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thay đổi tên, địa chỉ trụ sở chính và thành lập chi nhánh Công ty tại Bình Thuận.
3	22/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	02/02/2021	Thông qua việc thay đổi đơn vị kiểm toán BCTC năm 2020: Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt thay thế Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP.HCM.
4	23/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	08/02/2021	Thông qua đơn từ nhiệm TV HĐQT của ông Nguyễn Quốc Hồ và bầu bổ sung ông Đỗ Thành Nhân là TV HĐQT tạm thời.
5	25/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	22/02/2021	Bổ nhiệm ông Ngô Thục Vũ làm Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính và bổ nhiệm ông Hoàng Xuân Thành làm Trưởng Ban pháp chế.
6	31/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	22/02/2021	Thông qua việc mua lại phần vốn góp để trở thành Chủ sở hữu của Công ty TNHH Đô thị an sinh xã hội. Định Thành và mua lại phần vốn góp để trở thành Công ty mẹ của Công ty TNHH Toccoo Viet Nam.
7	36/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	01/03/2021	Thông qua việc thoái vốn Công ty TNHH MTV Kinh doanh hạ tầng Bảo Thư Trị An, Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn; thành lập các Công ty con: Công ty TNHH Louis IC Tân Bình, Công ty TNHH Louis IC Trị An, Công ty TNHH Louis Bricks.
8	38/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	04/03/2021	Thông qua việc mua lại phần vốn góp để trở thành chủ sở hữu Công ty TNHH MTV Golden Paddy và Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Louis Trade Center.
9	40/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	04/03/2021	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
10	50/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	18/03/2021	Thông qua việc lựa chọn địa chỉ mới để dời trụ sở chính Công ty về Thành phố Hồ Chí Minh.
11	55/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	22/03/2021	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty TNHH MTV vật liệu xây dựng BIDICO.
12	69/2021/LH/HĐQT-NQ	15/04/2021	Thông qua Đơn từ nhiệm Thành viên HĐQT của ông Nguyễn Văn Hoàng, ông Võ Phú Nông và ông Dương Hùng Biện
13	74/LH/HĐQT-NQ	20/04/2021	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty TNHH MTV Chế biến cát Bình Thuận và mua lại cổ phần Công ty cổ phần sợi Việt Phú.
14	78/2021/LH/HĐQT-NQ	26/04/2021	Miễn nhiệm chức vụ P.TGD kiêm GD Tài chính công ty của ông Ngô Thục Vũ và bổ nhiệm ông Lục Tấn Huy làm Phó Tổng giám đốc công ty.
15	85/LH/HĐQT-NQ	28/04/2021	Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc của ông Lê Quang Nhuận và bổ nhiệm ông Huỳnh Quang Vinh làm Tổng giám đốc công ty.
16	96/2021/LH/HĐQT-NQ	05/05/2021	Thông qua việc tạm hoãn tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.
17	102/2021/BIDICO/HĐQT-NQ	14/05/2021	Thông qua việc thoái vốn tại Công ty TNHH Golden Resource.
18	110/2021/LH/HĐQT-NQ	03/06/2021	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 bằng hình thức trực tuyến.
19	08/2021/LH/HĐQT-NQ	10/06/2021	Thông qua đơn từ nhiệm của ông Đỗ Thành Nhân và giới thiệu ứng viên vào vị trí Thành viên HĐQT công ty.





STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
19	08/2021/LH/HĐQT-NQ	10/06/2021	Thông qua đơn từ nhiệm của ông Đỗ Thành Nhân và giới thiệu ứng viên vào vị trí Thành viên HĐQT công ty.
20	37/2021/LH/HĐQT-NQ	18/06/2021	Thông qua việc bầu ông Lê Quang Nhuận làm Chủ tịch HĐQT thay thế ông Nguyễn Văn Dũng.
21	38/2021/LH/HĐQT-NQ	18/06/2021	Thông qua việc thành lập Ủy ban kiểm toán và thông qua Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán
22	41/2021/NQ-HĐQT.LH	21/06/2021	Thông qua việc thoái vốn đã đầu tư tại Dự án mỏ cát Tân Phước và thông qua phương án sử dụng nguồn vốn thu được từ việc thoái vốn Dự án mỏ cát Tân Phước và các Công ty con.
23	51/2021/NQ-HĐQT.LL	29/06/2021	Miễn nhiệm chức vụ Tổng giám đốc của ông Huỳnh Quang Vinh và bổ nhiệm ông Lục Tấn Huy làm Tổng giám đốc công ty.
24	59/2021/LH/HĐQT-NQ	12/07/2021	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2021
25	92/2021/NQ-HĐQT.LL	27/08/2021	Thống nhất thông qua các Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2021
26	103/2021/NQ-HĐQT.LL	07/09/2021	Thông qua hợp tác đầu tư Dự án Nhà văn hóa Long Xuyên (cũ) cùng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu An Giang.
27	107/2021/NQ-HĐQT.LL	09/07/2021	Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán của ông Trịnh Văn Huy và bổ nhiệm bà Nguyễn Đình Tú Nhi là Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.
28	111/2021/BII.HĐQT-NQ	15/09/2021	Triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 2 năm 2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
29	117/2021/NQ-HĐQT.LL	17/09/2021	Thông qua việc giải thể Công ty TNHH MTV Kinh doanh hạ tầng Bảo Thư Trị An, giải thể Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận, giải thể Chi nhánh Đồng Nai – CTCP Louis Land; thoái vốn tại các Công ty con: Công ty TNHH Louis IC Tân Bình, Công ty TNHH Louis IC Trị An; Công ty TNHH Louis Bricks.
30	122/2021/NQ-HĐQT.LL	22/09/2021	Thông qua điều chỉnh phương thức hợp tác đầu tư dự án Nhà văn hóa Long Xuyên (cũ).
31	125/2021/NQ-HĐQT.LL	29/09/2021	Thông qua việc mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Mỹ Tân.
32	129/2021/NQ-HĐQT.LL	01/10/2021	Thông qua việc triển khai thực hiện Dự án Louis Mega Tower đã được Đại hội đồng cổ đông công ty thông qua.
33	136/2021/NQ-HĐQT.LL	13/10/2021	Thông qua thời gian, địa điểm, hình thức tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 2 năm 2021
34	146/2021/NQ-HĐQT.LL	18/10/2021	Thông qua việc thoái vốn đã đầu tư tại Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức
35	154/2021/NQ-HĐQT.LL	01/11/2021	Miễn nhiệm chức danh Thành viên Ủy ban kiểm toán của ông Hồ Lê Hoàng Anh.
36	164/2021/NQ-HĐQT.LL	04/11/2021	Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT của ông Lê Quang Nhuận và bổ nhiệm ông Nguyễn Nguyên Quang làm Chủ tịch HĐQT công ty.
37	165/2021/NQ-HĐQT.LL	04/11/2021	Bầu ông Trần Sĩ Chương làm Phó Chủ tịch HĐQT công ty
38	166/2021/NQ-HĐQT.LL	04/11/2021	Bầu ông Trần Xuân Hạnh làm Phó Tổng giám đốc công ty





STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
39	227/2021/NQ-HĐQT.LL	28/12/2021	Thông qua việc góp thêm vốn vào Công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Đô thị an sinh Định Thành và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Lâm Đồng nhằm gia tăng quỹ đất của Công ty.
40	228/2021/NQ-HĐQT.LL	28/12/2021	Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ và triển khai thực hiện phương án phát hành và phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
41	229/2021/NQ-HĐQT.LL	28/12/2021	Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu.
42	230/2021/NQ-HĐQT.LL	28/12/2021	Thông qua danh sách nhà đầu tư được chào bán cổ phiếu riêng lẻ.





## Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

- Trong năm 2021, Công ty đã bầu ra Thành viên HĐQT độc lập theo quy định pháp luật đối với quy mô, loại hình hoạt động của Công ty.

## Hoạt động của các tiểu ban thuộc HĐQT

- Ngày 18/06/2021, HĐQT Công ty đã quyết định thành lập Ủy ban kiểm toán và ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán.
- Ngày 09/07/2021, HĐQT đã ban hành quyết định số 107/2021/NQ – HĐQT.LL v/v Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán của ông Trịnh Văn Huy và bổ nhiệm bà Nguyễn Đình Tú Nhi – Thành viên HĐQT độc lập là Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.

## Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Không có.





## Ủy ban kiểm toán

### Thành phần và cơ cấu Ủy ban kiểm toán

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	0	0%
2	Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	0	0%

### Những thay đổi của Ủy ban kiểm toán trong năm 2021

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	09/09/2021	
2	Ông Trịnh Văn Huy	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	18/06/2021	09/09/2021
		Thành viên Ủy ban Kiểm toán	09/09/2021	
3	Ông Hồ Lê Hoàng Anh	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	18/06/2021	01/11/2021

### Lý lịch của Ủy ban kiểm toán



#### Bà Nguyễn Đình Tú Nhi

Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Xem lại lý lịch HĐQT



#### Ông Trịnh Văn Huy

Thành viên Ủy ban kiểm toán

**Nơi sinh**

Hải Phòng

**Quốc tịch**

Việt Nam

**Quá trình công tác**

2018 - 2021:

Chuyên viên Quan hệ tín dụng Khách hàng doanh nghiệp Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

2021 - nay:

Thành viên Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Louis Land

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:** Giám đốc - Công Ty TNHH Lương Thực Thực Phẩm Thiên Vũ

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức khác** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%

**Số cổ phần sở hữu của người có liên quan** 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00%





## Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Những định hướng do HĐQT đề ra trong năm 2021 và sự điều hành của Ban Tổng Giám đốc đều được cụ thể bằng những văn bản, nghị quyết để làm căn cứ cho Ủy ban kiểm toán giám sát và đưa ra những ý kiến tư vấn phù hợp với tình hình nền kinh tế vi mô và vĩ mô. Dựa trên các mốc thời gian công bố thông tin theo quy định UBCKNN và SGDCK, kèm theo sự tương tác, trao đổi với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán cũng tăng cường khả năng giám sát, kiểm tra từ đó đưa ra các báo cáo với ĐHCĐ. Với sự phối hợp chặt chẽ giữa Ủy ban kiểm toán với các phòng ban khác trong công ty, các số liệu, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh được giám sát chặt chẽ. HĐQT và Ủy ban kiểm toán cùng nhau xây dựng mối quan hệ với các cổ đông, thực hiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

Số lượng cụ thể các cuộc họp Ủy ban kiểm toán như sau

STT	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Đình Tú Nhi	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	3/4	75%	Bổ nhiệm từ ngày 09/09/2021
2	Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy ban kiểm toán	4/4	100%	
3	Ông Hồ Lê Hoàng Anh	Thành viên Ủy ban kiểm toán	1/4	25%	Miễn nhiệm từ ngày 01/11/2021





## 03

## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán

### Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng lương, thù lao	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch HĐQT	158.473.450	Miễn nhiệm ngày 24/02/2022
2	Ông Trần Sĩ Chương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	
3	Ông Lê Quang Nhuận	Chủ tịch HĐQT	545.986.531	Miễn nhiệm ngày 02/11/2021
4	Ông Nguyễn Văn Dũng	Thành viên HĐQT	270.000.000	Miễn nhiệm ngày 02/11/2021
5	Ông Huỳnh Quang Vinh	Thành viên HĐQT	132.279.167	Miễn nhiệm ngày 30/08/2021
6	Ông Võ Phú Nông	Thành viên HĐQT	-	Miễn nhiệm ngày 18/06/2021
7	Ông Nguyễn Quốc Hồ	Thành viên HĐQT	-	Miễn nhiệm ngày 08/02/2021
8	Ông Trương Tấn Hùng	Tư vấn	-	
9	Ông Lục Tấn Huy	Tổng Giám đốc	254.210.341	Miễn nhiệm ngày 17/02/2022
10	Ông Ngô Thực Vũ	Phó Tổng Giám đốc	100.000.000	Miễn nhiệm ngày 26/04/2021
11	Ông Hoàng Xuân Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	103.221.000	
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.564.170.489</b>	

### Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Nguyễn Văn Dũng	Người nội bộ	6.773.690	11,74%	0	0%	Bán
2	Ông Lê Quang Nhuận	Người nội bộ	0	0%	2.927.260	5,07%	Mua
3	Ông Lê Quang Nhuận	Cổ đông lớn	2.927.260	5,07%	0	0%	Bán







## Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Ông Nguyễn Văn Dũng	Người nội bộ	025503663, 11/07/2011, CA TP.HCM	65/20E, Lý Long Tường, P.Tân Phong, Q.7, TP.HCM	14/10/2021		Trả tiền mượn Ông Nguyễn Văn Dũng 1,05 tỷ đồng
2	Cty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Công ty con, Tổ chức có liên quan của Ông Lục Tấn Huy	Giấy CNĐKDN số 1602123321, 11/05/2020, SKHĐT An Giang	Ấp Hòa Tân, xã Định Thành, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang	10/11/2021	Nghị quyết HĐQT số 31/2021/ BIDICO/ HĐQT- NQ ngày 23/02/2021	Góp vốn vào Công ty TNHH MTV Đô thị An Sinh Định Thành 8,60 tỷ đồng
3	Công ty cổ phần Louis Mega Tower	Công ty con, Tổ chức có liên quan của Ông Lục Tấn Huy	0316962331, 24/09/2021, SKHĐT TP. HCM	136A Phan Văn Hớn, ấp 7, xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, TP.HCM	04/10/2021 - 10/11/2021	Nghị quyết HĐQT số 129/2021/ NQ-HĐQT. LL ngày 01/10/2021	Góp vốn vào Công ty cổ phần Louis Mega Tower 332 tỷ đồng

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
4	Trịnh Văn Huy	Thành viên độc lập HĐQT	031091005780, 22/03/2017, Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	1 Bạch Đằng, Phường 02, Quận Tân Bình, TP.HCM	28/09/2021 - 29/09/2021	Nghị quyết HĐQT số 125/2021/ NQ-HĐQT. LL ngày 29/09/2021	Chuyển tiền thanh toán mua phần vốn góp Cty TNHH Mỹ Tân 30 tỷ đồng
5	Công ty Cổ phần Louis Holdings	Tổ chức có liên quan của Ông Trần Sĩ Chương	1101573295 do sở KHĐT Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2021	14 Nguyễn Văn Vĩnh, Phường 4, Quận Tân Bình, TP.HCM	11/11/2021		Hoàn tiền hợp đồng hợp tác mở rộng dự án Lagi theo Hợp đồng Hợp tác chiến lược số 01/2020/ HĐCN ngày 05/10/2020 số tiền là 6,50 tỷ đồng



## Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Chức vụ tại CTNY	Số CMND/ Hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch/
Công ty TNHH XNK Lương Thực Thực Phẩm Thiên Vũ	Ông Trịnh Văn Huy là Giám đốc Công ty TNHH XNK Lương Thực Thực Phẩm Thiên Vũ			Tầng 1, 207A Nguyễn Văn Thủ, phường Đa Kao, quận 1, TP.HCM	Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam	7/15/2021	Công ty TNHH XNK Lương Thực Thực phẩm Thiên Vũ thanh toán tiền hàng 240 triệu đồng

## Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Công ty Cổ phần Louis Land hoàn toàn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty theo pháp luật quy định.

Định hướng quản trị điều hành: Hoàn thiện mô hình tổ chức của Công ty xuyên suốt từ HĐQT tới Ban điều hành, các đơn vị phòng ban. Tăng cường và nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị điều hành và quản trị rủi ro, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động quản trị.





## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán







**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 CÔ 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 CNDKHNKT: 3174-2020-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐỖ THỊ HẰNG**  
Số Giấy CNDKHNKT: 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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<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



NGUYỄN GIANG QUYỀN



**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
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>4.773.949.095</b>	<b>1.079.456.577</b>
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)
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>25.143.293.438</b>	<b>17.651.213.337</b>
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
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>10.554.902.513</b>	<b>32.074.114.314</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>35.698.195.951</b>	<b>49.725.327.651</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	13.102.399
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.084.732.424	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>32.613.463.527</b>	<b>49.712.225.252</b>
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)
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.8</b>	<b>557</b>	<b>870</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.8</b>	<b>557</b>	<b>870</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU/KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN GIANG QUYÊN

**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>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>35.698.195.951</b>	<b>49.725.327.651</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- 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		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(14.418.131.268)</b>	<b>(2.822.756.657)</b>
- 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>	<b>20</b>		<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>	<b>30</b>		<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

TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND  
T. BÌNH THUAN  
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

**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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

Trang 14

**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 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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất

Trang 15



**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/HĐCNVNG ngày 05 tháng 3 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 49.808.900.000 VND và Hợp đồng số 02/2021/HĐCNVNG 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 Trị 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 Trị 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 kế 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 khế 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 phân 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 thì 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****Tiền**

Tiền mặt

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

**Cộng**

31/12/2021

01/01/2021

956.945.592

2.581.203.771

85.871.231

2.491.366.765

871.074.361

89.837.006

956.945.592

2.581.203.771



## 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
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Louis Rice (*)	10.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 tá 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	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ông Võ Kim Nguyên (*)	13.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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
Mua trong năm	345.426.674.000	345.426.674.000
Giảm do thoái vốn	(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 tục 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 Nguyễn 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/HDCN-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>-</b>	<b>-</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-NMLL-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)****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu****và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

**Cộng****d. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

31/12/2021

01/01/2021

576.800.000.000

576.800.000.000

576.800.000.000

576.800.000.000

576.800.000.000

576.800.000.000

-

-

576.800.000.000

576.800.000.000

31/12/2021

01/01/2021

57.680.000

57.680.000

57.680.000

57.680.000

57.680.000

57.680.000

57.680.000

57.680.000

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****1. Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2021

Năm 2020

**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu bán hàng hoá

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng

Doanh thu thi công công trình

Doanh thu chuyển nhượng dự án

**Cộng doanh thu**

476.680.561.080

-

785.000.000

1.363.636.363

2.360.727.276

-

13.181.818.182

-

-

68.000.000.000

493.008.106.538

69.363.636.363

**2. Giá vốn hàng bán**

Năm 2021

Năm 2020

Giá vốn hàng hóa đã bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ

Giá vốn cho thuê đất, thuê văn phòng

Giá vốn thi công công trình

Giá vốn chuyển nhượng dự án

**Cộng**

473.260.027.600

-

785.000.000

349.691.779

1.007.311.662

-

13.181.818.181

-

-

67.934.488.007

488.234.157.443

68.284.179.786



**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

	Năm 2021	Năm 2020
<b>7. Chi phí khác</b>		
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>
<b>8. Lãi trên cổ phiếu</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>32.613.463.527</b>	<b>49.712.225.252</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</i>	<i>32.132.700.419</i>	<i>50.192.088.169</i>
<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>480.763.108</i>	<i>(479.862.917)</i>
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông công ty mẹ</b>	<b>32.132.700.419</b>	<b>50.192.088.169</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	57.680.000	57.680.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>557</b>	<b>870</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>557</b>	<b>870</b>

**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 đơn 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>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các 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

**2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)****Ngày 31 tháng 12 năm 2020**

>181 ngày	87.738.065.982
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>87.738.065.982</b>
Dự phòng giảm giá trị	(59.625.898.169)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>28.112.167.813</b>

**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).

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các 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

**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 Bídico 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

Phải thu khách hàng là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
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>
Phải thu về cho vay là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
Ông Võ Kim Nguyên	13.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>-</b>
Trả trước cho người bán	31/12/2021	01/01/2021
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>
Phải thu khác là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
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)**

Phải trả người bán	31/12/2021	01/01/2021
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>
Phải trả khác là các bên liên quan	31/12/2021	01/01/2021
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:

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

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

Chuyển nhượng vốn đầu tư	Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Louis Holding	32.000.000.000	-
Ông Trần Hữu Văn	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>

Thanh lý quyền khai thác mỏ cát trắng Tân Phước	Năm 2021	Năm 2020
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





**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.7. Nợ xấu**

01/01/2021

31/12/2021

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	7.438.080.930	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	87.738.065.982	28.112.167.813	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ 2 - 3 năm
Doanh nghiệp tư nhân Hạ Tiến	3.520.400.000	-		3.520.400.000	1.056.120.000	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ 2 - 3 năm
Công ty TNHH Vận tải và Xây lắp Phan Nguyễn	-	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	2.658.700.000	2.155.282.789	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ 2 - 3 năm
Công ty TNHH Vận tải Tháng Hải	1.325.096.123	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	16.125.507.385	8.062.753.692	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ 2 - 3 năm
Công ty TNHH Chế biến thủy sản Minh Hiền	1.967.583.400	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	1.967.583.400	-	Khoản trả trước khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm
Trung tâm Quy Hoạch Và Đầu tư Tài Nguyên Nước	575.001.407	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	1.265.000.000	-	Khoản trả trước khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm
Các đối tượng khác	50.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm	62.200.875.197	16.838.011.332	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán từ 2 - 3 năm

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

Trang 44

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND VÀ CÁC CÔNG TY CON****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**V.9. Tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	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
Nguyên giá							
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	
Tặng 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	
Giá trị hao mòn lũy kế							
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	
Tặng 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	
Giá trị còn lại							
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.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 45



**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 số 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 số		Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<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)
Phải thu khác	141.333.605.734	(1.325.096.123)	3.850.221.379	(3.461.946.799)
Tiền và các khoản tương đương tiền	956.945.592	-	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>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	112.766.205.528	-	133.597.485.574	-
Phải trả người bán	68.010.954.434	-	69.287.300.466	-
Chi phí phải trả	71.950.564.726	-	80.903.840.905	-
Phải trả khác	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>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trang 46

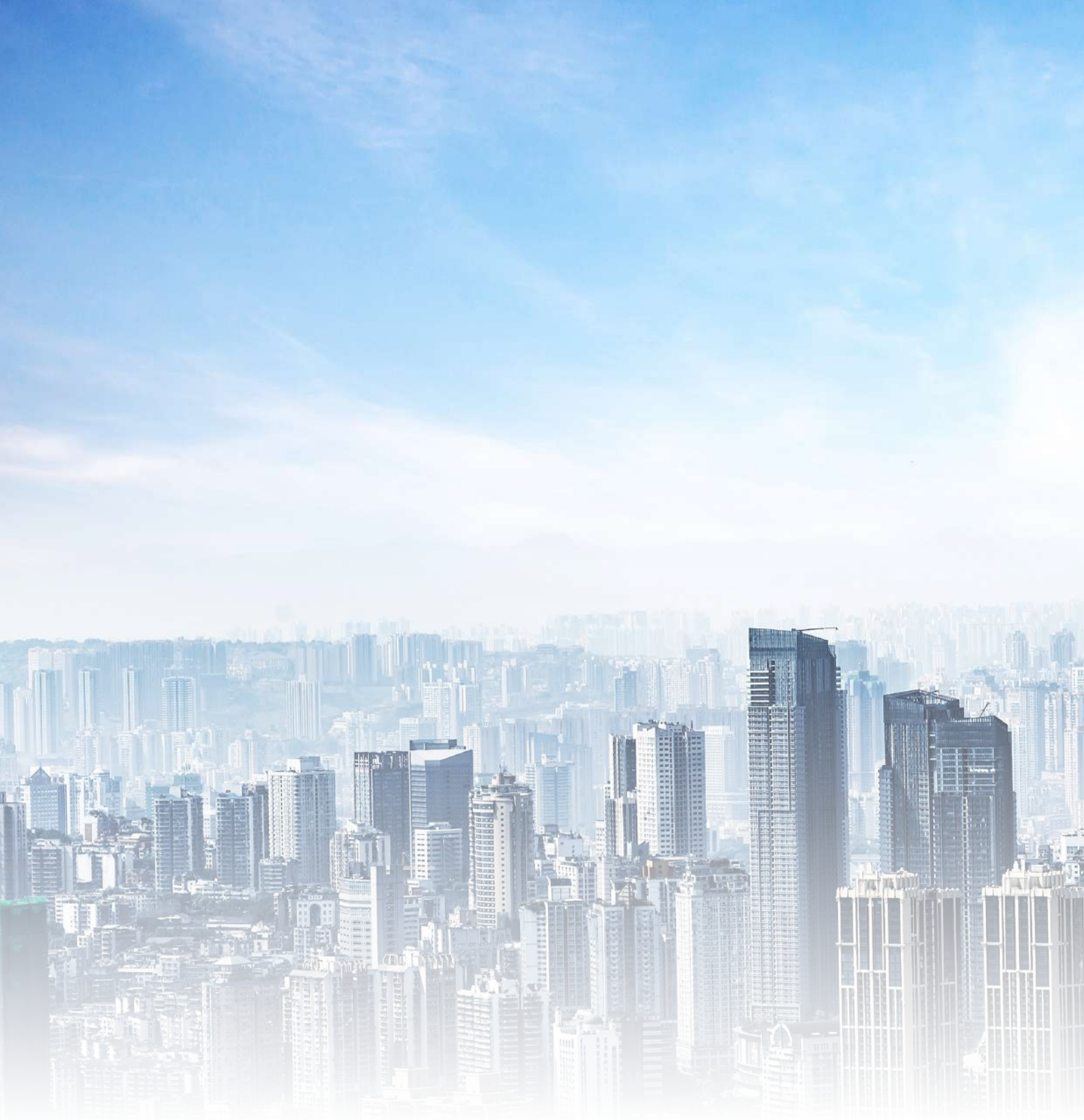
# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

....., Ngày .... tháng ..... năm 2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND****NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

Nguyễn Giang Quyền





# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

Địa chỉ: Khu phố 11, Phường Bình Tân, Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận

Số điện thoại: (028) 9999 9999

Email: [info@louisland.vn](mailto:info@louisland.vn)

Website: <https://louisland.vn/>