

Số: 52./2022/BII/CBTT

Bình Thuận, ngày 28 tháng 03 năm 2022

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

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

Nội dung giải trình:

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

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

**Nguyên nhân:**

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

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

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

**Nguyên nhân:**

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

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

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

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu: Phòng KT, QHCD.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*[Handwritten signature]*  
**Nguyễn Giang Quyền**

**TY  
IÊN  
AND  
NH THUAN**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13-39

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### 1. Thông tin chung về Công ty

#### Thành lập

Công ty Cổ phần Louis Land (gọi tắt là "Công ty") trước đó là Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Công nghiệp Bảo 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.

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

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 576,8 tỷ đồng.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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).

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

**Tên viết tắt:** Louis Land.

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

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông	Lục Tấn Huy	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 24/02/2022)
Ông	Nguyễn Nguyên Quang	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 02/11/2021, miễn nhiệm ngày 24/02/2022)
Ông	Lê Quang Nhuận	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 18/6/2021, miễn nhiệm ngày 02/11/2021)
Ông	Trần Sĩ Chương	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 02/11/2021)

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)**

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ủy Ban Kiểm toán nội bộ**

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

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

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

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

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

**4. Kiểm toán độc lập**

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

### 6. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

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

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

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị



LỤC TÂN HUY

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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

Auditing And Informatic Services Company Limited

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

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: A06.21.329-R/AISC-DN5

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Louis Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2022, từ trang 6 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty. 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Louis Land tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phù nhận ý kiến như đã nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính những vấn đề sau:

- Tại mục V.9 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang: Mặc dù Công ty 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 số V.2a - Chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo đến việc Công ty 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, Công ty 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 Công ty, đồng thời phù hợp với hệ sinh thái trong hệ thống Công ty (xem mục IX.1).



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

### Vấn đề khác

Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, các cá nhân nhận chuyển nhượng vốn đầu tư từ Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn và Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bidico của Công ty chưa hoàn tất việc đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của các công ty này. Theo đó, Công ty 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 của Công ty 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 mỏ cát trắng Tân Phước đã được xử lý trong năm 2021.

*Tp. HCM, ngày 22 tháng 3 năm 2022*



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

**Đ. HÙNG DŨNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 3174-2020-005-01  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**ĐỖ THỊ HẰNG**

Số Giấy CNĐKHNKT: 4226-2018-005-01  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>62.334.016.496</b>	<b>110.491.298.688</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>752.614.898</b>	<b>1.024.326.092</b>
1. Tiền	111		752.614.898	1.024.326.092
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>57.392.748.483</b>	<b>108.657.170.155</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.138.783.400	11.893.650.850
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	56.573.618.293	32.800.560.070
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.543.426.313	71.313.223.282
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5	(6.863.079.523)	(7.350.264.047)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	<b>95.063.075</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		99.381.182	4.318.107
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.318.107)	(4.318.107)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.093.590.040</b>	<b>809.802.441</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.283.605.781	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12b	809.984.259	809.802.441
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc 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>837.202.994.338</b>	<b>693.243.446.748</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>161.366.273.310</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	575.001.407	163.134.690.521
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)	(1.768.417.211)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>172.468.443</b>	<b>335.566.381</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	172.468.443	335.566.381
- Nguyên giá	222		2.520.413.126	2.454.049.490
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.347.944.683)	(2.118.483.109)
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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- 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>V.9</b>	<b>176.109.917.833</b>	<b>140.766.562.912</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		176.109.917.833	140.766.562.912
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2a</b>	<b>660.920.608.062</b>	<b>382.100.443.994</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		676.600.000.000	467.532.531.850
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.679.391.938)	(85.432.087.856)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>8.674.600.151</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	8.674.600.151
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>899.537.010.834</b>	<b>803.734.745.436</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc 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>326.871.432.082</b>	<b>284.707.750.971</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>326.871.432.082</b>	<b>184.707.750.971</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10a	3.390.672.354	2.860.911.003
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	84.441.178.800	291.178.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	327.530.944	2.682.979.123
4. Phải trả người lao động	314		1.713.717.814	1.552.342.922
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	71.636.223.082	68.312.771.365
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.14a	127.585.903.560	85.880.812.230
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	37.776.205.528	23.126.755.528
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>-</b>	<b>100.000.000.000</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.14b	-	100.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc 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>572.665.578.752</b>	<b>519.026.994.465</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>572.665.578.752</b>	<b>519.026.994.465</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		(4.134.421.248)	(57.773.005.535)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(57.773.005.535)	(69.694.608.864)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53.638.584.287	11.921.603.329
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<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>899.537.010.834</b>	<b>803.734.745.436</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN GIANG QUYÊN

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

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.1a	16.327.545.458	68.000.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1b	16.327.545.458	68.000.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.974.129.843	67.934.488.007
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.353.415.615	65.511.993
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.915.062.894	93.219
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(52.821.482.256)	22.086.638.315
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.084.733.662	4.195.989.550
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.027.905.193	(31.996.581.353)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		50.062.055.572	9.975.548.250
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.506.959.655	1.959.157.478
12. Chi phí khác	32	VI.7	930.430.940	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.576.528.715	1.959.157.478
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		53.638.584.287	11.934.705.728
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	-	13.102.399
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		53.638.584.287	11.921.603.329

KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022



NGUYỄN GIANG QUYÊN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		53.638.584.287	11.934.705.728
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.5	229.461.574	226.266.387
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	13.491.044.351	(19.354.557.273)
- 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		(91.313.629.762)	(65.605.212)
- Chi phí lãi vay	06	V.4	5.084.733.662	4.195.989.550
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.869.805.888)	(3.063.200.820)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		208.606.256.459	(28.271.619.232)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(95.063.075)	-
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(106.720.502.551)	72.758.189.470
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		8.674.600.151	200.123.376
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(822.904.840)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		91.595.485.096	40.800.587.954
<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		(48.063.467.305)	(19.692.049.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		19.552.272.727	68.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
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		(651.768.000.000)	(89.127.600.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		573.722.931.850	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39.616.438	93.219
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(106.516.646.290)	(40.819.555.872)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(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		-	-
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		116.329.046.925	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(101.679.596.925)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.649.450.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(271.711.194)	(18.967.918)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.024.326.092	1.043.294.010
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>752.614.898</u>	<u>1.024.326.092</u>

KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU



NGUYỄN THỊ MINH HIỆP

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN GIANG QUYÊN



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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.

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

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 576,8 tỷ đồng.

**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**

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

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 Công ty trong năm tài chính này. Theo đó, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Công ty trong thời gian tới.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 16 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 08 nhân viên).**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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. Danh sách công ty con**

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

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Xây dựng nhà các loại	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: 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	Dịch vụ	100%	100%	100%
Địa chỉ: Số BN2-KL15 KDC phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Ấp Hòa Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, Tỉnh An Giang, Việt Nam.				
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Kinh doanh bất động sản	88,53%	88,53%	88,53%
Địa chỉ: 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	Chế biến và bảo quản rau quả	85%	85%	85%
Địa chỉ: số 03-05, đường số 7, khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, Tp Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

**7.2. Danh sách chi nhánh:**

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

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính 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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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**

Công ty 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.

**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 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Các khoản đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. 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.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

**Các khoản phải thu:** 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 công ty 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...

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá 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.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****5.1 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*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.

*Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

**5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

*Phương tiện vận tải, truyền dẫn*

06 - 08 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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. 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.

Công ty 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 công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** 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".

**10. 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,...

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.

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

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ 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 kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. 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 doanh nghiệp 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 năm trước.

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

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****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 phân 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 chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; 4. Ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi tiền gửi.

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.

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.

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư 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. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**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>.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Chi phí lãi vay, chi phí dự phòng các khoản đầu tư và các 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.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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 năm 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 năm 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 năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty 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 năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm 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.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

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 TNDN hiện hành của Công ty là: 20%.

**17. 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 của Bộ Tài Chính ("Thông tư 210"), 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. Công ty 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 Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**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. Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, nợ và vay và các khoản phải trả khác.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**18. 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 Công ty. 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 Công ty, 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.

**19. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 Công ty 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 Công ty 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**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	752.614.898	1.024.326.092
Tiền mặt	65.910.781	999.659.871
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	686.704.117	24.666.221
<b>Cộng</b>	<b>752.614.898</b>	<b>1.024.326.092</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem chi tiết thuyết minh trang 35 - 37.

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>6.138.783.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>	<b>11.893.650.850</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)
Phải thu khách hàng là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	8.000.000	-	5.842.824.120	-
Khách hàng khác	642.800.000	-	562.843.330	-
<b>Cộng</b>	<b>6.138.783.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>	<b>11.893.650.850</b>	<b>(4.431.863.400)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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>56.573.618.293</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>32.800.560.070</b>	<b>(50.000.000)</b>
Công ty TNHH Sản xuất máy móc công nghiệp vận tải và xây dựng Vĩnh Hy (*)	5.100.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh xăng dầu Viễn Dương (**)	10.080.000.000	-	-	-
Trả trước người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (***)	30.921.251.252			
Công ty TNHH MTV KD VLXD Tân Cảng	-	-	31.017.904.500	-
Các nhà cung cấp khác	10.472.367.041	(50.000.000)	1.782.655.570	(50.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>575.001.407</b>	<b>(575.001.407)</b>	<b>163.134.690.521</b>	<b>(1.768.417.211)</b>
Công ty TNHH NL Gốm sứ và XD Thiên Lợi	-	-	64.075.000.000	-
Công ty TNHH Địa ốc Bình An	-	-	90.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	575.001.407	(575.001.407)	9.059.690.521	(1.768.417.211)
<b>Cộng</b>	<b>57.148.619.700</b>	<b>(625.001.407)</b>	<b>195.935.250.591</b>	<b>(1.818.417.211)</b>

(\*) Đây là khoản ứng trước theo hợp đồng số 01/HĐTC/DALG ngày 23/6/2021 để thực hiện công việc thi công đường giao thông nội bộ và tu sửa đê chắn sóng tại thửa đất ven biển thuộc tả ngạn sông Dinh, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận. Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã tiến hành thanh lý hợp đồng theo biên bản thanh lý hợp đồng số 03/BBTL/BII-VH, số tiền ứng trước sẽ được hoàn trả trong vòng 03 ngày làm việc sau khi hoàn tất thanh lý hợp đồng thi công.

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

(\*\*\*) Khoản trả trước cho ông Trịnh Văn Huy theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số: 04/2021-HĐCN ngày 28/09/2021 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.543.426.313</b>	<b>(1.325.096.123)</b>	<b>71.313.223.282</b>	<b>(2.868.400.647)</b>
Công ty TNHH MTV Chê biển cát Bình Thuận (Bên liên quan - xem mục IX.3)	-	-	28.431.932.015	-
Công ty TNHH Vận tải Thắng Hải	1.325.096.123	(1.325.096.123)	-	-
Tạm ứng	14.971.264	-	31.076.136.429	-
Tạm ứng tiền thu mua đất dự án	-	-	28.413.000.000	-
Các nhân viên khác	14.971.264	-	2.663.136.429	-
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3)	-	-	9.328.792.595	-
Ký quỹ ngắn hạn	3.000.000	-	3.000.000	-
Các đối tượng khác	200.358.926	-	2.473.362.243	(2.868.400.647)
<b>Cộng</b>	<b>1.543.426.313</b>	<b>(1.325.096.123)</b>	<b>71.313.223.282</b>	<b>(2.868.400.647)</b>

6. Nợ xấu: Xem thuyết minh trang 38.

7. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	95.063.075	-	-	-
Thành phẩm	4.318.107	(4.318.107)	4.318.107	(4.318.107)
<b>Cộng</b>	<b>99.381.182</b>	<b>(4.318.107)</b>	<b>4.318.107</b>	<b>(4.318.107)</b>

- 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 phải trả tại thời điểm cuối năm: Không có.

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Tổng cộng
		Máy móc, thiết bị			
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	908.444.944	-	1.545.604.546		2.454.049.490
<i>Mua trong năm</i>	-	66.363.636	-		66.363.636
Số dư cuối năm	908.444.944	66.363.636	1.545.604.546		2.520.413.126
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	908.444.944	-	1.210.038.165		2.118.483.109
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	3.195.286	226.266.288		229.461.574
Số dư cuối năm	908.444.944	3.195.286	1.436.304.453		2.347.944.683
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	-	-	335.566.381		335.566.381
Số dư cuối năm	-	63.168.350	109.300.093		172.468.443

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

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 908.444.944 VND.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	176.109.917.833	-	140.766.562.912	-
Các công trình xây dựng	176.109.917.833	-	140.766.562.912	-
(1) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 1	18.608.869.689	-	18.827.999.533	-
(2) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 2	91.903.844.157	-	91.903.844.157	-
(3) Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình	31.511.312.602	-	29.753.897.147	-
(4) Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất	34.085.891.385	-	-	-
Công trình khác	-	-	280.822.075	-
<b>Cộng</b>	<b>176.109.917.833</b>	<b>-</b>	<b>140.766.562.912</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

- Quyền sử dụng đất tại xã Xuân Thọ, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Đã hoàn tất thủ chuyển nhượng trong tháng 02 năm 2022.

- Quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất tại số 252 đường Nguyễn Huệ, Phường 2, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này Công ty vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

10. 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>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.390.672.354</b>	<b>3.390.672.354</b>	<b>2.860.911.003</b>	<b>2.860.911.003</b>
Công ty TNHH MTV Cát Tường (bên liên quan xem thuyết minh IX.3)	-	-	554.628.928	554.628.928
Công ty TNHH Tổng hợp Minh Châu	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Xuân Bình	933.157.000	933.157.000	-	-
Các đối tượng khác	2.107.515.354	2.107.515.354	1.956.282.075	1.956.282.075
<b>Cộng</b>	<b>3.390.672.354</b>	<b>3.390.672.354</b>	<b>2.860.911.003</b>	<b>2.860.911.003</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Phải trả người bán**  
(tiếp theo)

b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Tổng hợp Minh Châu	350.000.000	350.000.000	350.000.000	350.000.000
Các đối tượng khác	1.083.440.796	1.083.440.796	1.395.132.646	1.395.132.646
<b>Cộng</b>	<b>1.433.440.796</b>	<b>1.433.440.796</b>	<b>1.745.132.646</b>	<b>1.745.132.646</b>

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

**11. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>84.441.178.800</b>	<b>291.178.800</b>
(*) Công ty Cổ phần VKC Holdings	84.150.000.000	-
Các khách hàng khác	291.178.800	291.178.800
<b>Cộng</b>	<b>84.441.178.800</b>	<b>291.178.800</b>

(\*) Công ty Cổ phần VKC Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Cấp - Nhựa Vĩnh Khánh) đã đặt cọc cho Công ty theo hợp đồng số: 01/HĐCN-2021 ngày 06 tháng 12 năm 2021.

**12. 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	1.366.298.036	-	1.366.298.036	-
Thuế thu nhập cá nhân	190.240.598	319.349.618	182.059.272	327.530.944
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.126.440.489	269.134.857	1.395.575.346	-
Các loại thuế khác	-	80.000.000	80.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.682.979.123</b>	<b>668.484.475</b>	<b>3.023.932.654</b>	<b>327.530.944</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	809.802.441	-	-	809.802.441
Thuế giá trị gia tăng	-	-	181.818	181.818
<b>Cộng</b>	<b>809.802.441</b>	<b>-</b>	<b>181.818</b>	<b>809.984.259</b>

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>71.636.223.082</b>	<b>68.312.771.365</b>
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải I (*)	13.624.193.481	13.624.193.481
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải II (*)	23.779.248.760	23.779.248.760
Chi phí thi công CSHT tại KCN Tân Bình I	1.992.792.339	1.992.792.339
Tiền thuê đất CCN Thăng Hải I và II phải trả	15.661.800.000	15.661.800.000
Chi phí lãi vay phải trả	15.959.284.176	11.450.578.858
Chi phí phải trả khác	618.904.326	1.804.157.927
<b>Cộng</b>	<b>71.636.223.082</b>	<b>68.312.771.365</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 I & Thăng Hải II.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>127.585.903.560</b>	<b>85.880.812.230</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	151.928.883	151.928.883
Bảo hiểm xã hội	-	377.468.986
Bảo hiểm y tế	-	49.075.340
Bảo hiểm thất nghiệp	-	22.092.585
Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3)	120.044.600.000	77.460.421.712
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.389.374.677	7.819.824.724
- Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản cho Cục Thuế Bình Thuận	931.772.000	1.312.192.000
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp bổ sung cho Nhà nước	2.697.732.795	2.697.732.795
- Nguyễn Minh Lương	58.336.920	-
- Các khoản phải trả khác	3.701.532.962	3.809.899.929
<b>b. Dài hạn</b>	-	<b>100.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Louis Holdings	-	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>127.585.903.560</b>	<b>185.880.812.230</b>

15. 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>37.776.205.528</b>	<b>37.776.205.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>
Vay cá nhân	14.649.450.000	14.649.450.000	-	-
(1) Nguyễn Minh Lương	14.649.450.000	14.649.450.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
(2) Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
<b>Cộng</b>	<b>37.776.205.528</b>	<b>37.776.205.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>
<b>b. 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 Công ty và thể hiện sự quyết tâm của Công ty đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

**(1) Thuyết minh khoản vay cá nhân:**

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.

**(2) Thuyết minh khoản vay Ngân hàng:**

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

Hợp đồng tín dụng số 338/HĐTD-SCB-CNGĐ.16 ngày 03/8/2016. Số dư cuối năm: 450.800.000 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay: 11,2%/năm. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe Mitsubishi Pajero. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay.

Hợp đồng tín dụng số 182/HĐTD-SCB-CNGĐ.16 ngày 06/5/2016 và 6 phụ lục bổ sung với số tiền được vay là 30 tỷ đồng. Số dư cuối năm: 22.675.955.528 VND. Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay: 10,8%/năm. Mục đích vay: Hoàn lại phần vốn tự có mà Công ty Cổ phần Louis Land (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Công nghiệp Bảo Thu) đã sử dụng để đầu tư dự án "Nhà máy Chế biến Cát Bình Thuận" tại Lô A1, Cụm Công nghiệp Thăng Hải, xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất tại nhà máy chế biến cát Bình Thuận tại xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. 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	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2020	576.800.000.000	(69.694.608.864)	507.105.391.136
Lợi nhuận trong năm	-	11.921.603.329	11.921.603.329
Số dư tại ngày 31/12/2020	576.800.000.000	(57.773.005.535)	519.026.994.465
Số dư tại ngày 01/01/2021	576.800.000.000	(57.773.005.535)	519.026.994.465
Lợi nhuận trong năm	-	53.638.584.287	53.638.584.287
Số dư tại ngày 31/12/2021	576.800.000.000	(4.134.421.248)	572.665.578.752

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

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2021	01/01/2021
Ông Nguyễn Văn Dũng	0,00%	-	67.736.900.000
Bà Nguyễn Thị Mai	0,00%	-	29.567.000.000
Ông Vũ Ngọc Long	0,00%	-	30.000.000.000
Ông 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>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có.

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ: Không phát sinh.

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

	Năm 2021	Năm 2020
Vốn góp của chủ sở hữu	576.800.000.000	576.800.000.000
Vốn góp đầu năm	576.800.000.000	576.800.000.000
Vốn góp cuối năm	576.800.000.000	576.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.680.000	57.680.000
Cổ phiếu phổ thông	57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.680.000	57.680.000
Cổ phiếu phổ thông	57.680.000	57.680.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10.000	10.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	68.000.000.000
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	2.360.727.276	-
Doanh thu thi công công trình	13.181.818.182	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	785.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.327.545.458</b>	<b>68.000.000.000</b>
<b>b. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	68.000.000.000
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	2.360.727.276	-
Doanh thu thi công công trình	13.181.818.182	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	785.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>16.327.545.458</b>	<b>68.000.000.000</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	67.934.488.007
Giá vốn cho thuê đất, thuê văn phòng	1.007.311.662	-
Giá vốn thi công công trình	13.181.818.181	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	785.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>14.974.129.843</b>	<b>67.934.488.007</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	42.662.894	93.219
Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư	1.872.400.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.915.062.894</b>	<b>93.219</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	5.084.733.662	4.195.989.550
Dự phòng đầu tư tài chính	15.171.644.679	17.890.648.765
Hoàn nhập dự phòng do thanh lý khoản đầu tư	(84.924.340.597)	-
Lỗ từ bán các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh	11.846.480.000	-
<b>Cộng</b>	<b>(52.821.482.256)</b>	<b>22.086.638.315</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	4.675.801.373	2.148.549.210
Chi phí đồ dùng văn phòng	25.350.000	9.799.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	229.461.574	226.266.288
Thuế, phí và lệ phí	288.664.734	1.348.853.357
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(1.680.600.328)	(37.290.445.716)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	745.766.566	764.538.382
Chi phí bằng tiền khác	1.743.461.274	795.857.626
<b>Cộng</b>	<b>6.027.905.193</b>	<b>(31.996.581.353)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Thu nhập khác	Năm 2021	Năm 2020
Thu nhập từ thanh lý dự án mỏ cát trắng Tân Phước	29.686.928	-
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	4.477.272.727	-
Thu nhập khác	-	1.959.157.478
<b>Cộng</b>	<b>4.506.959.655</b>	<b>1.959.157.478</b>
7. Chi phí khác	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí xử lý tổn thất tài sản	280.822.075	-
Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	345.321.786	-
Chi phí xử lý quyền khai thác khoáng sản	304.287.079	-
<b>Cộng</b>	<b>930.430.940</b>	<b>-</b>
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2021	Năm 2020
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	53.638.584.287	11.934.705.728
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	345.321.786	-
Các khoản điều chỉnh tăng	345.321.786	-
+ Chi phí không được trừ	345.321.786	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	53.983.906.073	11.934.705.728
4. Chuyển lỗ của các năm trước	(53.983.906.073)	(11.869.193.735)
5. Thu nhập chịu thuế hiện hành trừ chuyển lỗ năm trước	-	65.511.993
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	13.102.399
- Thuế suất 20%	-	13.102.399
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	13.102.399

Nghĩa vụ của Công ty về thuế và các khoản phải nộp nhà nước sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật, các văn bản dưới luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cụ thể của cơ quan thuế.

**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 Công ty 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 và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ 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 và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty 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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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 Công ty như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>		
VND	+100	(370.895.014)
VND	-100	370.895.014
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>		
VND	+200	(462.016.181)
VND	-200	462.016.181

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với kỳ trước.

**Rủi ro về bất động sản**

Công ty 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. Công ty 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. Công ty 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 và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty 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**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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)**

	Các khoản phải thu quá hạn và bị suy
<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>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	
>181 ngày	12.727.612.883
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>12.727.612.883</b>
Dự phòng giảm giá trị	(9.118.681.258)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>3.608.931.625</b>

**3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty 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.

Công ty 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 Công ty 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	<b>Tổng cộng</b>
Các khoản vay và nợ	37.776.205.528	-	-	37.776.205.528
Phải trả người bán	3.390.672.354	-	-	3.390.672.354
Chi phí phải trả	71.636.223.082	-	-	71.636.223.082
Các khoản phải trả, phải nộp khác	123.804.469.882	-	-	123.804.469.882
<b>Cộng</b>	<b>236.607.570.846</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>236.607.570.846</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	<b>Tổng cộng</b>
Các khoản vay và nợ	23.126.755.528	-	-	23.126.755.528
Phải trả người bán	2.860.911.003	-	-	2.860.911.003
Chi phí phải trả	68.312.771.365	-	-	68.312.771.365
Các khoản phải trả, phải nộp khác	181.270.321.641	-	-	181.270.321.641
<b>Cộng</b>	<b>275.570.759.537</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.570.759.537</b>

Công ty cam kết 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**

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.15 - Vay và nợ thuê tài chính).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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 thuyết minh trang 39)**

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.

Công ty 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.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của khoản vay dài hạn và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 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. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Đến thời điểm hiện tại, Công ty 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 Công ty, đồng thời phù hợp với hệ sinh thái trong hệ thống Công ty. 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 Công ty trong năm 2021, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.9);
- Đẩy nhanh xây dựng Cụm Công nghiệp Thăng Hải 3, tiếp tục triển khai đầu tư các dự án bất động sản mà Công ty 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/BII/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 này, các cá nhân nhận chuyển nhượng vốn đầu tư từ Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn và Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bidico của Công ty chưa hoàn tất việc đăng ký thay đổi chủ sở hữu trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của từng công ty Con. Theo đó, Công ty 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.

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 thuyết minh trong báo cáo tài chính.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

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

Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành

Công ty con

Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower

Công ty con

Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam

Công ty con

Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận

Công ty con

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An

Công ty con

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Danh sách các bên liên quan****Mối liên hệ**

Ông Mai Hồng Phúc	Giám đốc Công ty con
Ông Trương Phúc Vinh	Giám đốc Công ty con
Công ty TNHH MTV Ché Biển Cát Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bidico	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn	Bên liên quan trước đây
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Louis Bricks	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Louis IC Trị An	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Louis IC Tân Bình	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Bên liên quan trước đây
Ông Nguyễn Văn Dũng	Bên liên quan trước đây
Ông Võ Phú Nông	Bên liên quan trước đây
Ông Trần Hữu Vân	Bên liên quan trước đây
Bà Nguyễn Thị Mai	Bên liên quan trước đây
Bà Lê Thị Hải Yến	Bên liên quan trước đây

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

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Louis Holding	8.000.000	5.842.824.120
<b>Cộng</b>	<u>8.000.000</u>	<u>5.842.824.120</u>
<b>Phải thu khác</b>	31/12/2021	01/01/2021
Ông Võ Phú Nông	-	28.413.000.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	-	220.420.771
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	-	5.522.000
Công ty TNHH MTV Cát Tường	-	6.788.100
Bà Lê Thị Hải Yến	-	872.400.000
Công ty TNHH MTV Ché Biển Cát Bình Thuận	-	28.914.761.015
Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận	-	4.295.974.431
Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu	-	3.222.045.213
Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn	-	7.790.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận	-	215.023.080
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>66.173.724.610</u>
<b>Trả trước cho người bán</b>	31/12/2021	01/01/2021
Trịnh Văn Huy	28.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	2.421.251.252	-
<b>Cộng</b>	<u>30.921.251.252</u>	<u>-</u>
<b>Phải trả người bán</b>	31/12/2021	01/01/2021
Công ty TNHH MTV Cát Tường	-	554.628.928
<b>Cộng</b>	<u>-</u>	<u>554.628.928</u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>Phải trả khác</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Bà Nguyễn Thị Mai	(44.600.000)	(551.961.311)
Ông Nguyễn Văn Dũng	-	(1.050.000.000)
Ông Võ Kim Nguyên	-	(200.000.000)
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bidico	-	(658.460.401)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	(45.000.000.000)	-
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>(120.044.600.000)</b>	<b>(77.460.421.712)</b>
<b>Tại ngày 31 tháng năm 2021, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:</b>		
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Louis Holding	14.101.363.637	-
<b>Cộng</b>	<b>14.101.363.637</b>	<b>-</b>
<b>Mua hàng và nhận cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	20.552.055.976	-
<b>Cộng</b>	<b>20.552.055.976</b>	<b>-</b>
<b>Chuyển nhượng vốn đầu tư</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Louis Holding	32.000.000.000	-
Ông Trần Hữu Vân	150.700.000.000	-
Ông Trương Phúc Vinh	49.808.900.000	-
Ông Mai Hồng Phúc	2.451.000.000	-
Bà Lê Thị Hải Yến	91.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>325.959.900.000</b>	<b>-</b>
<b>Thanh lý quyền khai thác mỏ cát trắng Tân Phước</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty TNHH MTV Cát Tường	8.400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.400.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Tạm thu hồi trước vốn đầu tư</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	45.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Ông Nguyễn Nguyên Quang Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 24/02/2022)	158.473.450	-
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 08/02/2021)	-	66.666.666
Ông Trương Tấn Hùng Tư vấn	-	15.000.000
Ông Lục Tấn Huy Chủ tịch (Bỏ nhiệm ngày 24/02/2022)	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	-
Ông Võ Kim Nguyên Trưởng ban Quan hệ Cổ đông	309.754.948	300.000.000
<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**

Công ty đang cơ cấu vốn đầu tư vào các công ty, vốn đầu tư vào các dự án và sắp xếp lại hoạt động kinh doanh của Công ty, đồng thời Công ty chỉ hoạt động kinh doanh 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, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai và báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Bình Thuận, ngày 22 tháng 3 năm 2022

**KẾ TOÁN TRƯỞNG KIÊM NGƯỜI LẬP BIỂU**



**NGUYỄN THỊ MINH HIỆP**



**NGUYỄN GIANG QUYÊN**

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc (a)	Dự phòng (b)	Giá trị hợp lý (**) (c) = (a) - (b)	Giá gốc (a)	Dự phòng (b)	Giá trị hợp lý (c) = (a) - (b)
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>676.600.000.000</b>	<b>(15.679.391.938)</b>	<b>660.920.608.062</b>	<b>467.532.531.850</b>	<b>(85.432.087.856)</b>	<b>417.018.701.197</b>
(1) Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	133.600.000.000	(134.859.473)	133.465.140.527	-	-	-
(2) Công ty Cổ phần Louis Mega Tower	332.000.000.000	-	332.000.000.000	-	-	-
(3) Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam	85.000.000.000	(15.283.493.554)	69.716.506.446	-	-	-
(4) Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	81.000.000.000	(252.017.439)	80.747.982.561	81.000.000.000	(246.708.348)	80.753.291.652
(5) Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	45.000.000.000	(9.021.472)	44.990.978.528	45.000.000.000	(9.021.472)	44.990.978.528
(6) Công ty TNHH Golden Resource	-	-	-	89.127.600.000	-	124.045.857.203
(7) Công ty TNHH MTV Chế Biến Cát Bình Thuận	-	-	-	99.700.000.000	(50.653.398.813)	49.046.601.187
(8) Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Bídico	-	-	-	51.000.000.000	(30.432.733.560)	20.567.266.440
(9) Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận	-	-	-	32.000.000.000	(277.754.842)	31.722.245.158
(10) Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu	-	-	-	67.253.931.850	(1.671.196.339)	65.582.735.511
(11) Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn	-	-	-	2.451.000.000	(2.141.274.482)	309.725.518
<b>Cộng</b>	<b>676.600.000.000</b>	<b>(15.679.391.938)</b>	<b>660.920.608.062</b>	<b>467.532.531.850</b>	<b>(85.432.087.856)</b>	<b>417.018.701.197</b>

**V2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

- *Tình hình hoạt động của các công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:*

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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, vốn điều lệ của Công ty TNHH Đô Thị An Sinh Định Thành là 155.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Louis Land 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Louis Land đã thực góp 133.600.000.000 VND. Trong năm 2021, Công ty TNHH Đô Thị An Sinh Định Thành hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Louis Mega Tower là 375.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Louis Land là 88,53%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Louis Land đã thực góp 332.000.000.000 VND. Công ty đang trong giai đoạn đầu tư dự án.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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, vốn điều lệ của Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam là 100.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Louis Land là 85%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Louis Land đã thực góp 85.000.000.000 VND. Trong năm 2021, Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam hoạt động kinh doanh lãi và đã được trích lập dự phòng theo quy định.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận là 81.000.000.000 VND. Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận hiện nay đã dừng hoạt động và Công ty hiện đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể theo quyết định số 01/QDGT ngày 30 tháng 12 năm 2021.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603594623, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23 tháng 10 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thủ Trị An là 45.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Louis Land là 100%. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thủ Trị An hiện nay đã dừng hoạt động và Công ty hiện đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể theo quyết định số 01/2021/QDGT ngày 12 tháng 8 năm 2021.
- (6) Công ty TNHH Golden Resource đã được chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Yến (bên liên quan trước đây) theo hợp đồng số 01/2021/HDCNVG ngày 15 tháng 5 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 91.000.000.000 VND. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định lại mục tiêu lấy Bất động sản làm trọng tâm để thực hiện chiến lược phát triển bền vững của Công ty nên Ban Tổng Giám đốc tiến hành thoái toàn bộ vốn đầu tư vào Công ty TNHH Golden Resource theo Nghị quyết số 102/2021/BIDICO/HĐQT-NQ ngày 14 tháng 5 năm 2021.
- (7) Công ty TNHH MTV Chế Biến Cát Bình Thuận đã được chuyển nhượng cho Ông Trần Hữu Văn (bên liên quan) theo hợp đồng số 01/2021/HĐCN/LH-THV ngày 25 tháng 4 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 99.700.000.000 VND.
- (8) Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng BIDICO đã được chuyển nhượng cho Ông Trần Hữu Văn (bên liên quan) theo hợp đồng số 02/2021/HĐCN/LH-THV ngày 25 tháng 4 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 51.000.000.000 VND.



**V2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

**- Tình hình hoạt động của các công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:**

- (9) Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận đã được chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Louis Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Tập đoàn xuất nhập khẩu Louis Rice) theo hợp đồng số 02/2021/HĐCNVG ngày 20 tháng 01 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 32.000.000.000 VND.
- (10) Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu đã được chuyển nhượng cho Ông Trương Phúc Vinh (bên liên quan) theo hợp đồng số 01/2021/HĐCNVG ngày 05 tháng 3 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 49.808.900.000 VND và Ông Trần Công Hậu theo hợp đồng số 02/2021/HĐCNVG ngày 05 tháng 3 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 17.445.031.850 VND.
- (11) Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn đã được chuyển nhượng cho Ông Mai Hồng Phúc (bên liên quan) theo hợp đồng số 03/2021/HĐCNVG ngày 05 tháng 3 năm 2021 với giá trị chuyển nhượng là 2.451.000.000 VND.
- Ngoài ra, trong năm Công ty có đầu tư vào các Công ty Con là: Công ty TNHH Louis IC Trị An, Công ty TNHH Louis Bricks và Công ty TNHH Louis IC Tân Bình. Đồng thời cũng đã
- Công ty 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 Công ty.
  - Công ty 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 Công ty.
  - Công ty 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 IC không còn là công ty con của Công ty.

(\*\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng 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 các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con theo giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại các đơn vị nhận đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	7.438.080.930	-	12.727.612.883	3.608.931.625
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 trên 3 năm				
Công ty TNHH Vận tải và Xây lắp Phan Nguyễn	-	-	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 Thăng Hải	1.325.096.123	-	1.325.096.123	397.528.836
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	-	1.967.583.400	-
Khoản phải thu 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	-	1.265.000.000	-
Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm				
Các đối tượng khác	50.000.000	-	1.990.833.360	-
Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi quá hạn thanh toán trên 3 năm				

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

	Giá trị ghi sổ			Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	31/12/2021	31/12/2020	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 khách hàng	6.138.783.400	(5.487.983.400)	11.893.650.850	(4.431.863.400)	650.800.000	7.461.787.450
- Phải thu khác	203.358.926	(1.325.096.123)	40.237.086.853	(2.868.400.647)	(1.121.737.197)	37.368.686.206
- Tiền và các khoản tương đương tiền	752.614.898	-	1.024.326.092	-	752.614.898	1.024.326.092
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.094.757.224</b>	<b>(6.813.079.523)</b>	<b>53.155.063.795</b>	<b>(7.300.264.047)</b>	<b>281.677.701</b>	<b>45.854.799.748</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	37.776.205.528	-	23.126.755.528	-	37.776.205.528	23.126.755.528
- Phải trả người bán	3.390.672.354	-	2.860.911.003	-	3.390.672.354	2.860.911.003
- Chi phí phải trả	71.636.223.082	-	68.312.771.365	-	71.636.223.082	68.312.771.365
- Phải trả khác	123.804.469.882	-	181.270.321.641	-	123.804.469.882	181.270.321.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.607.570.846</b>	<b>-</b>	<b>275.570.759.537</b>	<b>-</b>	<b>236.607.570.846</b>	<b>275.570.759.537</b>

