

Số: ~~66A~~/2021/CV- LMH

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 05 năm 2022



**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGĐCK HÀ NỘI**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding  
- Mã chứng khoán: LMH  
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 45 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
- Điện thoại: 028.73087997 Fax: 028.73097997
2. Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Quang Hưng
3. Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu
4. Nội dung công bố thông tin: Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty CP Quốc Tế Holding đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán và Định Giá ASCO; cùng thư giải trình kết quả Báo cáo tài chính của Công ty CP Quốc Tế Holding.

Đồng thời, Công ty cũng đã thực hiện công bố thông tin trên tại website của Công ty: <http://quocteholding.vn>

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.

***Trân trọng!***

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ  
THÔNG TIN**

**Nơi nhận:**  
- Như trên;  
- Lưu: HC.

**Nguyễn Quang Hưng**

Số: 66./2022/CV- LMH

Khánh Hòa, ngày 19 tháng 5 năm 2022

V/v: Giải trình kết quả BCTC  
năm 2021 được kiểm toán

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ kết quả Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty CP Quốc Tế Holding đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán và Định Giá ASCO;

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ký ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán,

**1. Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) xin giải trình với Quý Ủy ban, Quý Sở về sự thay đổi của lợi nhuận sau thuế BCTC năm 2021, cụ thể như sau:**

Loại BCTC	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	2021	2020	Chênh lệch	Tỷ lệ chênh lệch
	(1)	(2)	(3)	(4)
BCTC hợp nhất	<b>(112,818,470,851)</b>	<b>(80,912,440,243)</b>	<b>(31,906,030,608)</b>	<b>- 39.43%</b>

**Đối với báo cáo tài chính hợp nhất:**

Lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 giảm (39.43%) so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và hủy hàng tồn kho do mất phẩm chất.

Giải trình chênh lệch số liệu trên báo cáo kết quả kinh doanh trước và sau kiểm toán:

Stt	Chỉ số tài chính	Số liệu sau kiểm toán (1)	Số liệu trước kiểm toán (2)	Chênh lệch (3) = (2) – (1)	Tỷ lệ
1	Giá vốn hàng bán	41,632,179,612	25,689,949,309	15,942,230,303	62%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	9,807,526	7,164,755	2,642,771	37%
3	Chi phí tài chính	7,039,228,841	5,538,109,480	1,501,119,361	27%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	85,183,374,566	801,253,974	84,382,120,592	10531%
5	Chi phí khác	384,666,850	1,882,722,433	(1,498,055,583)	-80%
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	276,326,674	0	276,326,674	100%

Tại mục 1: Giá vốn hàng bán có sự chênh lệch tăng 62%, do sau kiểm toán đã có sự bổ sung ghi nhận giá trị hủy hàng tồn kho do mất phẩm chất.

Tại mục 2: Doanh thu hoạt động tài chính có sự chênh lệch tăng 37%, do sau kiểm toán xác định lại các khoản doanh thu tài chính.

Tại mục 3: Chi phí tài chính có sự chênh lệch tăng 27%, do sau kiểm toán xác định lại các khoản lãi vay phải trả giảm khoản chi phí khác.

Tại mục 4: Chi phí quản lý doanh nghiệp có sự chênh lệch tăng 10.531%, do sau kiểm toán đã có sự phân tích xác định lại các khoản phải thu, tăng trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Tại mục 5: Chi phí khác có sự chênh lệch giảm -80%, do sau kiểm toán xác định lại các khoản chi phí khác tăng chi phí tài chính.

Tại mục 6: Chi phí thuế TNDN hiện hành 100%, do sau kiểm toán xác định lại thuế TNDN từ chuyển nhượng Bất động sản.

## **2. Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) xin giải trình với Quý Ủy ban, Quý Sở về ý kiến kiểm toán ngoại trừ, cụ thể như sau:**

- Thư xác nhận của khách hàng, đối tác về các khoản công nợ phải thu chưa được đầy đủ: Nguyên nhân do một số đơn vị đối tác đang tạm dừng hoạt động kinh doanh và một số khách hàng đã thay đổi địa chỉ kinh doanh, dẫn đến việc xác nhận công nợ phải thu của khách hàng chưa được đầy đủ kịp thời. Ban lãnh đạo Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) đã và đang cố gắng xác minh lại thông tin khách hàng và tiếp tục thực hiện xác minh công nợ nhằm đảm bảo quyền lợi và lợi ích của Công ty.

- Về việc chuyển nhượng 70 quyền sử dụng đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa, Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) chưa cung cấp đầy đủ cho đơn vị kiểm toán: Nguyên nhân do có sai sót về mặt thời gian và giá trị thanh toán trong hợp đồng công chứng. Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) đã tích cực phối hợp cùng khách hàng hoàn thiện lại các hồ sơ hợp đồng đảm bảo tuân thủ đúng quy định về hoạt động mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian tới.

- Việc xác minh ghi nhận khoản vay tại Ngân hàng Công thương Việt Nam – CN Hồ Chí Minh: Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) đã thực hiện lập hồ sơ thông báo và thư xác nhận gửi tới ngân hàng, tuy nhiên hiện nay Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) chưa nhận được sự phản hồi từ phía ngân hàng. Trong thời gian tới Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) sẽ tiếp tục thực hiện liên hệ với ngân hàng để xác định rõ khoản vay nợ tại ngân hàng.

- Với tinh thần trách nhiệm của mình, Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) quyết tâm giải quyết các khó khăn tồn tại và thực hiện các giải pháp kinh doanh nhằm đem lại lợi ích và sự phát triển cho Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) trong năm 2022 và những năm tiếp theo.

Chúng tôi xin kính báo cáo để Quý Ủy ban và Quý Sở được biết.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: HC.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING**  
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH  
**Nguyễn Lan Hương**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	07 - 31
Bảng cân đối kế toán	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 31

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc tế Holding (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 01 tháng 9 năm 2021 về việc thay đổi tên Công ty, người đại diện theo pháp luật, địa chỉ email và website của Công ty.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 45, Đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông: Nguyễn Xuân Thùy	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 17/8/2021)
Ông: Lương Quang Vinh	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 16/8/2021)
Ông: Võ Văn Tuấn	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021)
Bà: Nguyễn Lan Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021)
Ông: Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021 Từ nhiệm ngày 23/9/2021)
Bà: Bùi Thị Ngân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021 Từ nhiệm ngày 23/9/2021)
Ông: Trương Hoàng Vũ	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/3/2021)
Ông: Đoàn Thế Linh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24/3/2021)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty và Kế toán trưởng trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Bà: Nguyễn Lan Hương	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 17/8/2021)
Bà: Bùi Thị Ngân	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 24/3/2021 Miễn nhiệm ngày 17/8/2021)
Ông: Trương Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 24/3/2021)
Ông: Đào Vũ Thiên Long	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm ngày 24/3/2021)
Bà: Trần Thị Thu Trang	Kế toán trưởng	(Bổ nhiệm ngày 24/3/2021 Miễn nhiệm ngày 28/01/2022)
Ông: Phạm Đức Thọ	Kế toán trưởng	(Bổ nhiệm ngày 28/01/2022)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Bà: Phạm Thị Hằng	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021)
Bà: Trần Thị Kim Phương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021)
Ông: Vũ Đức Doanh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 16/8/2021)
Bà: Bùi Thị Luyến	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 16/8/2021)
Ông: Trần Minh Tường	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 16/8/2021)
Bà: Vũ Thị Minh Thùy	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 16/8/2021)

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Lan Hương**

Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2022



Số: 95/2022/ASCO/BCKT-NV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Quốc tế Holding**

### Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được lập ngày 19 tháng 5 năm 2022, từ trang 07 đến trang 31, 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.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận số dư tại ngày 31/12/2021 của các khoản công nợ: Phải thu về cho vay số tiền 31.160.748.805 đồng; Phải thu ngắn hạn khách hàng số tiền 119.663.412.293 đồng; Người mua trả tiền trước số tiền 149.996.845.595 đồng; Trả trước người bán số tiền 214.291.335.406 đồng; Phải thu khác số tiền 2.106.708.929 đồng; Phải trả người bán số tiền 16.829.324.899 đồng; Nhận ký quỹ ký cược số tiền 2.896.600.000 đồng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi không thể kiểm tra tính hiện hữu, quyền và nghĩa vụ, tính đánh giá và tính chính xác của các khoản mục trên bằng các thủ tục kiểm toán khác. Do đó chúng tôi không xác định được ảnh hưởng nếu có của chúng đến các chỉ tiêu khác được trình bày trên Báo cáo tài chính.





- Như đã trình bày tại thuyết minh số 10, 14, 15 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng 70 quyền sử dụng đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa của ông Đới Sỹ Thiệp, với tổng giá chuyển nhượng là: 42.089.358.000 đồng và đã hoàn thành việc chuyển quyền sử dụng đất sang Công ty theo quy định. Trong đó, số tiền Công ty còn phải thanh toán cho ông Đới Sỹ Thiệp đến ngày 31/12/2021 là: 25.000.000.000 đồng. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện nhận tiền ứng trước, số tiền: 20.500.000.000 đồng bán 70 quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Anh Tuấn. Tuy nhiên, chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ các hợp đồng, tài liệu liên quan đến việc nhận chuyển nhượng và bán các lô đất nêu trên. Do đó, chúng tôi chưa thể xác định được các điều chỉnh cần thiết nếu có cũng như ảnh hưởng của vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính của Công ty.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số 13, 17 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Công ty đang ghi nhận khoản vay và lãi phạt quá hạn phát sinh do chậm thanh toán khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, số tiền gốc và lãi phạt quá hạn lần lượt là: 23.751.144.114 đồng và 1.498.055.583 đồng (trong đó, lãi phạt quá hạn được tính đến ngày 08/06/2021). Với tài liệu hiện có, chúng tôi chưa thể xác định được lãi phạt quá hạn cần ghi nhận bổ sung của khoản vay nêu trên. Bất kỳ khoản lãi phạt quá hạn được ghi nhận bổ sung sẽ làm cho "Chi phí tài chính tăng lên" và lợi nhuận của Công ty giảm đi một khoản tương ứng.

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 Quốc tế Holding tại ngày 31/12/2021, 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**

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 10 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm, Công ty thực hiện đánh giá lại phẩm chất hàng tồn kho "Hóa chất, phụ gia ngành xăng dầu Solmix", số tiền: 15.942.230.303 đồng và ghi nhận vào giá vốn hàng bán. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, hàng tồn kho vẫn đang trong quá trình chờ tiêu hủy.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 8 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty hiện đang có tranh chấp kiện tụng với Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế để thu đòi khoản công nợ phải thu số tiền 19.300.000.000 đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp này hiện đang được Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý và đang trong quá trình xem xét giải quyết.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong năm, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê bất động sản và dịch vụ liên quan tại tòa nhà 45 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng quản lý bất động sản với Công ty TNHH Bất động sản Diệp Bạch Dương, số tiền: 1.840.125.000 đồng. Theo đó, Công ty có quyền quản lý, khai thác đối với bất động sản nêu trên và thực hiện thu, chi các khoản tiền liên quan, xuất hóa đơn theo quy định và không đi kèm nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty TNHH Bất động sản Diệp Bạch Dương.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, năm 2021 Công ty lỗ 112.818.470.851 đồng và tại thời điểm 31/12/2021 Công ty lỗ lũy kế là 218.735.128.023 đồng, tương ứng 85,34% vốn chủ sở hữu. Đồng thời, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 13 và số 17 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh, số tiền 23.751.144.114 đồng đã quá hạn thanh toán, khoản lãi cộng dồn và lãi phạt chậm nộp chưa thanh toán đang được ghi nhận lần lượt là: 4.165.766.055 đồng và 1.498.055.583 đồng. Những sự kiện này cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về hoạt động liên tục.

**Vấn đề khác**

- Ngày 15/06/2021 Công ty thực hiện thanh lý tài sản cố định là xe ô tô cho Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú An Thịnh do ông Lương Quang Vinh (Chủ tịch HĐQT của Công ty - miễn nhiệm ngày 16/08/2021) làm đại diện với giá trị thanh lý là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, giao dịch này chưa có văn bản chấp thuận của Hội đồng quản trị Công ty.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO**



**Nguyễn Ngọc Tuyên**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1629-2018-149-1

Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2022

**Phan Đình Dũng**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4887-2019-149-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>362.671.472.995</b>	<b>465.793.135.153</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>1.421.039.293</b>	<b>1.322.793.269</b>
111	1. Tiền		1.421.039.293	1.322.793.269
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>-</b>	<b>5.510.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	5.510.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>237.526.046.793</b>	<b>318.684.904.629</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	119.663.412.293	119.595.308.317
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	214.291.335.406	214.348.594.003
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	31.160.748.805	31.160.748.805
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	26.272.434.288	23.277.289.797
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	09	(153.861.883.999)	(69.697.036.293)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>111.966.114.088</b>	<b>128.349.040.973</b>
141	1. Hàng tồn kho		111.966.114.088	128.349.040.973
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.758.272.821</b>	<b>11.926.396.282</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.804.067.468	10.638.896.149
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		954.205.353	1.287.500.133
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>500.000</b>	<b>578.188.643</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	500.000	500.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>577.688.643</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	-	577.688.643
222	- Nguyên giá		33.000.000	850.863.636
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.000.000)	(273.174.993)
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>362.671.972.995</b>	<b>466.371.323.796</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

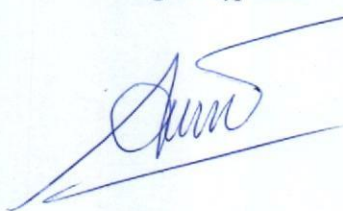
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>325.107.151.019</b>	<b>315.988.030.969</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>325.107.151.019</b>	<b>315.988.030.969</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	119.538.087.885	93.334.141.981
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	171.195.728.965	150.317.889.965
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	-	22.282.831
314	4. Phải trả người lao động		1.426.227.923	1.534.520.911
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	5.877.263.179	3.501.582.504
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	3.318.698.953	19.210.802.305
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	23.751.144.114	48.066.810.472
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>37.564.821.976</b>	<b>150.383.292.827</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>37.564.821.976</b>	<b>150.383.292.827</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		256.299.950.000	256.299.950.000
411a	<i>Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết</i>		256.299.950.000	256.299.950.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(218.735.128.024)	(105.916.657.173)
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		(105.916.657.173)	(25.004.216.930)
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		(112.818.470.851)	(80.912.440.243)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>362.671.972.995</b>	<b>466.371.323.796</b>

TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Đức Thọ



Phạm Đức Thọ



Nguyễn Lan Hương

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2021


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	22.009.873.126	73.305.080.518
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	359.090.909
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.009.873.126	72.945.989.609
11	4. Giá vốn hàng bán	21	41.632.179.612	66.132.211.893
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(19.622.306.486)	6.813.777.716
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	9.807.526	945.290.965
22	7. Chi phí tài chính	23	7.039.228.841	12.810.706.278
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.032.090.443	10.459.872.548
25	8. Chi phí bán hàng	24	322.374.960	360.000.000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	85.183.374.566	74.343.330.504
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(112.157.477.327)	(79.754.968.101)
31	11. Thu nhập khác	26	-	145.500.000
32	12. Chi phí khác	27	384.666.850	1.302.972.142
40	13. Lợi nhuận khác		(384.666.850)	(1.157.472.142)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(112.542.144.177)	(80.912.440.243)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	276.326.674	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>(112.818.470.851)</u>	<u>(80.912.440.243)</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	<u>(4.402)</u>	<u>(3.157)</u>


TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Phạm Đức Thọ

  
Phạm Đức Thọ

  
Nguyễn Lan Hương

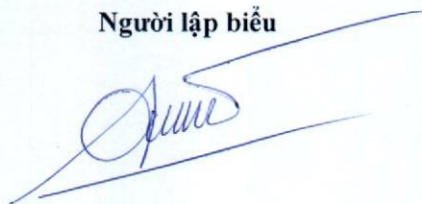
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(112.542.144.177)	(80.912.440.243)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		90.833.282.436	75.128.704.653
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		11.203.611	722.283.661
03	- Các khoản dự phòng		84.164.847.706	65.619.133.293
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(374.859.324)	(1.672.584.849)
06	- Chi phí lãi vay		7.032.090.443	10.459.872.548
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(21.708.861.741)	(5.783.735.590)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.672.668.090)	41.164.144.551
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		16.382.926.885	(17.089.358.000)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		31.843.810.132	13.504.670.460
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(165.198.319)	702.570.832
14	- Tiền lãi vay đã trả		(4.709.577.337)	(7.610.721.594)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(276.326.674)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		18.694.104.856	24.887.570.659
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		200.000.000	68.314.913.187
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.510.000.000	21.481.409.500
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	4.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.807.526	805.475.152
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		5.719.807.526	94.601.797.839
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		(24.315.666.358)	(121.372.716.142)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(24.315.666.358)	(121.372.716.142)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		98.246.024	(1.883.347.644)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.322.793.269	3.206.140.913
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.421.039.293	1.322.793.269

TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2022

Người lập biểu



Phạm Đức Thọ

Kế toán trưởng



Phạm Đức Thọ

Ông Giám đốc



Nguyễn Lan Hương

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2021

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 01 tháng 9 năm 2021 về việc thay đổi tên Công ty, người đại diện theo pháp luật, địa chỉ email và website của Công ty.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45, Đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là: 256.299.950.000 đồng; tương đương 25.629.995 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Mã chứng khoán: LMH

Sàn giao dịch: UpCOM

#### Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Dịch vụ, Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Môi giới Bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Hoàn thiện Xây dựng Công trình.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Năm 2021, Công ty tiếp tục lỗ 112.818.470.851 đồng và tại thời điểm 31/12/2021 Công ty lỗ lũy kế là 218.735.128.023 đồng, tương ứng 85,34% vốn chủ sở hữu. Đồng thời, Công ty có các nợ gốc quá hạn thanh toán số tiền 134.055.055.985 đồng và khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh số tiền 23.751.144.114 đồng đến thời điểm hiện tại chưa thanh toán. Ban lãnh đạo không nhận lương và thù lao nửa cuối năm 2021. Dự án Manhattan Tower tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội vẫn đang trong quá trình đàm phán với các đối tác, tuy nhiên vẫn chưa thể thực hiện được do vướng mắc về mặt pháp lý.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Văn phòng đại diện

86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ,  
thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh  
Hòa, Việt Nam

#### Hoạt động kinh doanh chính

Hoạt động theo ủy quyền của Công ty  
Cổ phần Quốc tế Holding

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

### **2.4. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



## 2.6. Các khoản đầu tư tài chính

*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), trái phiếu, các khoản cho vay,... được 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.

## 2.7. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| - Phương tiện vận tải | 06 năm |
| - Thiết bị văn phòng  | 03 năm |

## **2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## **2.11. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

## **2.12. Các khoản nợ phải trả**

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

## **2.13. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## **2.14. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## **2.15. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## **2.16. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

### **2.17. Doanh thu**

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

### **2.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

### **2.19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### **2.21. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	113.994.921	12.239.566
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.307.044.372	1.310.553.703
	<b>1.421.039.293</b>	<b>1.322.793.269</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	-	-	5.510.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	-	-	5.510.000.000	-
	-	-	<b>5.510.000.000</b>	-

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 8 đến 12 tháng với lãi suất từ 5,3% - 6,5% tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Hưng.

### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Eastern Tigers	46.628.746.333	23.314.373.167	46.628.746.333	23.314.373.167
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20.057.259.526	2.005.725.953	20.057.259.526	-
- Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19.440.000.000	19.440.000.000	19.440.000.000	9.720.000.000
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	16.128.000.000	16.128.000.000	16.128.000.000	8.064.000.000
- Công ty Cổ phần Eco Petro	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	5.000.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	7.409.406.434	5.938.406.434	7.341.302.458	5.888.288.723
	<b>119.663.412.293</b>	<b>76.826.505.554</b>	<b>119.595.308.317</b>	<b>51.986.661.890</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình (i)	210.921.866.123	21.092.186.612	210.921.866.123	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000	1.100.000.000
- Các khoản trả trước người bán khác	1.169.469.283	1.160.000.000	1.226.727.880	1.030.000.000
	<b>214.291.335.406</b>	<b>24.452.186.612</b>	<b>214.348.594.003</b>	<b>2.130.000.000</b>

(i) Ngày 01 tháng 11 năm 2017, Công ty Cổ phần Tư vấn- Đầu tư Xây dựng Ba Đình (Bên A) và Công ty Cổ phần Landmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) (Bên B) đã ký kết hợp đồng số 05/HĐUQ-BĐ, theo đó, Bên A ủy quyền cho bên B (cho thuê hoặc thuê mua) Tổ hợp Văn phòng dịch vụ thương mại tại Thành An Tower (nay là Manhattan Tower) tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội gồm 327 căn hộ và khu thương mại. Đến ngày 04 tháng 01 năm 2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng 05/HĐUQ-BĐ, đồng thời ký thỏa thuận mua bán số 05/TTMB-BĐ, theo đó Bên A chuyển nhượng toàn bộ Dự án Manhattan Tower cho Công ty. Sau khi thỏa thuận được ký kết Công ty phải thanh toán số tiền 250 tỷ đồng.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Kyeongin Motor (i)	10.434.568.000	10.434.568.000	10.434.568.000	5.217.284.000
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương (ii)	20.726.180.805	20.726.180.805	20.726.180.805	10.363.090.403
	<b>31.160.748.805</b>	<b>31.160.748.805</b>	<b>31.160.748.805</b>	<b>15.580.374.403</b>

**Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:**

(i) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐTD/LMH-KMV ngày 18/04/2018. Phụ lục hợp đồng vay số 01 ngày 02/7/2018, thời hạn cho vay 18 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm. Cho vay bằng hình thức tín chấp.

(ii) Khoản mượn tiền chưa có hợp đồng, thỏa thuận.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (i)	19.300.000.000	19.300.000.000	19.300.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
- Thuế TNDN tạm nộp	1.624.730.582	1.624.730.582	1.624.730.582	-
- Tạm ứng	2.241.982.000	-	270.455.000	-
- Lãi dự thu	181.528.082	181.528.082	181.528.082	-
- Phải thu khác	2.919.193.624	316.184.364	1.895.576.133	-
	<b>26.272.434.288</b>	<b>21.422.443.028</b>	<b>23.277.289.797</b>	-

**b) Dài hạn**

- Ký cược, ký quỹ	500.000	-	500.000	-
	<b>500.000</b>	-	<b>500.000</b>	-

**c) Phải thu khác là các bên liên quan**

	<b>812.511.695</b>	-	<b>63.000.000</b>	-
--	--------------------	---	-------------------	---

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)

(i) Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (Thiên Tuế) và Công ty Cổ phần Landmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại địa chỉ lô 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình, phường Tân Thạnh, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh. Hiện đang tranh chấp kiện tụng tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú theo Giấy triệu tập đương sự tại Tòa án ngày 20 tháng 5 năm 2020 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**9. NỢ XẤU**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công nợ quá hạn thanh toán				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	<i>119.592.412.293</i>	<i>42.916.906.739</i>	<i>99.534.307.180</i>	<i>47.547.645.290</i>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eastern Tigers	46.628.746.333	23.314.373.166	46.628.746.333	23.314.373.166
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20.057.259.526	18.051.533.573	-	-
Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19.440.000.000	-	19.440.000.000	9.720.000.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	16.128.000.000	-	16.128.000.000	8.064.000.000
Công ty Cổ phần Ecopetro	10.000.000.000	-	10.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Nhiên liệu Sài Gòn Đông Dương	4.347.100.000	-	4.347.100.000	-
Các đối tượng khác	2.991.306.434	1.551.000.000	2.990.460.847	1.449.272.124
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	<i>214.281.866.123</i>	<i>189.829.679.511</i>	<i>3.360.000.000</i>	<i>1.230.000.000</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	210.921.866.123	189.829.679.511	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị	2.200.000.000	-	2.200.000.000	1.100.000.000
Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn Xây dựng	900.000.000	-	900.000.000	-
Các đối tượng khác	260.000.000	-	260.000.000	130.000.000
+ <i>Cho vay ngắn hạn</i>	<i>31.160.748.805</i>	-	<i>31.160.748.805</i>	<i>15.580.374.402</i>
Công ty TNHH Kyeongin	10.434.568.000	-	10.434.568.000	5.217.284.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	20.726.180.805	-	20.726.180.805	10.363.090.402
+ <i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>21.422.443.028</i>	-	-	-
Công ty TNHH Nông Hải sản TMDV Thiên Tuế	19.300.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.122.443.028	-	-	-
	<b>386.457.470.249</b>	<b>232.746.586.250</b>	<b>134.055.055.985</b>	<b>64.358.019.692</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	69.809.321.543	-	69.809.321.543	-
- Hàng hóa (ii)	67.434.545	-	15.942.230.303	-
- Hàng hóa Bất động sản (ii)	42.089.358.000	-	42.597.489.127	-
	<b>111.966.114.088</b>	<b>-</b>	<b>128.349.040.973</b>	<b>-</b>

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<b>29.290.000.000</b>	-	<b>29.290.000.000</b>	-
Chung cư 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3 (*)	29.290.000.000	-	29.290.000.000	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<b>40.519.321.543</b>	-	<b>40.519.321.543</b>	-
Chi phí thi công Dự án Manhattan Tower (**)	40.519.321.543	-	40.519.321.543	-
	<b>69.809.321.543</b>	<b>-</b>	<b>69.809.321.543</b>	<b>-</b>

(\*) Giá trị tài sản 4 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Giang tổ chức đấu giá tài sản. Hiện nay 4 căn hộ này chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho Công ty do vướng mắc về các thủ tục đấu giá tài sản.

(\*\*) Là chi phí thi công xây dựng Dự án Manhattan Tower tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

(ii) Công ty thực hiện ghi nhận vào giá vốn đối với hàng tồn kho là "Hóa chất, phụ gia ngành xăng dầu Solimix" mất phẩm chất, số tiền: 15.942.230.303 đồng. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, số hàng tồn kho này đang chờ tiêu hủy.

(iii) Chi tiết Hàng hóa Bất động sản

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Giá trị 70 Lô đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa (*)	42.089.358.000	-	17.089.358.000	-
Căn biệt thự nhà vườn số 42 tại Dự án Bất động sản Imperia Garden	-	-	25.508.131.127	-
	<b>42.089.358.000</b>	<b>-</b>	<b>42.597.489.127</b>	<b>-</b>

(\*) Nhận chuyển nhượng 70 lô đất thuộc địa phận xã Xuân Phong, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa của Ông Đới Sỹ Thiệp.

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	817.863.636	33.000.000	850.863.636
- Thanh lý, nhượng bán	(817.863.636)	-	(817.863.636)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>33.000.000</b>	<b>33.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	240.174.993	33.000.000	273.174.993
- Khấu hao trong năm	11.203.611	-	11.203.611
- Thanh lý, nhượng bán	(251.378.604)	-	(251.378.604)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>33.000.000</b>	<b>33.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	577.688.643	-	577.688.643
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.000.000 VND

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Chi phí lãi vay hỗ trợ	8.676.708.940	8.676.735.940
- Chi phí hoa hồng môi giới	1.962.160.209	1.962.160.209
- Các khoản khác	165.198.319	-
	<b>10.804.067.468</b>	<b>10.638.896.149</b>



**13. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Hưng	24.315.666.358	24.315.666.358	-	24.315.666.358	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (i)	23.751.144.114	23.751.144.114	-	-	23.751.144.114	23.751.144.114
	<b>48.066.810.472</b>	<b>48.066.810.472</b>	-	<b>24.315.666.358</b>	<b>23.751.144.114</b>	<b>23.751.144.114</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (i) Hợp đồng tín dụng số 19.2110043/2019-HĐCVHM/NHCT900-LANDMARK ngày 14 tháng 6 năm 2019 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
  - + Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C;
  - + Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 3 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
  - + Phương thức bảo đảm: Thẻ chấp bằng tài sản của bên thứ ba, bao gồm: (i) Căn hộ (tầng 1 + lửng + tầng 2) tại 74 Hàm Nghi, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là ông Hoàng Như Luận theo Hợp đồng thế chấp số 18.2500169/2018/HĐĐB/NHCT900 ký ngày 27/6/2018;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2021 là 23.751.144.114 đồng.
  - + Số dư nợ gốc vay quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2021 là 23.751.144.114 đồng.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh	41.467.715.504	41.467.715.504	40.289.388.825	40.289.388.825
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	36.242.687.482	36.242.687.482	36.242.687.482	36.242.687.482
- Ông Đới Sỹ Thiệp (i)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương Tây Đô	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
- Công ty Dầu khí Vĩnh Tường	4.183.100.000	4.183.100.000	4.183.100.000	4.183.100.000
- Phải trả các đối tượng khác	6.444.584.899	6.444.584.899	6.418.965.674	6.418.965.674
	<b>119.538.087.885</b>	<b>119.538.087.885</b>	<b>93.334.141.981</b>	<b>93.334.141.981</b>

(i) Phải trả khoản nhận chuyển nhượng 70 lô đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa chưa có hợp đồng, hồ sơ nhận bàn giao, chuyển nhượng đất.

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Tiền thu tiến độ dự án (i)	149.996.845.595	149.996.845.595
- Ông Nguyễn Anh Tuấn (ii)	20.500.000.000	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	698.883.370	321.044.370
	<b>171.195.728.965</b>	<b>150.317.889.965</b>

(i) Các khách hàng cá nhân ứng tiền trước cho Công ty để mua căn hộ tại Dự án Manhattan Tower tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

(ii) Khoản nhận ứng trước tiền chuyển nhượng 70 quyền sử dụng đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa.

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm	đầu năm	trong năm	trong năm	cuối năm	cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập cá nhân	-	22.282.831	-	22.282.831	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	276.326.674	276.326.674	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	236.508.152	236.508.152	-	-
	-	<b>22.282.831</b>	<b>512.834.826</b>	<b>535.117.657</b>	-	-

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 của cơ quan thuế.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	4.165.766.055	3.341.308.532
- Chi phí lãi phạt quá hạn thanh toán	1.498.055.583	-
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh</i>	<i>1.498.055.583</i>	<i>-</i>
- Chi phí phải trả khác	213.441.541	160.273.972
	<b>5.877.263.179</b>	<b>3.501.582.504</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	28.554.000	25.354.000
- Bảo hiểm xã hội	237.602.336	223.217.500
- Bảo hiểm y tế	15.127.617	69.172.500
- Bảo hiểm thất nghiệp	31.570.000	30.370.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.896.600.000	2.967.200.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	109.245.000	15.895.488.305
<i>Phải trả ông Lương Quang Vinh</i>	<i>-</i>	<i>15.895.488.305</i>
<i>Phải trả ông Nguyễn Xuân Thùy</i>	<i>109.245.000</i>	<i>-</i>
	<b>3.318.698.953</b>	<b>19.210.802.305</b>
<b>b) Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>109.245.000</b>	<b>15.895.488.305</b>

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)*

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	256.299.950.000	(25.004.216.930)	231.295.733.070
Lỗi trong năm trước	-	(80.912.440.243)	(80.912.440.243)
Số dư cuối năm trước	<b>256.299.950.000</b>	<b>(105.916.657.173)</b>	<b>150.383.292.827</b>
Số dư đầu năm này	256.299.950.000	(105.916.657.173)	150.383.292.827
Lỗi trong năm nay	-	(112.818.470.851)	(112.818.470.851)
Số dư cuối năm nay	<b>256.299.950.000</b>	<b>(218.735.128.024)</b>	<b>37.564.821.976</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Xuân Thùy	44.937.000.000	17,53%	-	0,00%
Ông Trần Thanh Tùng	15.581.500.000	6,08%	15.581.500.000	6,08%
Ông Nguyễn Thanh Tùng	14.850.000.000	5,79%	399.870.000	0,16%
Bà Nguyễn Thị Vui Mừng	12.789.150.000	4,99%	12.789.150.000	4,99%
Ông Nguyễn Hoàng Duy	12.346.620.000	4,82%	12.346.620.000	4,82%
Bà Đào Minh Hương	11.825.330.000	4,61%	-	0,00%
Ông Lương Quang Vinh	11.815.000.000	4,61%	11.815.000.000	4,61%
Bà Nguyễn Lan Hương	4.718.000.000	1,84%	-	0,00%
Ông Trương Hoàng Vũ	4.206.010.000	1,64%	-	0,00%
Ông Phạm Quốc Bình	-	0,00%	52.597.000.000	20,52%
Cổ đông khác	123.231.340.000	48,08%	150.770.810.000	58,83%
	<b>256.299.950.000</b>	<b>100%</b>	<b>256.299.950.000</b>	<b>100%</b>

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.629.995	25.629.995
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	25.629.995	25.629.995
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.629.995	25.629.995
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.629.995	25.629.995
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.629.995	25.629.995
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

**20. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	22.009.873.126	73.305.080.518
	<b>22.009.873.126</b>	<b>73.305.080.518</b>

Trong năm, Công ty ghi nhận doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản và dịch vụ liên quan tại địa chỉ số 45 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, số tiền: 1.840.125.000 đồng theo Hợp đồng Quản lý bất động sản số 10/2018/HĐ.LMH-DBD ngày 07/11/2018. Theo đó, Công ty TNHH Bất động sản Diệp Bạch Dương giao cho Công ty quyền quản lý và khai thác đối với bất động sản là toàn bộ nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: 45 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Công ty thực hiện thu, chi các khoản tiền liên quan và thực hiện xuất hóa đơn theo quy định.

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	25.689.949.309	66.132.211.893
Giá trị hàng tồn kho hư hỏng phải tiêu hủy	15.942.230.303	-
	<b>41.632.179.612</b>	<b>66.132.211.893</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.807.526	945.290.965
	<b>9.807.526</b>	<b>945.290.965</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi phạt quá hạn	7.032.090.443	10.459.872.548
Chiết khấu thanh toán, chi phí chậm trả	-	2.322.243.230
Lỗ do bán trái phiếu	-	28.590.500
Chi phí tài chính khác	7.138.398	-
	<b>7.039.228.841</b>	<b>12.810.706.278</b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	322.374.960	360.000.000
	<b>322.374.960</b>	<b>360.000.000</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu quản lý	63.399.165	18.997.572
Chi phí nhân công	360.671.025	4.577.508.660
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.203.611	340.457.920
Chi phí dự phòng	84.224.847.706	65.619.133.293
Thuế, phí, và lệ phí	4.685.000	21.356.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.324.894	2.237.966.752
Chi phí khác bằng tiền	280.243.165	1.527.910.307
	<b>85.183.374.566</b>	<b>74.343.330.504</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập khác	-	145.500.000
	<b>-</b>	<b>145.500.000</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	-	12.198.250
Phạt do thanh lý hợp đồng thuê trước hạn	-	769.652.240
Lỗ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	384.666.850	415.672.655
Chi phí khác	-	105.448.997
	<b>384.666.850</b>	<b>1.302.972.142</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(112.542.144.177)	(80.912.440.243)
Các khoản điều chỉnh tăng	100.167.078.009	30.925.007.251
- Chi phí không hợp lệ	-	30.925.007.251
- Xử lý Hàng tồn kho	15.942.230.303	-
- Dự phòng phải thu	84.224.847.706	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(12.375.066.168)	(49.987.432.992)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm	276.326.674	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(276.326.674)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(112.818.470.851)	(80.912.440.243)
Các khoản điều chỉnh:	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(112.818.470.851)	(80.912.440.243)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.629.995	25.629.995
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(4.402)</b>	<b>(3.157)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

### 30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.421.039.293	-	1.322.793.269	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	145.936.346.581	(153.861.883.999)	142.873.098.114	(69.697.036.293)
Các khoản cho vay	31.160.748.805	-	36.670.748.805	-
	<b>178.518.134.679</b>	<b>(153.861.883.999)</b>	<b>180.866.640.188</b>	<b>(69.697.036.293)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	23.751.144.114	48.066.810.472
Phải trả người bán, phải trả khác	122.856.786.838	112.544.944.286
Chi phí phải trả	5.877.263.179	3.501.582.504
	<b>152.485.194.131</b>	<b>164.113.337.262</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

##### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

##### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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.



**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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.421.039.293	-	-	1.421.039.293
Phải thu khách hàng, phải thu khác	(7.926.037.418)	500.000	-	(7.925.537.418)
Các khoản cho vay	31.160.748.805	-	-	31.160.748.805
	<b>24.655.750.680</b>	<b>500.000</b>	<b>-</b>	<b>24.656.250.680</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.322.793.269	-	-	1.322.793.269
Phải thu khách hàng, phải thu kh	73.175.561.821	500.000	-	73.176.061.821
Các khoản cho vay	36.670.748.805	-	-	36.670.748.805
	<b>111.169.103.895</b>	<b>500.000</b>	<b>-</b>	<b>111.169.603.895</b>

**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 khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	23.751.144.114	-	-	23.751.144.114
Phải trả người bán, phải trả khác	122.856.786.838	-	-	122.856.786.838
Chi phí phải trả	5.877.263.179	-	-	5.877.263.179
	<b>152.485.194.131</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>152.485.194.131</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	48.066.810.472	-	-	48.066.810.472
Phải trả người bán, phải trả khác	112.544.944.286	-	-	112.544.944.286
Chi phí phải trả	3.501.582.504	-	-	3.501.582.504
	<b>164.113.337.262</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164.113.337.262</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 31. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Nguyễn Xuân Thùy	Chủ tịch
Lương Quang Vinh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 16/8/2021)
Trương Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc kiêm TV Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 24/3/2021)
Đoàn Thế Linh	Thành viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 24/3/2021)
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú An Thịnh	Công ty do ông Lương Quang Vinh làm đại diện

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Mượn tiền</b>	<b>241.245.000</b>	<b>31.449.975.460</b>
Lương Quang Vinh	132.000.000	31.449.975.460
Nguyễn Xuân Thùy	109.245.000	-
<b>Trả tiền</b>	<b>16.027.488.305</b>	<b>13.454.487.155</b>
Lương Quang Vinh	16.027.488.305	13.454.487.155
<b>Cần trừ công nợ tạm ứng với khoản Vay ngân hàng</b>	<b>-</b>	<b>19.084.891.282</b>
Lương Quang Vinh	-	19.084.891.282
<b>Tạm ứng</b>	<b>812.511.695</b>	<b>1.200.000.000</b>
Lương Quang Vinh	812.511.695	-
Trương Hoàng Vũ	-	500.000.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú An Thịnh	-	700.000.000
<b>Hoàn ứng</b>	<b>63.000.000</b>	<b>1.237.000.000</b>
Trương Hoàng Vũ	-	500.000.000
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú An Thịnh	63.000.000	737.000.000
<b>Thanh lý tài sản cố định</b>		
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú An Thịnh	200.000.000	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>63.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Bất động sản Phú An Thịnh	-	63.000.000
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>109.245.000</b>	<b>15.895.488.305</b>
Lương Quang Vinh	-	15.895.488.305
Nguyễn Xuân Thùy	109.245.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	190.800.000	1.030.200.000

Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

Thu nhập của của Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

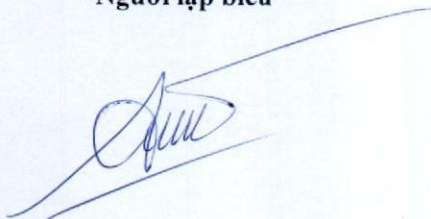
<u>Họ tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021</u>
Ông: Lương Quang Vinh	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 16/08/2021)	80.400.000
Ông: Trương Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc	110.400.000

### 33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO kiểm toán.

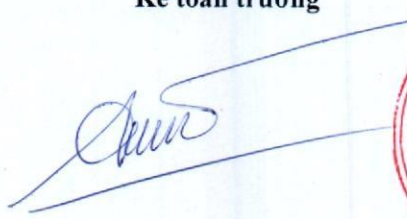
TP Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2022

Người lập biểu



Phạm Đức Thọ

Kế toán trưởng



Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc



Nguyễn Lan Hương

