

Số: 07./2022/BII/CBTT

Bình Thuận, ngày 25 tháng 01 năm 2022

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**Kính gửi:** - Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Louis Land

- Mã CK: BII
- Địa chỉ trụ sở Công ty: Khu phố 11, phường Bình Tân, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận
- Điện thoại liên hệ: 028 9999 9999 Fax:
- Email: info@louisland.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý IV/2021 của Công ty Cổ phần Louis Land

**Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thay đổi 10% so với cùng kỳ; và chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này.**

Chỉ tiêu	Quý IV/2020	Quý IV/2021	Thay đổi
LNST tại báo cáo riêng	90.635.579.290 đ	-13.897.925.235 đ	-115,33%
LNST tại báo cáo hợp nhất	69.896.384.443 đ	-4.770.660.121 đ	-106,82%

### **Nguyên nhân:**

- LNST tại báo cáo Công ty mẹ lỗ 13.897.925.235 đồng, nguyên nhân chủ yếu là do khoản lỗ từ hoạt động đầu tư vào chứng khoán kinh doanh.
- LNST tại báo cáo tài chính hợp nhất lỗ 4.770.660.121 đồng do tăng chi phí quản lý doanh nghiệp tăng hơn so với cùng kỳ.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/01/2022 tại đường dẫn: <https://louisland.vn/bao-cao-tai-chinh.htm>

Chúng tôi xin 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.

### **Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Công ty mẹ Quý IV/2021
- BCTC Hợp nhất Quý IV/2021

  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Lục Tấn Huy**

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
(trước đây là Công ty Cổ phần Louis Holdings)

***Báo cáo tài chính Quý IV/2021***

## MỤC LỤC

	Trang
1. Bảng cân đối kế toán	1 - 2
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	3
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	4
4. Thuyết minh báo cáo tài chính	5 - 16



# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>35,667,624,265</b>	<b>110,491,298,688</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<b>110</b>	V.01	<b>752,614,663</b>	<b>1,024,326,092</b>
1. Tiền	111		752,614,663	1,024,326,092
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<b>130</b>		<b>30,726,538,305</b>	<b>108,657,170,155</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	6,138,783,400	11,893,650,850
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03a	24,727,368,448	32,800,560,070
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	7,298,467,387	71,313,223,282
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	(7,438,080,930)	(7,350,264,047)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<b>140</b>		<b>95,063,075</b>	-
1. Hàng tồn kho	141	V.05	99,381,182	4,318,107
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.05	(4,318,107)	(4,318,107)
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<b>150</b>		<b>4,093,408,222</b>	<b>809,802,441</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,283,605,781	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	809,802,441	809,802,441
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>739,598,750,075</b>	<b>693,243,446,748</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<b>210</b>		-	<b>161,366,273,310</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.03b	-	163,134,690,521
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.06	-	(1,768,417,211)
<i>II. Tài sản cố định</i>	<b>220</b>		<b>9,909,558,885</b>	<b>335,566,381</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	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 vô hình	227		9,737,090,442	-
- Nguyên giá	228		9,737,090,442	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<b>230</b>		<b>36,507,142,637</b>	-
1. Nguyên giá	231		36,507,142,637	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<i>III. Tài sản dở dang dài hạn</i>	<b>240</b>		<b>132,286,936,006</b>	<b>140,766,562,912</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	132,286,936,006	140,766,562,912
<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>250</b>		<b>560,895,112,547</b>	<b>382,100,443,994</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9	580,600,000,000	467,532,531,850
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.9	(19,704,887,453)	(85,432,087,856)
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<b>260</b>		-	<b>8,674,600,151</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	-	8,674,600,151
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>775,266,374,340</b>	<b>803,734,745,436</b>



# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>205,987,586,020</b>	<b>284,707,750,971</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>205,987,586,020</b>	<b>184,707,750,971</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3,390,672,354	2,860,911,003
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	84,441,178,800	291,178,800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	327,789,126	2,682,979,123
4. Phải trả người lao động	314		1,715,167,814	1,552,342,922
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	70,997,517,764	68,312,771,365
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	21,988,504,634	85,880,812,230
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	23,126,755,528	23,126,755,528
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>100,000,000,000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	-	100,000,000,000
<b>D. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	V.17	<b>569,278,788,320</b>	<b>519,026,994,465</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>569,278,788,320</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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7,521,211,680)	(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		50,251,793,855	11,921,603,329
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>775,266,374,340</b>	<b>803,734,745,436</b>

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Thị Minh Hiệp



Nguyễn Thị Minh Hiệp  
Kế toán trưởng



Lục Tấn Huy  
Tổng Giám đốc

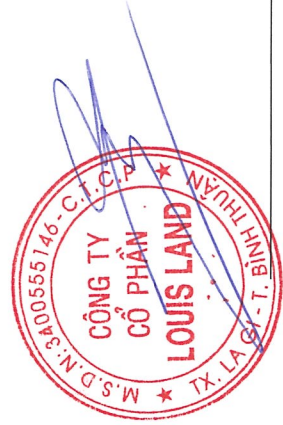
Ngày 24 tháng 01 năm 2022

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ ĐẾN QUÝ IV	
			Từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/10/2020 đến 31/12/2020	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		14,736,636,366	68,000,000,000	16,327,545,458	68,000,000,000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.01	14,736,636,366	68,000,000,000	16,327,545,458	68,000,000,000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	13,847,746,739	67,934,488,007	14,189,129,843	67,934,488,007
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		888,889,627	65,511,993	2,138,415,615	65,511,993
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	5,838,899,622	3,747	7,711,962,659	93,219
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	20,689,330,446	(26,656,089,095)	(43,637,792,059)	22,086,638,315
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,655,089,775	1,935,000,000	3,046,146,201	4,195,989,550
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	4,215,370,015	(62,777,721,817)	6,812,905,193	(31,996,581,353)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(18,176,911,212)	89,499,326,652	46,675,265,140	9,975,548,250
10. Thu nhập khác	31	VI.06	4,477,272,727	1,959,157,478	4,506,959,655	1,959,157,478
11. Chi phí khác	32	VI.07	198,286,750	-	930,430,940	-
12. Lợi nhuận khác (lỗ)	40		4,278,985,977	1,959,157,478	3,576,528,715	1,959,157,478
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(13,897,925,235)	91,458,484,130	50,251,793,855	11,934,705,728
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	-	822,904,840	-	13,102,399
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(13,897,925,235)	90,635,579,290	50,251,793,855	11,921,603,329

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Thị Minh Hiệp

Nguyễn Thị Minh Hiệp

Kế toán trưởng

Lục Tấn Huy

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2022

## CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>50,251,793,855</b>	<b>11,934,705,728</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	229,461,574	226,266,387
Các khoản dự phòng	03	(67,407,800,731)	(19,354,557,273)
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1,915,062,659)	(65,605,212)
Chi phí lãi vay	06	3,046,146,201	4,195,989,550
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(15,795,461,760)</b>	<b>(3,063,200,820)</b>
Giảm các khoản phải thu	09	243,693,899,707	(28,271,619,232)
Tăng hàng tồn kho	10	(95,063,075)	-
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(7,014,476,272)	72,758,189,470
Giảm chi phí trả trước	12	8,674,600,151	200,123,376
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	138,600,198	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(822,904,840)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>229,602,098,949</b>	<b>40,800,587,954</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(37,721,404,887)	(19,692,049,091)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	68,000,000,000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(130,000,000,000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	130,000,000,000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(329,100,000,000)	(89,127,600,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	136,904,931,850	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	42,662,659	93,219
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(229,873,810,378)</b>	<b>(40,819,555,872)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(271,711,429)</b>	<b>(18,967,918)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1,024,326,092</b>	<b>1,043,294,010</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>752,614,663</b>	<b>1,024,326,092</b>

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính



Nguyễn Thị Minh Hiệp


Nguyễn Thị Minh Hiệp  
Kế toán trưởng

Lục Tấn Huy

Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2022



# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

- Công ty Cổ phần Louis Land ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Louis Holdings, 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 29/5/2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 26 ngày 28/10/2021.

- Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu 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: Vốn Cổ phần.

- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 576.800.000.000 đồng.

- Công ty có tên giao dịch quốc tế là: Louis Land Joint Stock Company. Tên viết tắt: LOUIS LAND

- Trụ sở chính đặt tại: Khu phố 11, phường Bình Tân, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.

- Chi nhánh tại TP.HCM và Chi nhánh Đồng Nai.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Khai thác - sản xuất - thương mại - dịch vụ - xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (khai thác, chế biến khoáng sản); Bốc xếp hàng hóa; Xây dựng nhà các loại; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Bán buôn gạo; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác; Bán buôn tổng hợp; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Khai thác gỗ; Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện; Trồng rừng và chăm sóc rừng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cảng biển; Nạo vét, khai thông luồng lạch); Bán buôn cao su, phân bón, hóa chất (trừ bán buôn thuốc BVTV); Bán buôn đá quý, đá bán quý, đá mỹ nghệ; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống; Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; 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 dựng công trình đường sắt và đường bộ (XD công trình đường bộ); Xây dựng công trình công ích (XD công trình thủy lợi); Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (bán buôn VLXD, vật liệu làm gốm sứ); Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (Đại lý vận tải biển); Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (cho thuê MMTB xây dựng);

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Bán buôn MMTB và phụ tùng máy khác (bán buôn MMTB và phụ tùng máy xe cơ giới; bán buôn thiết bị tàu thuyền); Đóng tàu và cấu kiện nổi (đóng tàu, sửa chữa tàu thuyền); Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác; Bán buôn thực phẩm (bán buôn thủy sản); Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép; Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác (sản xuất cát, đá); Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (bán buôn giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự); Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ.

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

- Đối với hoạt động xây dựng và cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: trên 12 tháng

- Đối với hoạt động khác: trong vòng 12 tháng

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính đều được đáp ứng.

#### 6. Tổng số công nhân viên

Tổng số lao động đến ngày 31/12/2021: 20 người.

#### 7. Danh sách công ty con và công ty liên doanh, liên kết

##### Danh sách các Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu
- Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Ấp Hòa Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Bất động sản	100.00%	100.00%
- Công ty TNHH TOCCOO Việt Nam	Số 03-05, Đường số 07, Khu đô thị sala, P. An Lợi Đông, TP Thủ Đức, TP. HCM, VN	Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ	85.000%	85.000%

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021*

*(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)*

- Công ty CP Louis Mega Tower	Số 136A Phan Văn Hớn, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng Huyện Hóc Môn, Tp HCM	Bất động sản	88.50%	88.50%
- Công ty TNHH Louis Land BRVT	Số 11F Lạc Long Quân, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	100.00%	100.00%

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

**1. Kỳ kế toán năm:** bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng theo Hệ thống Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Các Báo cáo tài chính đính kèm được trình bày theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là Đồng Việt Nam. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam được thực hiện như sau:

# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

### Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa công ty và ngân hàng thương mại;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì công ty ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
  - + Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
  - + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- + Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

### Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Riêng các khoản tiền gửi ngân hàng được đánh giá theo tỷ giá mua của ngân hàng có tài khoản ngoại tệ.
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.
- Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu.
- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.
- Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn.
- Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:
  - + Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.
  - + Giá trị thuần có thể thực hiện được: Là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.
- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.
- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên.
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp ... và đổi mới tài sản cố định được tính vào nguyên giá TSCĐ. Chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

### Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo tỷ lệ quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính.

- Nhà cửa vật kiến trúc

05 - 10 năm

- Phương tiện vận tải

05 - 08 năm

### 6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí SXKD của các kỳ kế toán sau.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ
- Chi phí liên quan đến mỏ cát trắng Tân Phước chờ phân bổ
- Chi phí quyền KT khoáng sản cát tận thu tại CCN Thăng Hải 2

### 7. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### Đầu tư vào Công ty con

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### Đầu tư vào các Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được lập cho từng loại chứng khoán khi giá thị trường thấp hơn giá trị sổ sách

- Đối với chứng khoán niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được tính theo giá thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng; Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với các chứng khoán chưa niêm yết: giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định như sau:

+ Đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng thì giá chứng khoán thực tế trên thị trường được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ 6 trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán, thì khoản đầu tư không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

Đối với khoản đầu tư tài chính dài hạn: dự phòng được trích lập khi công ty nhận đầu tư đang bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư).

### 8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay. Nợ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê. Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời gian trả nợ không quá 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính được trình bày vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trường hợp ngược lại thì trình bày vay và nợ thuê tài chính dài hạn

**9. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp**

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.

**10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hoá dịch vụ;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán không quá 01 năm được phân loại là nợ ngắn hạn.

Các khoản phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm được phân loại là nợ dài hạn.

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

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm phát sinh, trừ các khoản chi phí lãi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản khi đáp ứng đủ các điều kiện vốn hóa. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngưng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

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

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

**Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng** được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp** được ghi nhận một lần khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- 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;
- 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;
- Công ty cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

**Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia** của công ty 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.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở: Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ; Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**Thu nhập khác:** bao gồm các khoản thu từ các hoạt động xảy ra không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu.

#### 15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ.

#### 16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến chi phí đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, lỗ do trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính.

#### 17. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.
- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

##### Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

##### Thuế thu nhập hoãn lại

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

#### 19. Bên liên quan

Một bên được xem là có liên quan đến Công ty nếu có khả năng kiểm soát Công ty hay có ảnh hưởng đáng kể tới các hoạt động cũng như tài chính của Công ty. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.



**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH\***

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Tiền mặt	66,045,672	999,659,871
Tiền gửi ngân hàng	686,568,991	24,666,221
<b>Cộng</b>	<b>752,614,663</b>	<b>1,024,326,092</b>
<b>2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư	-	-
Khác	6,138,783,400	11,893,650,850
<b>Cộng</b>	<b>6,138,783,400</b>	<b>11,893,650,850</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kim Cương	612,000,000	612,000,000
Công ty TNHH MTV KD VLXD Tân Cang	-	31,017,904,500
Khác	21,565,160,598	1,170,655,570
<b>Cộng</b>	<b>24,727,368,448</b>	<b>32,800,560,070</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Trung tâm Quy hoạch và Đầu tư Tài nguyên Nước	-	-
- Công ty TNHH Vận tải và Xây lắp Phan Nguyễn	-	-
- Công ty TNHH NL Gốm sứ và XL Thiên Lợi	-	64,075,000,000
- Công ty TNHH Đại Ốc Bình An	-	90,000,000,000
- Các khoản ứng trước đến các nhà cung cấp khác	-	9,059,690,521
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>163,134,690,521</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

4. Phải thu khác	31/12/2021	01/01/2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Hợp tác đầu tư nhận chuyển nhượng phần vốn góp	-	-
Ủy thác đầu tư	-	-
Tạm ứng mua đất	-	28,413,000,000
Thu chi hộ	-	11,824,086,853
Tạm ứng hoạt động kinh doanh	-	31,076,136,429
Khác	7,298,467,387	-
<b>Cộng</b>	<b>7,298,467,387</b>	<b>71,313,223,282</b>

5. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Thành phẩm	4,318,107	(4,318,107)	4,318,107	(4,318,107)
- Hàng hoá	95,063,075	-		
<b>Cộng</b>	<b>99,381,182</b>	<b>(4,318,107)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

6. Nợ xấu	Đối tượng nợ	31/12/2021		01/01/2021	
		Nợ gốc	Giá trị có thể thu	Nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn từ 02 - 03 năm	- Công ty TNHH Vận tải và Xây lắp Phan Nguyễn	-	-	2,658,700,000	2,155,282,789
- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn từ 02 - 03 năm	Doanh nghiệp tư nhân Hạ Tiến	3,520,400,000	-	3,520,400,000	1,056,120,000
- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn từ 02 - 03 năm	Công ty TNHH Chế Biến Thủy Sản Minh Hiền	1,967,583,400	-	1,967,583,400	-
- Các khoản phải thu khó thu hồi quá hạn từ 02 - 03 năm	Các đối tượng khác	1,325,096,123	-	3,265,929,483	2,165,946,047
- Các khoản trả trước người bán quá hạn trên 03 năm	Trung tâm QH và ĐT Tài Nguyên Nước	575,001,407	-	1,265,000,000	-
	Các đối tượng khác	50,000,000	-	50,000,000	-
Cộng		7,438,080,930	-	12,727,612,883	5,377,348,836

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

7a. Tài sản cố định hữu hình	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
<b>Nguyên giá</b>				
Nhà cửa, vật kiến trúc	908,444,944	-		908,444,944
Phương tiện vận tải	1,545,604,546	-		1,545,604,546
Máy móc thiết bị		66,363,636		66,363,636
<b>Cộng</b>	<b>2,454,049,490</b>	<b>66,363,636</b>	<b>-</b>	<b>2,520,413,126</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>				
Nhà cửa, vật kiến trúc	(908,444,944)	-	-	(908,444,944)
Phương tiện vận tải	(1,210,038,165)	(229,461,574)		(1,439,499,739)
<b>Cộng</b>	<b>(2,118,483,109)</b>	<b>(229,461,574)</b>	<b>-</b>	<b>(2,347,944,683)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Nhà cửa, vật kiến trúc	-			-
Nhà cửa, vật kiến trúc	-			66,363,636
Phương tiện vận tải	335,566,381			106,104,807
<b>Cộng</b>	<b>335,566,381</b>			<b>172,468,443</b>

<b>7b. Bất Động Sản Đầu tư</b>				
Quyền sdd số CQ391383				22,870,779,000
Tòa nhà 252 Nguyễn Huệ				13,636,363,637
<b>Cộng</b>	<b>-</b>			<b>36,507,142,637</b>

<b>8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Cụm công nghiệp Thăng Hải II	91,903,844,157	91,903,844,157
Cụm công nghiệp Tân Bình	31,511,312,602	28,243,666,238
Cụm công nghiệp Thăng Hải I	-	20,338,230,442
Chi phí xây dựng khác	8,871,779,247	280,822,075
<b>Cộng</b>	<b>132,286,936,006</b>	<b>140,766,562,912</b>

<b>9. Các khoản đầu tư tài chính</b>		19,704,887,453				
		31/12/2021			01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Công ty con	580,600,000,000	560,895,112,547	(19,704,887,453)	467,532,531,850	382,100,443,994	(85,432,087,856)
- Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>580,600,000,000</b>	<b>560,895,112,547</b>	<b>(19,704,887,453)</b>	<b>467,532,531,850</b>	<b>382,100,443,994</b>	<b>(85,432,087,856)</b>

<b>Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty con</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Vốn phải góp</b>	<b>Vốn thực góp tại 31/12/2021</b>	<b>Dự phòng tại ngày 31/12/2021</b>
- Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	100%	133,600,000,000	133,600,000,000	111,816,471
- Công ty TNHH TOCCOO Việt Nam	85%	100,000,000,000	85,000,000,000	19,593,070,982
- Công ty CP Louis Mega Tower	88.53%	332,000,000,000	332,000,000,000	-
- Công ty TNHH Mỹ Tân	100%	30,000,000,000	30,000,000,000	-
<b>Cộng</b>			<b>580,600,000,000</b>	<b>19,704,887,453</b>

<b>10. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất	-	-
Chi phí quyền KT khoáng sản cát tận thu tại CCN Thăng Hải 2	-	304,287,079
Chi phí liên quan đến mỏ cát trắng Tân Phước chờ phân bổ	(*) -	8,370,313,072
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>8,674,600,151</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

11. 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
- Các đối tượng khác		3,390,672,354	3,390,672,354	2,860,911,003	2,860,911,003
Cộng		3,390,672,354	3,390,672,354	2,860,911,003	2,860,911,003
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2021		01/01/2021
- Các khách hàng khác			84,441,178,800		291,178,800
Cộng			84,441,178,800		291,178,800
13. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2021		01/01/2021
Chi phí thi công cơ sở hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Thăng Hải II			23,779,248,760		23,779,248,760
Tiền thuê đất Cụm Công nghiệp Thăng Hải I và II phải trả			15,661,800,000		15,661,800,000
Chi phí lãi vay phải trả			14,635,325,257		11,450,578,858
Chi phí thi công cơ sở hạ tầng tại Cụm Công nghiệp Thăng Hải I			13,624,193,481		13,624,193,481
Chi phí thi công cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Bình I			1,992,792,339		1,992,792,339
Các khoản khác			1,304,157,927		1,804,157,927
Cộng			70,997,517,764		68,312,771,365
14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước					
a) Phải nộp		01/01/2021	Số phải nộp trong	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
- Thuế GTGT		1,366,298,036	2,003,209,088	(3,369,688,942)	(181,818)
- Thuế TNDN		-	-	-	-
- Thuế TNCN		190,240,598	194,182,366	(56,452,020)	327,970,944
- Tiền thuê đất		1,126,440,489	269,134,857	(1,395,575,346)	-
Cộng		2,682,979,123	2,466,526,311	(4,821,716,308)	327,789,126
b) Phải thu					
- Thuế GTGT nộp thừa tại Chi nhánh		-	5,364,087,596	(2,080,481,815)	3,283,605,781
- Các loại thuế khác		809,802,441	-	-	809,802,441
- Ứng tiền thi công hệ thống đèn chiếu sáng và hệ thống thoát nước ngoài hàng rào KCN Thăng Hải		-	-	-	-
Cộng		809,802,441	5,364,087,596	(2,080,481,815)	4,093,408,222
15. Phải trả ngắn hạn khác			31/12/2021		01/01/2021
a. Ngắn hạn					
- Thuế GTGT phải nộp bổ sung cho nhà nước			2,697,732,795		2,697,732,795
- Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản			931,772,000		1,312,192,000
- Thu chi hộ			-		75,000,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác			18,358,999,839		6,870,887,435
Cộng			21,988,504,634		85,880,812,230
b. Dài hạn					
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xuất nhập khẩu Louis Rice			-		100,000,000,000
Cộng			-		100,000,000,000
16. Vay và nợ thuê tài chính		01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
a. Vay ngắn hạn:					
Vay công ty chứng khoán		-	116,147,610,449	116,147,610,449	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định		23,126,755,528		-	23,126,755,528
b. Vay dài hạn					
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định		-	-	-	-
Cộng		23,126,755,528	116,147,610,449	116,147,610,449	23,126,755,528

17. Vốn chủ sở hữu

# CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

### a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	01/01/2020	Tăng	Giảm	31/12/2020
Vốn góp của chủ sở hữu	576,800,000,000	-	-	576,800,000,000
LNST chưa phân phối	(69,694,608,864)	-	11,921,603,329	(57,773,005,535)
<b>Cộng</b>	<b>507,105,391,136</b>	<b>-</b>	<b>11,921,603,329</b>	<b>519,026,994,465</b>

	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
Vốn góp của chủ sở hữu	576,800,000,000	-	-	576,800,000,000
LNST chưa phân phối	(57,773,005,535)	50,251,793,855	-	(7,521,211,680)
<b>Cộng</b>	<b>519,026,994,465</b>	<b>50,251,793,855</b>	<b>-</b>	<b>569,278,788,320</b>

### b) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
- Số lượng cổ phiếu đăng ký 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
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000 đồng/cp	10.000 đồng/cp

Ngoại tệ các loại:	31/12/2021	01/01/2021
- USD	-	-
- Nợ khó đòi đã xử lý	-	-

### VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Doanh thu bán hàng hoá	-	68,000,000,000
- Doanh thu hoạt động cho thuê đất	16,327,545,458	-
<b>Cộng doanh thu</b>	<b>16,327,545,458</b>	<b>68,000,000,000</b>
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16,327,545,458</b>	<b>68,000,000,000</b>

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>2. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	67,934,488,007
- Giá vốn của hoạt động cho thuê đất	14,189,129,843	-
<b>Cộng</b>	<b>14,189,129,843</b>	<b>67,934,488,007</b>

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi từ thanh lý công ty	1,872,400,000	-
- Lãi tiền gửi ngân hàng	42,662,659	93,219
- Khác	5,796,900,000	-
<b>Cộng</b>	<b>7,711,962,659</b>	<b>93,219</b>

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
- Chi phí lãi vay	3,046,146,201	4,195,989,550
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào các công ty con	(64,327,318,260)	17,890,648,765
- Khác	17,643,380,000	-
<b>Cộng</b>	<b>(43,637,792,059)</b>	<b>22,086,638,315</b>

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	4,675,801,373	2,148,549,210
- Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	895,594,215	9,799,500
- Chi phí khấu hao TSCĐ	280,260,913	226,266,288
- Thuế, phí và lệ phí	-	1,348,853,357
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(1,680,600,328)	(37,290,445,716)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13,323,192	764,538,382
- Chi phí bằng tiền khác	2,628,525,828	795,857,626
<b>Cộng</b>	<b>6,812,905,193</b>	<b>(31,996,581,353)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2021 đến 31/12/2021

(Đơn vị tính bằng VND, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020
<b>6. Thu nhập khác</b>		
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	-
- Thu nhập khác	4,506,959,655	1,959,157,478
<b>Cộng</b>	<b>4,506,959,655</b>	<b>1,959,157,478</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
- Chi phí khác	930,430,940	-
<b>Cộng</b>	<b>930,430,940</b>	<b>-</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	50,251,793,855	11,934,705,728
- Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	-	(11,934,705,728)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>50,251,793,855</b>	<b>-</b>
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(50,251,793,855)	-
<b>Thu nhập chịu thuế hiện hành trừ chuyển lỗ kỳ trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp ước tính</b>	<b>-</b>	<b>13,102,399</b>

**VII. Những thông tin khác**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc thời kỳ tài chính**

Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đã thanh lý các khoản đầu tư vào Công ty con theo Nghị quyết số 117/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 17 tháng 9 năm 2021 và Công ty đã hoàn tất đầu tư vào Công ty Cổ phần Louis Mega Tower để mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh Bất động sản theo Nghị quyết số 129/2021/NQ-HĐQT.LL ngày 1 tháng 10 năm 2021

Nguyễn Thị Minh Hiệp

Nguyễn Thị Minh Hiệp  
Kế toán trưởng



Lục Tấn Huy  
Tổng Giám đốc  
Ngày 24 tháng 01 năm 2022