

Số: 89./2022/BII/CBTT

Bình Thuận, ngày 19 tháng 04 năm 2022

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Louis Land
2. Mã CK: BII
3. Địa chỉ trụ sở Công ty: Khu phố 11, phường Bình Tân, thị xã Lagi, tỉnh Bình Thuận
4. Điện thoại: 028 9999 9999 Fax:
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Giang Quyên – Chức vụ: Tổng Giám đốc
6. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính Hợp nhất Quý I/2022 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 I/2021	Quý I/2022	Thay đổi
LNST tại báo cáo riêng	3.829.693.338 đ	- 7.792.416.737 đ	-303,47%
LNST tại báo cáo hợp nhất	4.277.757.907 đ	-9.126.840.374 đ	-313,36%

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý I năm 2022 giảm lần lượt là 303,47% và 313,36% do phát sinh chi phí tài chính trong kỳ tăng lần lượt là 233% và 460%. Thêm vào đó chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty mẹ trong kì tăng 1.440% và hợp nhất các công ty con trong kì cũng tăng 2.153%. Tác động kéo dài của dịch bệnh Covid 19 khiến cho hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Louis Land gặp nhiều khó khăn, các dự án của Công ty cũng đang trong giai đoạn phát triển nên chưa ghi nhận doanh thu.

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

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

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu: Phòng KT, QHCD.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
**LOUIS LAND**  
NGUYỄN GIANG QUYÊN

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

---

	Trang
1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01-04
2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	05
3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	06-07
4. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08-22

---

---

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>51.133.980.768</b>	<b>62.334.016.496</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>175.283.667</b>	<b>752.614.898</b>
1. Tiền	111		175.283.667	752.614.898
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.957.335.808</b>	<b>57.392.748.483</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.805.883.400	6.138.783.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	46.586.630.983	56.573.618.293
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	1.227.900.948	1.543.426.313
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5	(6.663.079.523)	(6.863.079.523)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7</b>	-	<b>95.063.075</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.318.107	99.381.182
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(4.318.107)	(4.318.107)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.001.361.293</b>	<b>4.093.590.040</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.191.558.852	3.283.605.781
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	809.802.441	809.984.259
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>836.951.660.310</b>	<b>837.202.994.338</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	575.001.407	575.001.407
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.4b	(575.001.407)	(575.001.407)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>97.675.564</b>	<b>172.468.443</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	97.675.564	172.468.443
- Nguyên giá	222		2.520.413.126	2.520.413.126
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.422.737.562)	(2.347.944.683)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>20.742.277.748</b>	-
- Nguyên giá	231		20.742.277.748	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>156.061.820.449</b>	<b>176.109.917.833</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		156.061.820.449	176.109.917.833
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>660.049.886.549</b>	<b>660.920.608.062</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		676.600.000.000	676.600.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.550.113.451)	(15.679.391.938)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>888.085.641.078</b>	<b>899.537.010.834</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>323.212.479.063</b>	<b>326.871.432.082</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>323.212.479.063</b>	<b>326.871.432.082</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10a	3.308.751.928	3.390.672.354
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	84.441.178.800	84.441.178.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12a	467.618.575	327.530.944
4. Phải trả người lao động	314		1.941.263.210	1.713.717.814
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	75.512.098.082	71.636.223.082
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	134.414.812.940	127.585.903.560
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	23.126.755.528	37.776.205.528
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>564.873.162.015</b>	<b>572.665.578.752</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>564.873.162.015</b>	<b>572.665.578.752</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		576.800.000.000	576.800.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(11.926.837.985)	(4.134.421.248)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(4.134.421.248)	(57.773.005.535)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(7.792.416.737)	53.638.584.287
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>888.085.641.078</b>	<b>899.537.010.834</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU



MAI THỊ KIM PHƯỢNG

Bình Thuận, ngày 27 tháng 4 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN LOUIS LAND**

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

Cho thời kỳ tài chính từ ngày 01/1/2022 đến 31/03/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	QUÝ I		LŨY KẾ ĐẾN QUÝ I	
		Từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/03/2021	Từ ngày 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến 31/03/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	759.909.092	-	759.909.092	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	759.909.092	-	759.909.092	-
4. Giá vốn hàng bán	11	556.363.636	-	556.363.636	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	203.545.456	-	203.545.456	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	200.122.014	170.364	200.122.014	170.364
7. Chi phí tài chính	22	4.747.676.198	(3.580.012.616)	4.747.676.198	(3.580.012.616)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	3.876.954.685	-	3.876.954.685	-
8. Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.343.408.009	(249.510.358)	3.343.408.009	(249.510.358)
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(7.687.416.737)	3.829.693.338	(7.687.416.737)	3.829.693.338
10. Thu nhập khác	31	-	-	-	-
11. Chi phí khác	32	105.000.000	-	105.000.000	-
12. Lợi nhuận khác (lỗ)	40	(105.000.000)	-	(105.000.000)	-
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(7.792.416.737)	3.829.693.338	(7.792.416.737)	3.829.693.338
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-	-	-
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(7.792.416.737)	3.829.693.338	(7.792.416.737)	3.829.693.338

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



**MAI THỊ KIM PHƯỢNG**  
KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU



**NGUYỄN GIANG QUYÊN**  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	03 tháng đầu năm 2022	03 tháng đầu năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		(7.792.416.737)	3.829.693.338
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản :</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.5	74.792.879	56.566.671
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	670.721.513	(5.348.429.827)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.616.438)	(127)
- Chi phí lãi vay	06	V.4	3.876.954.685	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(3.209.564.098)</b>	<b>(1.462.169.945)</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		10.727.641.422	150.556.833.016
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		95.063.075	-
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		7.113.542.296	72.850.980.417
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		-	(145.701.960.825)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>14.726.682.695</b>	<b>76.243.682.663</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(694.180.364)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(76.463.068.150)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39.616.438	127
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(654.563.926)</b>	<b>(76.463.068.023)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	03 tháng đầu năm 2022	03 tháng đầu năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.900.435.553	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.549.885.553)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(14.649.450.000)</b>	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(577.331.231)</b>	<b>(219.385.360)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>752.614.898</b>	<b>1.024.326.092</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>175.283.667</b>	<b>804.940.732</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU



MAI THỊ KIM PHƯỢNG

Bình Thuận, ngày 27 tháng 4 năm 2022



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty Cổ phần Louis Land (gọi tắt là "Công ty") trước đó là Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Công nghiệp Bảo Thu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3400555146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 29 tháng 5 năm 2008 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 26 ngày 28 tháng 10 năm 2021 về việc thay đổi thông tin người đại diện theo pháp luật.

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

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

Công ty có một (01) chi nhánh :

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

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

**Trụ sở chính:** Số 03 - 05, Đường số 07, Khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, Tp. Thủ Đức.

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2022: 16 nhân viên.**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

## 7.1. Danh sách công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty có năm (05) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	Xây dựng nhà các loại	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Thăng Hải, Xã Thăng Hải, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	Dịch vụ	100%	100%	100%
Địa chỉ: Số BN2-KL15 KDC phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.				
Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Kinh doanh bất động sản	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Ấp Hòa Tân, Xã Định Thành, Huyện Thoại Sơn, Tỉnh An Giang, Việt Nam.				
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Kinh doanh bất động sản	88,53%	88,53%	88,53%
Địa chỉ: 163A Đường Phan Văn Hón, Ấp 7, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam	Chế biến và bảo quản rau quả	85%	85%	85%
Địa chỉ: số 03-05, đường số 7, khu đô thị Sala, Phường An Lợi Đông, Tp Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

## 7.2. Danh sách chi nhánh:

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư vào công ty con**

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

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

**Các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

- Nguyên liệu, vật liệu: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí thi công san lấp mặt bằng và cải tạo;...

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

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

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

**5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

05 - 10 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

06 - 08 năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

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

**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

**13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

**Doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành của Công ty là: 20%.

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài Chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, tiền gửi có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**18. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Tiền</b>	<b>175.283.667</b>	<b>752.614.898</b>
Tiền mặt	45.910.781	65.910.781
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	129.372.886	686.704.117
<b>Cộng</b>	<b>175.283.667</b>	<b>752.614.898</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính:** Xem chi tiết thuyết minh trang 25 - 26.

<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/03/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.805.883.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>	<b>6.138.783.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>
Công ty TNHH Chế biến Thủy sản Minh Hiền	1.967.583.400	(1.967.583.400)	1.967.583.400	(1.967.583.400)
DNTN Hạ Tiến	3.520.400.000	(3.520.400.000)	3.520.400.000	(3.520.400.000)
Phải thu khách hàng là bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	3.000.000	-	8.000.000	-
Khách hàng khác	314.900.000	-	642.800.000	-
<b>Cộng</b>	<b>5.805.883.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>	<b>6.138.783.400</b>	<b>(5.487.983.400)</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc		Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
		Máy móc, thiết bị		
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	908.444.944	66.363.636	1.545.604.546	<b>2.520.413.126</b>
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	908.444.944	66.363.636	1.545.604.546	<b>2.520.413.126</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	908.444.944	3.195.286	1.436.304.453	<b>2.347.944.683</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	3.195.286	71.597.593	<b>74.792.879</b>
Số dư cuối năm	908.444.944	6.390.572	1.507.902.046	<b>2.422.737.562</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	-	63.168.350	109.300.093	<b>172.468.443</b>
Số dư cuối năm	-	59.973.064	37.702.500	<b>97.675.564</b>

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

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

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>156.061.820.449</b>	-	<b>176.109.917.833</b>	-
<b>Các công trình xây dựng</b>	<b>156.061.820.449</b>	-	<b>176.109.917.833</b>	-
(1) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 1	18.608.869.689	-	18.608.869.689	-
(2) Công trình Cụm công nghiệp Thăng Hải 2	91.903.844.157	-	91.903.844.157	-
(3) Công trình Cụm công nghiệp Tân Bình	31.511.312.602	-	31.511.312.602	-
(4) Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất Công trình khác	14.037.794.001	-	34.085.891.385	-
	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>156.061.820.449</b>	-	<b>176.109.917.833</b>	-





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Người mua trả tiền trước		31/03/2022	01/01/2022		
<b>Ngắn hạn</b>		<b>84.441.178.800</b>	<b>84.441.178.800</b>		
(*) Công ty Cổ phần VKC Holdings		84.150.000.000	84.150.000.000		
Các khách hàng khác		291.178.800	291.178.800		
<b>Cộng</b>		<b>84.441.178.800</b>	<b>84.441.178.800</b>		
(*) Công ty Cổ phần VKC Holdings (tên cũ là Công ty Cổ phần Cấp - Nhựa Vĩnh Khánh) đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Louis Land theo hợp đồng số: 01/HĐCN-2021 ngày 06 tháng 12 năm 2021 về việc đặt cọc mua lại 85% cổ phần của Công ty TNHH Toccoo Viet Nam mà Công ty Cổ phần Louis Land đang sở hữu. Số dư tại ngày 31/12/2021 là 84.150.000.000 VND.					
12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	01/01/2022	31/03/2022
<b>a. Phải nộp</b>					
Thuế thu nhập cá nhân	327.530.944	234.850.530	94.762.899		467.618.575
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000		-
<b>Cộng</b>	<b>327.530.944</b>	<b>237.850.530</b>	<b>97.762.899</b>		<b>467.618.575</b>
<b>b. Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	809.802.441	-	-		809.802.441
Thuế giá trị gia tăng	181.818	181.818	-		-
<b>Cộng</b>	<b>809.984.259</b>	<b>181.818</b>	<b>-</b>		<b>809.802.441</b>
13. Chi phí phải trả		31/03/2022	01/01/2022		
<b>Ngắn hạn</b>		<b>75.512.098.082</b>	<b>71.636.223.082</b>		
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải I (*)		13.624.193.481	13.624.193.481		
Chi phí thi công CSHT tại KCN Thăng Hải II (*)		23.779.248.760	23.779.248.760		
Chi phí thi công CSHT tại KCN Tân Bình I		1.992.792.339	1.992.792.339		
Tiền thuê đất CCN Thăng Hải I và II phải trả		15.661.800.000	15.661.800.000		
Chi phí lãi vay phải trả		19.828.841.601	15.959.284.176		
Chi phí phải trả khác		625.221.901	618.904.326		
<b>Cộng</b>		<b>75.512.098.082</b>	<b>71.636.223.082</b>		
(*) Là các chi phí thi công cơ sở hạ tầng, liên quan đến phần diện tích đã chuyển nhượng, cho thuê tại KCN Thăng Hải I & Thăng Hải II.					
14. Phải trả khác		31/03/2022	01/01/2022		
<b>a. Ngắn hạn</b>		<b>134.414.812.940</b>	<b>127.585.903.560</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết		151.928.883	151.928.883		
Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh IX.3)		126.000.000.000	120.044.600.000		
Các khoản phải trả, phải nộp khác		8.262.884.057	7.389.374.677		
- Phải trả tiền cấp quyền khai thác khoáng sản cho Cục Thuế Bình Thuận		931.772.000	931.772.000		
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp bổ sung cho nhà nước		2.497.373.770	2.697.732.795		
- Nguyễn Minh Lương		-	58.336.920		
- Các khoản phải trả khác		4.833.738.287	3.701.532.962		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>37.776.205.528</b>	<b>37.776.205.528</b>
Vay cá nhân	-	-	14.649.450.000	14.649.450.000
<i>Nguyễn Minh Lương</i>	-	-	14.649.450.000	14.649.450.000
Vay dài hạn đến hạn trả	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định</i>	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
<b>Cộng</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>37.776.205.528</b>	<b>37.776.205.528</b>
<b>b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Gia Định</i>	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528	23.126.755.528
<b>Cộng</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>	<b>23.126.755.528</b>

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

**Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)****Thuyết minh khoản vay Ngân hàng:**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>(57.773.005.535)</b>	<b>519.026.994.465</b>
Lợi nhuận trong năm	-	3.829.693.338	3.829.693.338
<b>Số dư tại ngày 31/03/2021</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>(53.943.312.197)</b>	<b>522.856.687.803</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2022</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>(4.134.421.248)</b>	<b>572.665.578.752</b>
Lợi nhuận trong năm	-	(7.792.416.737)	(7.792.416.737)
<b>Số dư tại ngày 31/03/2022</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>(11.926.837.985)</b>	<b>564.873.162.015</b>

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

	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2022	01/01/2022
Các cổ đông khác	100,00%	576.800.000.000	576.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>576.800.000.000</b>	<b>576.800.000.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có.

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

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

	03 tháng đầu năm 2022	03 tháng đầu năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	576.800.000.000	576.800.000.000
Vốn góp đầu kỳ	576.800.000.000	576.800.000.000
Vốn góp cuối kỳ	576.800.000.000	576.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/03/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	57.680.000	57.680.000
Cổ phiếu phổ thông	57.680.000	57.680.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	57.680.000	57.680.000
Cổ phiếu phổ thông	57.680.000	57.680.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10.000	10.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	03 tháng đầu năm 2022	03 tháng đầu năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	-
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	759.909.092	-
Doanh thu thi công công trình	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>759.909.092</b>	<b>-</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>b. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	-
Doanh thu cho thuê đất, thuê văn phòng	759.909.092	-
Doanh thu thi công công trình	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>759.909.092</b>	<b>-</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	-
Giá vốn cho thuê đất, thuê văn phòng	556.363.636	-
Giá vốn thi công công trình	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>556.363.636</b>	<b>-</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	200.122.014	170.364
Lãi chuyển nhượng vốn đầu tư	-	-
<b>Cộng</b>	<b>200.122.014</b>	<b>170.364</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	3.876.954.685	-
Dự phòng đầu tư tài chính	870.721.513	-
Hoàn nhập dự phòng do thanh lý khoản đầu tư	-	(3.580.012.616)
Lỗ từ bán các khoản đầu tư chứng khoán	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.747.676.198</b>	<b>(3.580.012.616)</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	2.091.766.235	1.029.107.538
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	74.792.879	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	33.314.654
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(200.000.000)	(1.768.417.211)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	509.166.242	17.490.480
Chi phí bằng tiền khác	864.682.653	438.994.181
<b>Cộng</b>	<b>3.343.408.009</b>	<b>(249.510.358)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	03 tháng đầu năm 2022	03 tháng đầu năm 2021
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý dự án mỏ cát trắng Tân Phước	-	-
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	-	-
Thu nhập khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Chi phí xử lý tổn thất tài sản	-	-
Chi phí phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	105.000.000	-
Chi phí xử lý quyền khai thác khoáng sản	-	-
<b>Cộng</b>	<b>105.000.000</b>	<b>-</b>
	<b>03 tháng đầu năm 2022</b>	<b>03 tháng đầu năm 2021</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(7.792.416.737)</b>	<b>3.829.693.338</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>105.000.000</b>	<b>-</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	105.000.000	-
+ Chi phí không được trừ	105.000.000	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>(7.687.416.737)</b>	<b>3.829.693.338</b>
<b>4. Chuyển lỗ của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>(3.829.693.338)</b>
<b>5. Thu nhập chịu thuế hiện hành trừ chuyển lỗ năm trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Thuế suất 20%	-	-
<b>7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

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

	Mối liên hệ
Ông Lục Tấn Huy	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Giang Quyên	Tổng Giám đốc
Ông Võ Kim Nguyên	Trưởng ban Quan hệ Cổ đông
Ông Trịnh Văn Huy	Thành viên Ủy ban kiểm toán
Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	Công ty con
Công ty Cổ Phần Louis Mega Tower	Công ty con
Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Louis Holding	Bên liên quan
Công ty TNHH MTV Cát Tường	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)	Bên liên quan

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Danh sách các bên liên quan**

Công ty TNHH MTV Chế Biến Cát Bình Thuận  
 Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng BIDICO  
 Công ty TNHH Công nghiệp Gỗ Bình Thuận  
 Công ty TNHH Địa ốc Tân Bửu  
 Công ty TNHH Kỹ nghệ Gỗ Lam Sơn  
 Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Phát triển Bình Thuận  
 Công ty TNHH Louis Bricks  
 Công ty TNHH Louis IC Trị An  
 Công ty TNHH Louis IC Tân Bình  
 Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận  
 Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An

**Mối liên hệ**

Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây  
 Bên liên quan trước đây

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

**Phải thu khách hàng**

Công ty Cổ phần Louis Holding

31/03/2022

01-01-21

3.000.000

8.000.000

**Cộng****3.000.000****8.000.000****Trả trước cho người bán**

Trịnh Văn Huy

31/03/2022

01-01-21

30.000.000.000

28.500.000.000

Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)

2.450.000.000

2.421.251.252

**Cộng****32.450.000.000****30.921.251.252****Phải trả khác**

Bà Nguyễn Thị Mai

31/03/2022

01-01-21

-

44.600.000

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

45.000.000.000

45.000.000.000

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

81.000.000.000

75.000.000.000

**Cộng****126.000.000.000****120.044.600.000**

Tại ngày 31 tháng năm 2021, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

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

Công ty Cổ phần Louis Holding

03 tháng đầu năm  
202203 tháng đầu năm  
2021

186.636.364

-

**Cộng****186.636.364****-****Mua hàng và nhận cung cấp dịch vụ**

Công ty Cổ phần Dược Lâm Đồng (Ladophar)

180.000.000

-

**Cộng****180.000.000****-**

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

03 tháng đầu năm  
202203 tháng đầu năm  
2021

626.765.965

453.888.886

**Cộng****626.765.965****453.888.886**

KẾ TOÁN TRƯỞNG KIỂM NGƯỜI LẬP BIỂU

MAI THỊ KIM PHƯƠNG

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

Bình Thuận, ngày 27 tháng 4 năm 2022



Trang 24



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/03/2022			01/01/2022		
	Giá gốc (a)	Dự phòng (b)	Giá trị hợp lý (**) (c) = (a) - (b)	Giá gốc (a)	Dự phòng (b)	Giá trị hợp lý (c) = (a) - (b)
<b>- Đầu tư vào công ty con</b>	<b>676.600.000.000</b>	<b>(16.550.113.451)</b>	<b>660.049.886.549</b>	<b>676.600.000.000</b>	<b>(15.679.391.938)</b>	<b>660.920.608.062</b>
(1) Công ty TNHH MTV Đô Thị An Sinh Định Thành	133.600.000.000	(134.859.473)	133.465.140.527	133.600.000.000	(134.859.473)	133.465.140.527
(2) Công ty Cổ phần Louis Mega Tower	332.000.000.000	-	332.000.000.000	332.000.000.000	-	332.000.000.000
(3) Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam	85.000.000.000	(16.154.215.067)	68.845.784.933	85.000.000.000	(15.283.493.554)	69.716.506.446
(4) Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận	81.000.000.000	(252.017.439)	80.747.982.561	81.000.000.000	(252.017.439)	80.747.982.561
(5) Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ tầng Bảo Thư Trị An	45.000.000.000	(9.021.472)	44.990.978.528	45.000.000.000	(9.021.472)	44.990.978.528
<b>Cộng</b>	<b>676.600.000.000</b>	<b>(16.550.113.451)</b>	<b>660.049.886.549</b>	<b>676.600.000.000</b>	<b>(15.679.391.938)</b>	<b>660.920.608.062</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 03 tháng đầu năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1602123321, do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh An Giang cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020, và đăng ký thay đổi lần thứ 8 cấp ngày 01 tháng 9 năm 2021. Vốn điều lệ của Công ty TNHH Đô Thị An Sinh Định Thành là 155.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Louis Land 100%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Louis Land đã thực góp 133.600.000.000 VND. Trong năm 2021, Công ty TNHH Đô Thị An Sinh Định Thành hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.
  - (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0316962331, do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 09 năm 2021 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 cấp ngày 17 tháng 1 năm 2022. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Louis Mega Tower là 375.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Louis Land là 88,53%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Louis Land đã thực góp 332.000.000.000 VND. Công ty đang trong giai đoạn đầu tư dự án.
  - (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100481429, do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 01 năm 2001, và đăng ký thay đổi lần thứ 29 cấp ngày 17 tháng 6 năm 2021. Vốn điều lệ của Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam là 100.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Louis Land là 85%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Louis Land đã thực góp 85.000.000.000 VND. Trong năm 2021, Công ty TNHH TOCCOO Viet Nam hoạt động kinh doanh lỗ và đã được trích lập dự phòng theo quy định.
  - (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3401078760, do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18 tháng 4 năm 2014, và đăng ký thay đổi lần thứ 3 cấp ngày 28 tháng 3 năm 2016. Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận là 81.000.000.000 VND. Công ty TNHH MTV Bất động sản và Xây dựng Bình Thuận hiện nay đã ngừng hoạt động và Công ty hiện đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể theo quyết định số 01/QĐGT ngày 30 tháng 12 năm 2021.
  - (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3603594623, do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23 tháng 10 năm 2018. Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thư Tri An là 45.000.000.000 VND. Trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty Cổ phần Louis Land là 100%. Công ty TNHH MTV Kinh doanh Hạ Tầng Bảo Thư Tri An hiện nay đã ngừng hoạt động và Công ty hiện đang trong quá trình thực hiện thủ tục giải thể theo quyết định số 01/2021/QĐGT ngày 12 tháng 8 năm 2021.
- (\*\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2021 của các khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con theo giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại các đơn vị nhận đầu tư.

