CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 – 48

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Long Hậu là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 17, ngày 13 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam
- Điện thoại : 028 3781 8929
- Fax : 028 3781 8940

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty gồm:

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Mua, bán vật liệu xây dựng;
- Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thuỷ lợi;
- Sản xuất nước tinh khiết đóng chai;
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;
- Tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp;
- Hoạt động tư vấn đầu tư;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Đầu tư xây dựng, kinh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông;
- Trang trí nội thất và ngoại thất;
- Xử lý chất thải công nghiệp và vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ khám chữa bệnh;
- Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

Trong năm 2022, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban quản lý điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban quản lý điều hành trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	Từ ngày 28/04/2022
Ông Võ Tấn Thịnh	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022
Ông Mã Văn Khanh	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	Từ ngày 28/04/2022
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022
Bà Đỗ Thị Kim Thi	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/11/2022
Bà Trần Đình Thu Nhi	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 16/08/2022
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Hồng Sơn – Tổng Giám đốc.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Ông TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Số: 296/2023/BCHN-HCM.01349

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 10 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ho Chi Minh City Head Office • Tel: +84 28 2220 0237 • Fax: +84 28 2220 0265 • Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn
2/F Indochina Park Tower • No. 4 Nguyen Dinh Chieu Street • Dakao Ward • District 1 • Ho Chi Minh City • Vietnam • Website: www.pkf.afcvietnam.vn

PKF - AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member firm of the PKF International Limited family of legally independent firms and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm or firms.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 9.5 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Công ty mẹ chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bồ trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi về công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 15 tháng 03 năm 2022.

M.S.D.N: 0300446995-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

TRANG ĐẮC NHA	**LÊ NGỌC HẢI**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0179-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.189.752.182.002	2.013.790.622.922
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**85.030.233.632**	**91.857.688.831**
Tiền	111		69.911.469.609	63.050.332.426
Các khoản tương đương tiền	112		15.118.764.023	28.807.356.405
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.138.149.586.274**	**985.596.817.847**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.138.149.586.274	985.596.817.847
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**337.574.444.617**	**302.698.186.490**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	15.934.000.127	21.451.575.664
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	21.291.602.768	10.792.482.294
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	300.594.296.267	270.699.583.077
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.6	**622.370.044.784**	**626.888.944.601**
Hàng tồn kho	141		622.370.044.784	626.888.944.601
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.627.872.695**	**6.748.985.153**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	754.922.229	1.095.345.846
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.479.108.430	5.589.287.339
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	393.842.036	64.351.968
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**813.962.516.521**	**831.566.529.715**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**5.227.380.000**	**5.227.380.000**
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.2	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.4	5.227.380.000	5.227.380.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.2	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	**220**		**60.022.116.504**	**69.649.799.473**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	58.482.116.504	68.089.597.483
Nguyên giá	222		135.177.531.616	135.266.761.468
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(76.695.415.112)	(67.177.163.985)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.540.000.000	1.560.201.990
Nguyên giá	228		3.050.589.480	3.050.589.480
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.510.589.480)	(1.490.387.490)
Bất động sản đầu tư	**230**	5.10	**423.280.931.662**	**466.221.446.866**
Nguyên giá	231		739.282.531.205	739.282.531.205
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(316.001.599.543)	(273.061.084.339)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**73.242.695.547**	**38.791.491.703**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	73.242.695.547	38.791.491.703
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.2	**203.562.340.034**	**201.998.142.536**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		103.932.340.034	102.368.142.536
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**48.627.052.774**	**49.678.269.137**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	48.627.052.774	49.678.269.137
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**3.003.714.698.523**	**2.845.357.152.637**

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.469.005.853.583**	**1.381.253.896.120**
Nợ ngắn hạn	**310**		**919.298.377.140**	**816.063.214.023**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	58.549.299.847	42.386.715.423
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	27.098.597.491	40.505.904.507
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	3.403.092.572	10.530.481.001
Phải trả người lao động	314		10.081.441.869	9.739.240.591
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	671.176.144.280	546.930.502.775
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	58.043.813.209	72.498.835.930
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	43.624.666.660	46.471.589.737
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.18	47.321.321.212	46.999.944.059
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**549.707.476.443**	**565.190.682.097**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.795.223.588	1.911.927.231
Phải trả dài hạn khác	337	5.16	63.173.737.818	54.203.596.291
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	97.968.222.245	140.085.965.828
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.19	386.770.292.792	368.989.192.747
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.20	**1.534.708.844.940**	**1.464.103.256.517**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.534.708.844.940**	**1.464.103.256.517**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		71.770.248.000	71.770.248.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		97.216.944.076	97.216.944.076
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		864.925.475.177	794.339.031.069
LNST chưa phân phối năm trước	421a		661.034.903.477	498.044.072.924
LNST chưa phân phối năm nay	421b		203.890.571.700	296.294.958.145
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		676.077.687	656.933.372
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.003.714.698.523**	**2.845.357.152.637**

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

MAI THU PHONG	NGUYỄN TẤN PHONG	TRẦN HỒNG SƠN
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Long An, ngày 10 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1	**628.857.871.292**	**781.650.039.241**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	**10**		**628.857.871.292**	**781.650.039.241**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	**372.414.390.585**	**369.947.604.104**
Lợi nhuận gộp	**20**		**256.443.480.707**	**411.702.435.137**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	46.638.179.207	33.267.392.315
Chi phí tài chính	22	6.4	13.520.696.638	16.489.360.438
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*13.520.696.638*	*15.789.127.238*
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		8.278.772.498	4.452.896.011
Chi phí bán hàng	25	6.5	4.903.255.303	10.332.466.381
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	54.811.867.158	49.786.506.159
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**238.124.613.313**	**372.814.390.485**
Thu nhập khác	31	6.7	18.220.630.315	2.295.122.410
Chi phí khác	32	6.8	1.385.646.778	233.332.491
Lợi nhuận khác	**40**		**16.834.983.537**	**2.061.789.919**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**254.959.596.850**	**374.876.180.404**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		33.268.780.790	27.515.884.538
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		17.781.100.045	51.049.285.208
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**203.909.716.015**	**296.311.010.658**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		203.890.571.700	296.294.958.145
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		19.144.315	16.052.513
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3.691	5.159

MAI THU PHONG	NGUYỄN TẤN PHONG	TRẦN HỒNG SƠN
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Long An, ngày 10 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	**01**	**254.959.596.850**	**374.876.180.404**
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	53.781.974.241	51.553.565.650
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các		(722.302.344)	700.233.200
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	04	-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(53.695.231.738)	(37.720.288.326)
Chi phí lãi vay	06	13.520.696.638	15.789.127.238
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**	***267.844.733.647***	***405.198.818.166***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(35.095.569.286)	13.811.632.991
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	4.518.899.817	72.764.148.421
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	126.324.456.838	31.400.935.991
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	1.391.639.980	(3.108.574.248)
Tiền lãi vay đã trả	14	(13.520.696.638)	(15.789.127.238)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(38.053.752.976)	(23.901.036.481)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(37.959.931.439)	(8.885.494.117)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**275.449.779.943**	**471.491.303.485**
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(35.912.598.992)	(10.834.368.971)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	501.430.806	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(873.475.344.148)	(830.599.863.015)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	720.922.575.721	278.061.761.644
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.981.769.507	41.561.867.315
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(142.982.167.106)**	**(521.810.603.027)**
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	500.000.000	18.600.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(45.464.666.660)	(41.394.666.661)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(95.052.703.720)	(94.846.774.180)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(140.017.370.380)**	**(117.641.440.841)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	**50**	**(7.549.757.543)**	**(167.960.740.383)**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	**60**	**91.857.688.831**	**260.518.662.414**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	722.302.344	(700.233.200)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	**70**	**85.030.233.632**	**91.857.688.831**

MAI THU PHONG	NGUYỄN TẤN PHONG	TRẦN HỒNG SƠN
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Long An, ngày 10 tháng 03 năm 2023

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tập đoàn bao gồm: Công ty Cổ phần Long Hậu (công ty mẹ) và công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu.

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 17 ngày 13 tháng 09 năm 2019.

Vào ngày 01 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu ("KCN Long Hậu 1") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy Chứng nhận Đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 4 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

Vào ngày 11 tháng 06 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận đầu tư số 50221000150 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng ("KCN Long Hậu mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Và được thay thế bằng Giấy Chứng nhận Đầu tư số 5252507315 ngày 10 tháng 01 năm 2019.

Vào ngày 03 tháng 07 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000156 do Ban Quản lý Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để xây dựng Khu lưu trú 5 tầng bên trong Khu Công nghiệp Long Hậu 1 ("Khu lưu trú"). Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 07 năm 2012.

Vào ngày 07 tháng 08 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50121000141 do Uỷ Ban Nhân Dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – Tái định cư ("Khu dân cư") tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Vào ngày 28 tháng 07 năm 2016, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 ("KCN Long Hậu 3") tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An. Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 6 vào ngày 23 tháng 09 năm 2021.

Vào ngày 03 tháng 05 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Đà Nẵng.

Vào ngày 10 tháng 07 năm 2018, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đầu tư số 4500135878 do Ban quản lý Khu Công nghiệp Đà Nẵng cấp và được điều chỉnh lần thứ nhất vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 để thực hiện dự án Nhà Xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực sản xuất, thương mại và dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty mẹ gồm: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Mua, bán vật liệu xây dựng; Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thuỷ lợi; Sản xuất nước tinh khiết đóng chai; Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; Tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp; Hoạt động tư vấn đầu tư; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Đầu tư xây dựng, kinh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông; Trang trí nội thất và ngoại thất; Xử lý chất thải công nghiệp và vệ sinh công nghiệp; Dịch vụ khám chữa bệnh; Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

Trong năm 2022, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Lô K.01, KCN Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam	Cung ứng lao động, môi giới việc làm, hành chính văn phòng, khám chữa bệnh, sản xuất kinh doanh nước sạch, xử lý nước thải, kinh doanh xăng dầu	88,00%	88,00%

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igeen	Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia Tp. HCM, Khu phố 6, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	121 Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình công ích	34,00%	34,00%

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 138 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 133 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu (công ty mẹ), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu (công ty con) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm

soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.6 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí phát triển khu công nghiệp, khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi.

- **Khu công nghiệp**

Chi phí phát triển khu công nghiệp được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

- **Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi**

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá thành của hàng tồn kho được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích của bất động sản bán đi.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm trích khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 – 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	09 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua. Giấy phép nhượng quyền được khấu hao theo phương pháp đường thẳng đến thời gian khấu hao 10 năm.

4.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm
Trung tâm dịch vụ	25 năm

4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và 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. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chủ yếu đến từ KCN Long Hậu 3. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thoả mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền uỷ ngang hợp đồng cho thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ 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; và

- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Doanh thu đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Doanh nghiệp 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- 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 thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

4.17 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

4.20 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn gồm các khoản phải trả người bán, vay và nợ, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tập đoàn:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.22 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Công ty con
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igeen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.911.469.609	63.050.332.426
Các khoản tương đương tiền (*)	15.118.764.023	28.807.356.405
	85.030.233.632	**91.857.688.831**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có thời hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,00%/năm (tại ngày 01/01/2022: lãi suất từ 3,00% - 3,30%/năm).

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, cho vay dài hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.138.149.586.274	1.138.149.586.274	985.596.817.847	985.596.817.847
	1.138.149.586.274	**1.138.149.586.274**	**985.596.817.847**	**985.596.817.847**

(*) Là các khoản tiền gửi bằng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,00% - 8,50%/năm (năm 2021: từ 3,00% - 5,50%/năm).

5.2.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu về cho vay dài hạn – bên liên quan	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng phải thu về cho vay dài hạn	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
	-	-

Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen vay theo hợp đồng cho vay số 195/2011/HĐ-LHC-TCKT ngày 08/06/2011 với lãi suất từ ngày 08/06/2011 đến ngày 31/03/2012 là 19%/năm, từ ngày 01/04/2012 trở đi lãi suất bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng, bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng 3%/năm. Thời hạn vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và đã được trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

5.2.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(1)	103.932.340.034	102.368.142.536
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(2)	99.630.000.000	99.630.000.000
		203.562.340.034	**201.998.142.536**

(1) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") (*)	103.932.340.034	102.368.142.536
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igeen (**)	-	-
	103.932.340.034	**102.368.142.536**

(*) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") với giá gốc khoản đầu tư là 125.528.000.000 VND, chiếm 34,00% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2022: 125.528.000.000 VND chiếm 34,00% vốn điều lệ).

Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty mẹ đã ký thoả thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần với giá 13.000 VND/cổ phiếu của Sapulico. Theo đó, Công ty mẹ góp 102.693.500.000 VND, tương ứng 7.899.500 cổ phần và cá nhân góp 22.834.500.000 VND tương ứng 1.756.500 cổ phần. Công ty mẹ đã thay mặt cá nhân góp đủ 22.834.500.000 VND, đồng thời Công ty mẹ thay mặt các cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với 1.756.500 cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty mẹ đã góp 34,00% vốn điều lệ của Sapulico tương đương 9.656.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND.

Theo hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSCC-CPLH ngày 19 tháng 04 năm 2016, toàn bộ số lượng cổ phần của Sapulico sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 5 năm kể từ ngày Sapulico được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

(**) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen với giá trị là 20.000.000.000 VND, chiếm 40,00% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm thủ tục xin phá sản, Tập đoàn đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết trong năm

Công ty Cổ phần Công Nghệ Igeen kinh doanh thua lỗ, đang tạm ngưng hoạt động và làm thủ tục xin phá sản. Công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Tình hình biến động các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm 2022 VND	**Năm 2021** VND
Tại ngày đầu năm	102.368.142.536	106.209.721.525
Lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết	8.278.772.498	4.452.896.011
Cổ tức được nhận	(6.714.575.000)	(8.294.475.000)
Tại ngày cuối năm	**103.932.340.034**	**102.368.142.536**

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	31/12/2022 VND	**01/01/2022** VND
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (**)	19.630.000.000	19.630.000.000
	99.630.000.000	**99.630.000.000**

(*) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước với giá trị là 80.000.000.000 VND, chiếm 9,40% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2022 là 80.000.000.000 VND chiếm 9,40% vốn điều lệ).

(**) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị là 19.630.000.000 VND, chiếm 3,20% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2022 là 19.630.000.000 VND chiếm 3,20% vốn điều lệ).

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	**01/01/2022** VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	6.480.000	18.600.000
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Dịch Vụ Tràng An	3.186.708.840	-
Các khách hàng khác	12.740.811.287	21.432.975.664
	15.934.000.127	**21.451.575.664**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	10.667.834.597	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc	4.646.564.856	4.646.564.856
Các tổ chức và cá nhân khác	5.977.203.315	6.145.917.438
	21.291.602.768	**10.792.482.294**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (*)	60.002.071.622	-	60.002.071.622	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	(245.454.545)	245.454.545	(245.454.545)
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc - Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án	119.832.419.136	-	87.803.676.189	-
Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**)	89.885.397.518	-	92.131.318.207	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	23.430.809.738	-	23.572.346.249	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.300.000	-	84.700.000	-
Tạm ứng nhân viên	1.207.113.750	-	2.224.021.185	-
Các khoản phải thu khác	5.910.729.958	-	4.635.995.080	-
	300.594.296.267	**(245.454.545)**	**270.699.583.077**	**(245.454.545)**

(*) Khoản tạm ứng cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 (đã bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư cho việc bố trí tái định cư của Dự án này.

(**) Đây là khoản tạm ứng kinh phí và thoả thuận bồi thường được Công ty cử cá nhân làm đại diện theo uỷ quyền số 016/2017/UQ-LHC-TGĐ ngày 16/11/2017 và Uỷ quyền số 001a/2017/UQ-LHC-TGĐ ngày 10/02/2017. Đại diện Công ty ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án thoả thuận bồi thường được duyệt của Công ty. Công ty giám sát việc chi trả và nắm giữ các tài sản này.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Các khoản ký cược, ký quỹ	5.227.380.000	-	5.227.380.000	-
	5.227.380.000	**-**	**5.227.380.000**	**-**

5.6 Nợ quá hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen – *nợ quá hạn trên 03 năm*				
- Phải thu ngắn hạn khác	245.454.545	-	245.454.545	-
- Phải thu về cho vay dài hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	5.245.454.545	**-**	**5.245.454.545**	**-**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày đầu năm	5.245.454.545	5.245.454.545
Trích lập, (hoàn nhập) dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	**5.245.454.545**	**5.245.454.545**

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	451.821.014	-	483.188.674	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	621.656.160.204	-	626.309.612.801	-
Thành phẩm	32.945.385	-	96.143.126	-
Hàng hoá	229.118.181	-	-	-
	622.370.044.784	**-**	**626.888.944.601**	**-**

(*) Chi phí phát triển khu công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư bao gồm chi phí đền bù và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng của các dự án sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1)	18.651.399.728	19.377.844.447
Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2)	12.576.288.655	13.083.795.834
Dự án Long Hậu 3 - GD I (123 ha) (LH3)	560.013.519.203	582.589.902.658
Dự án KCN khác	2.173.313.711	-
Khu dân cư	28.241.638.907	11.258.069.862
	621.656.160.204	**626.309.612.801**

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Hoa hồng môi giới	363.683.646	324.952.746
Công cụ, dụng cụ	-	504.460.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	391.238.583	265.933.100
	754.922.229	**1.095.345.846**

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền thuê đất trả trước	39.703.992.079	44.584.767.854
Công cụ, dụng cụ	239.742.392	27.391.400
Chi phí khác	8.683.318.303	5.066.109.883
	48.627.052.774	**49.678.269.137**

5.9 hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2022	90.662.846.074	25.614.255.972	15.412.248.994	1.194.710.174	2.382.700.254	135.266.761.468
Tăng trong năm	-	685.495.148	730.000.000	45.900.000	-	1.461.395.148
Giảm do thanh lý	-	-	(1.550.625.000)	-	-	(1.550.625.000)
Tại ngày 31/12/2022	90.662.846.074	26.299.751.120	14.591.623.994	1.240.610.174	2.382.700.254	**135.177.531.616**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2022	41.311.463.651	10.045.607.264	12.675.966.009	937.626.557	2.206.500.504	67.177.163.985
Khấu hao trong năm	8.095.408.094	1.724.770.299	703.102.244	121.776.660	176.199.750	10.821.257.047
Giảm do thanh lý	-	-	(1.303.005.920)	-	-	(1.303.005.920)
Tại ngày 31/12/2022	49.406.871.745	11.770.377.563	12.076.062.333	1.059.403.217	2.382.700.254	**76.695.415.112**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2022	49.351.382.423	15.568.648.708	2.736.282.985	257.083.617	176.199.750	68.089.597.483
Tại ngày 31/12/2022	41.255.974.329	14.529.373.557	2.515.561.661	181.206.957	-	**58.482.116.504**

Trong đó:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 28.992.064.291 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 23.237.723.842 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị còn lại của một số tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 13.026.704.863 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 14.033.756.863 VND).

5.10 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	1.777.800.000	1.090.971.298	181.818.182	3.050.589.480
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	1.777.800.000	1.090.971.298	181.818.182	**3.050.589.480**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	237.800.000	1.090.971.298	161.616.192	1.490.387.490
Khấu hao trong năm	-	-	20.201.990	20.201.990
Tại ngày 31/12/2022	237.800.000	1.090.971.298	181.818.182	**1.510.589.480**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	1.540.000.000	-	20.201.990	1.560.201.990
Tại ngày 31/12/2022	1.540.000.000	-	-	**1.540.000.000**

5.11 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng	Khu lưu trú	Trung tâm dịch vụ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	739.282.531.205
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	**739.282.531.205**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	193.457.937.190	75.752.984.289	3.850.162.860	273.061.084.339
Khấu hao trong năm	33.442.943.772	7.187.473.716	2.310.097.716	42.940.515.204
Tại ngày 31/12/2022	226.900.880.962	82.940.458.005	6.160.260.576	**316.001.599.543**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	316.928.892.095	107.807.910.838	41.484.643.933	466.221.446.866
Tại ngày 31/12/2022	283.485.948.323	100.620.437.122	39.174.546.217	**423.280.931.662**

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Tập đoàn và không có thị trường hoạt động cho loại bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 280.197.807.685 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 302.177.922.949 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn.

Doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư trong năm 2022 là 128.905.192.418 VND (năm 2021 là 131.461.043.893 VND).

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2022	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và hệ thống cung cấp nước	38.163.192.703	-	-	38.163.192.703
Dự án nhà xưởng	493.299.000	34.451.203.844	-	34.944.502.844
Công trình khác	135.000.000	-	-	135.000.000
	38.791.491.703	**34.451.203.844**	**-**	**73.242.695.547**

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	29.038.157.594	29.038.157.594	22.914.695.432	22.914.695.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	9.735.822.801	9.735.822.801	8.029.629.081	8.029.629.081
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang	8.895.798.769	8.895.798.769	7.494.482.310	7.494.482.310
Các nhà cung cấp khác	9.044.495.608	9.044.495.608	2.112.883.525	2.112.883.525
	58.549.299.847	**58.549.299.847**	**42.386.715.423**	**42.386.715.423**

5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty TNHH Casa Bella	12.474.600.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Kyouwa Việt Nam	14.489.184.600	-
Các khách hàng khác	134.812.891	40.505.904.507
	27.098.597.491	**40.505.904.507**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, (phải thu) Nhà nước

	01/01/2022		Số phát sinh trong năm		31/12/2022	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	3.391.452.576	-	39.864.616.141	(43.617.966.031)	-	(361.897.314)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.945.331.435	-	33.268.780.790	(38.066.450.048)	147.662.177	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.129.023.490	-	10.826.492.865	(9.764.759.460)	3.190.756.895	-
Thuế tài nguyên	-	(64.351.968)	2.035.754.418	(2.003.347.172)	-	(31.944.722)
Thuế khác	64.673.500	-	22.667.315.395	(22.667.315.395)	64.673.500	-
	10.530.481.001	**(64.351.968)**	**108.662.959.609**	**(116.119.838.106)**	**3.403.092.572**	**(393.842.036)**

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 8% và 10% đối với hoạt động chính, là 5% với hoạt động khác (cung cấp nước sạch, thuốc y tế) và không thuế suất đối với hoạt động không chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN LH1, KCN LH2, KCN LH3	616.266.347.132	487.813.187.809
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi	44.662.711.222	2.962.113.393
Tiền thuê đất	3.399.274.198	45.281.567.222
Chi phí khác	6.847.811.728	10.873.634.351
	671.176.144.280	**546.930.502.775**

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Cổ tức phải trả	197.361.900	227.246.620
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	30.302.944.830	45.166.723.390
Phải trả ông Nguyễn Thành Đức (*)	23.537.100.000	22.834.500.000
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	2.616.562.673	2.560.781.771
Các khoản phải trả khác	1.389.843.806	1.709.584.149
	58.043.813.209	**72.498.835.930**

(*) Đây là khoản tiền Công ty đã nhận từ Ông Nguyễn Thành Đức và thay mặt cá nhân này góp vốn vào Công ty CP Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh ("Sapulico") theo thỏa thuận hợp tác đầu tư. Theo đó, Tập đoàn thay mặt cá nhân này toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với số cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên.

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	61.280.128.858	52.309.987.331
Chi phí hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	1.893.608.960
	63.173.737.818	**54.203.596.291**

5.17.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.18 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngân hàng				
Nợ dài hạn đến hạn trả	43.624.666.660	43.624.666.660	46.471.589.737	46.471.589.737
	43.624.666.660	**43.624.666.660**	**46.471.589.737**	**46.471.589.737**

Chi tiết số phát sinh về các khoản nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	01/01/2022 VND	Kết chuyển từ vay dài hạn trong năm VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2022 VND
Nợ dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam – xem 5.18.2	19.686.666.660	19.686.666.660	(19.686.666.660)	19.686.666.660
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh – xem 5.18.2	12.668.000.000	12.668.000.000	(12.668.000.000)	12.668.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn – xem 5.18.2	11.876.923.077	9.703.076.923	(10.870.000.000)	10.710.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam – xem 5.18.2	2.240.000.000	560.000.000	(2.240.000.000)	560.000.000
	46.471.589.737	**42.617.743.583**	**(45.464.666.660)**	**43.624.666.660**

5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Vay dài hạn	141.592.888.905	141.592.888.905	186.557.555.565	186.557.555.565
Vay dài hạn đến hạn trả	(43.624.666.660)	(43.624.666.660)	(46.471.589.737)	(46.471.589.737)
	97.968.222.245	**97.968.222.245**	**140.085.965.828**	**140.085.965.828**

Chi tiết phát sinh về các khoản vay dài hạn tại ngân hàng như sau:

	01/01/2022	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (a)	65.618.888.905	-	(19.686.666.660)	45.932.222.245
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (b)	47.564.000.000	-	(12.668.000.000)	34.896.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài gòn (c)	26.343.076.923	500.000.000	(9.703.076.923)	17.140.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam (d)	560.000.000	-	(560.000.000)	-
	140.085.965.828	**500.000.000**	**(42.617.743.583)**	**97.968.222.245**

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
1. Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam				
a. SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU ngày 19/03/2019 và phụ lục hợp đồng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU-PL03 ngày 18/01/2022.	84 tháng. (từ ngày 14/03/2019)	100.000.000.000	7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2%.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng 6 tầng tại KCN Long Hậu 2

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
b. Hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU/01 ngày 23/07/2019.	84 tháng. (từ ngày 23/07/2017)	32.000.000.000	7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2%.	Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắng liền với đất của dự án Trung tâm dịch vụ tại KCN Long Hậu 2, số phát hành DB 613341. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT61643 do sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021.
2. Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP HCM				
a. Số 01/2020/1246795/HĐTD ngày 20/01/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2020/1246795/HĐTD/PL01 ngày 15/06/2021.	84 tháng. (từ ngày 20/01/2020)	50.000.000.000	9,3%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn quy định.	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của nhà xưởng khu J4 tại khu công nghệ cao Đà Nẵng, số phát hành: CV075159, số vao sổ cấp GCN: CT59989 do Sở Tài nguyên và Môi Trường TP Đà Nẵng cấp ngày 01/09/2020.
b. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HĐTD ngày 10/09/2020. Văn bản sửa đổi, số 01/2022/1246795/HĐTD/PL01 ngày 05/01/2022.	84 tháng. (từ ngày 10/09/2020)	21.800.000.000	Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ.	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Hậu 2.
3. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài gòn				
a. Hợp đồng số 66BBSG17-KHDN ngày 07/12/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/2019	72 tháng. (từ ngày 07/12/2017)	15.000.000.000	7,8%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất huy động tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 2,8%/năm.	Quyền sử dụng đất và Công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 03, Lô F.01B, đường Long Hậu - Hiệp Phước, KCN Long Hậu 1.
b. Hợp đồng số 10BBSG17-KHDN ngày 16/03/2017 và hợp đồng số 01/2018.LHC-10BBSG17 ngày 12/10/2018.	72 tháng. (từ ngày 16/03/2017)	14.000.000.000	Trong 12 tháng đầu tiên: Lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%/năm. Thời gian còn lại: Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi sau cộng biên độ 2,5%/năm.	Quyền sử dụng đất và Công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 5104, tờ bản đồ số 04, Lô Q10, đường số 6, KCN Long Hậu 2.

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
c. Hợp đồng số 73 BBSG16-KHDN ngày 15/08/2016 và Hợp đồng số 01/2018.LHC-73BBSG16 ngày 12/10/2018.	84 tháng. (từ ngày 15/08/2016)	15.000.000.000	Lãi suất 7,5%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi sau cộng biên độ 2,5%/ năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/ lần, kể từ ngày giải ngân đầu tiên.	Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 5095, tờ bản đồ số 04, Lô S10-S11, đường Tân Tập - Long Hậu, KCN Long Hậu 2.
d. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 20BBSG18-QLN ngày 11/10/2018.	84 tháng. (từ ngày 11/10/2018)	55.500.000.000	Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của VCB + biên độ 1,3%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên. Sau đó huy động gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 2,8%/ năm. Lãi suất cho vay sẽ được ddieuf chỉnh 03 tháng/ lần, kể từ ngày áp dụng mức lãi suất này.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nhà xưởng xây sẵn lô T4 tại KCN Long Hậu 2, số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020.
e. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 023BBSG21-QLN ngày 29/04/2021.	84 tháng. (từ ngày 29/04/2021)	11.000.000.000	Lãi suất trong 01 năm đầu cố định 7,5%/năm. Sau đó áp dụng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.	Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4.
f. Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022.	84 tháng. (từ ngày 12/12/2022)	44.000.000.000	Lãi suất 10%/năm cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng + 2,8%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng /lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020.
4. Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam	84 tháng. (từ ngày 16/06/2015)	15.000.000.000	3,6%/năm.	Thư bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	46.999.944.059	35.029.272.846
Trích từ lợi nhuận	38.281.308.592	20.856.165.330
Sử dụng trong năm	(37.959.931.439)	(8.885.494.117)
Tại ngày cuối năm	**47.321.321.212**	**46.999.944.059**

Tình hình biến động của Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

	01/01/2022	Trích lập quỹ trong năm	Sử dụng quỹ trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	473.166.945	13.451.791.100	(12.549.157.217)	1.375.800.828
Quỹ phúc lợi	31.140.120.544	14.814.747.907	(6.457.648.067)	39.497.220.384
Quỹ thưởng người quản lý công ty	15.386.656.570	10.014.769.585	(18.953.126.155)	6.448.300.000
	46.999.944.059	**38.281.308.592**	**(37.959.931.439)**	**47.321.321.212**

5.20 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	01/01/2022	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê	368.989.192.747	17.781.100.045	-	386.770.292.792
	368.989.192.747	**17.781.100.045**	**-**	**386.770.292.792**

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại phải trả là 20%.

Biến động của thuế TNDN hoãn lại phải trả trong năm như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	368.989.192.747	317.939.907.539
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	17.781.100.045	51.049.285.208
Tại ngày cuối năm	**386.770.292.792**	**368.989.192.747**

5.21 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2021	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	613.923.057.254	640.880.859	1.283.671.230.189
Lãi trong năm	-	-	-	296.294.958.145	16.052.513	296.311.010.658
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(8.938.356.570)	-	(8.938.356.570)
Trích quỹ khen thưởng BĐH, BKS, HĐQT	-	-	-	(11.917.808.760)	-	(11.917.808.760)
Chia cổ tức				(95.022.819.000)	-	(95.022.819.000)
Số dư 31/12/2021	**500.120.100.000**	**71.770.248.000**	**97.216.944.076**	**794.339.031.069**	**656.933.372**	**1.464.103.256.517**
Số dư 01/01/2022	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	794.339.031.069	656.933.372	1.464.103.256.517
Lãi trong năm	-	-	-	203.890.571.700	19.144.315	203.909.716.015
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(28.266.539.007)	-	(28.266.539.007)
Trích quỹ khen thưởng BĐH, BKS, HĐQT	-	-	-	(10.014.769.585)	-	(10.014.769.585)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	-	(95.022.819.000)
Số dư 31/12/2022	**500.120.100.000**	**71.770.248.000**	**97.216.944.076**	**864.925.475.177**	**676.077.687**	**1.534.708.844.940**

5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	243.384.780.000	48,67%	24.338.478	243.384.780.000	48,67%
Ông Võ Tấn Thịnh	-	-	-	3.756.000	37.560.000.000	7,50%
Ông Trần Anh Viễn	-	-	-	2.503.600	25.036.000.000	5,00%
Các cổ đông khác	25.673.532	256.735.320.000	46,44%	19.413.932	194.139.320.000	38,83%
	50.012.010	**500.120.100.000**	**100%**	**50.012.010**	**500.120.100.000**	**100%**

5.21.3 Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.012.010	50.012.010
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.012.010	50.012.010
• *Cổ phiếu phổ thông*	*50.012.010*	*50.012.010*
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
• *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.012.010	50.012.010
• *Cổ phiếu phổ thông*	*50.012.010*	*50.012.010*
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

5.21.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022 như sau:

	VND
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.266.539.007
• Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý công ty	10.014.769.585
• Chia cổ tức	95.022.819.000
	133.304.127.592

5.22 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngoại tệ

	31/12/2022	01/01/2022
Dolla Mỹ (USD)	1.6212.852,07	1.987.858,50
Euro (EUR)	920,58	920,58

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	366.364.804.975	545.173.515.900
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	128.905.192.418	131.461.043.893
Khác	133.587.873.899	105.015.479.448
	628.857.871.292	**781.650.039.241**

(*) Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2022 sẽ giảm tương ứng là 358.198.624.764 VND và 139.208.896.471 VND (năm 2021 giảm là 531.451.972.076 VND và 292.565.238.706 VND).

Trong đó doanh thu với các bên liên quan:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	39.545.454	51.136.364
	39.545.454	**51.136.364**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	223.966.767.573	242.522.579.588
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	59.604.280.640	57.798.480.156
Khác	88.843.342.372	69.626.544.360
	372.414.390.585	**369.947.604.104**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.981.769.507	33.267.392.315
Chênh lệch tỷ giá trong kỳ	934.107.356	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ	722.302.344	-
	46.638.179.207	**33.267.392.315**

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	13.520.696.638	15.789.127.238
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ	-	700.233.200
	13.520.696.638	**16.489.360.438**

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí môi giới	2.617.578.172	8.589.442.797
Chi phí bán hàng khác	2.285.677.131	1.743.023.584
	4.903.255.303	**10.332.466.381**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	31.149.574.818	29.708.336.563
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.258.743.768	2.473.170.916
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	21.403.548.572	17.604.998.680
	54.811.867.158	**49.786.506.159**

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	253.811.726	-
Chênh lệch bồi thường đất	9.579.475.592	-
Tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn	7.184.569.476	1.502.426.015
Các khoản thu nhập khác	1.202.773.521	792.696.395
	18.220.630.315	**2.295.122.410**

6.8 Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt chậm nộp thuế	251.238.909	231.930.500
Tiền phạt vi phạm hành chính	70.000.000	-
Các khoản chi phí khác	1.064.358.069	1.401.991
	1.385.596.978	**233.332.491**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	203.890.571.700	296.294.958.145
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	(19.288.542.737)	(38.281.308.592)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	**184.602.028.963**	**258.013.649.553**
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	50.012.010	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	**3.691**	**5.159**

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm 2022 là 9,54% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ căn cứ theo tỷ lệ trích quỹ sau thuế năm 2021. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

(**) Số lợi nhuận thuần dùng để tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo hợp nhất năm 2021 để phản ánh số thực trích cả năm là 38.281.308.592 VND, từ lợi nhuận thuần của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022. Số quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước được điều chỉnh thành 38.281.308.592 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày	Điều chỉnh	Số trình bày lại
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	250.369.239.633	7.644.409.920	258.013.649.553
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.012.010	-	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**5.006**	**153**	**5.159**

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.607.178.242	1.341.996.022
Chi phí nhân viên	41.301.600.505	41.731.110.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.781.974.241	51.553.565.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311.928.004.563	141.994.461.523
Chi phí bằng tiền khác	42.801.055.543	15.891.771.853
	451.419.813.094	**252.512.905.122**

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	500.000.000	18.600.000.000
	500.000.000	**18.600.000.000**

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	45.464.666.660	41.394.666.660
	45.464.666.660	**41.394.666.660**

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm ngoại trừ các khoản phải thu được trình bày tại thuyết minh số 5.5 và khoản đầu tư được trình bày tại mục 5.2.

iii. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với nợ phải trả tài chính và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận trên cơ sở dòng tiền chưa được chiết khấu theo ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Các khoản vay	43.624.666.660	97.968.222.245	141.592.888.905
Phải trả người bán	58.549.299.847	-	58.549.299.847
Chi phí phải trả	671.176.144.280	-	671.176.144.280
Các khoản phải trả, phải nộp khác	58.043.813.209	63.173.737.818	121.217.551.027
	831.393.923.996	**161.141.960.063**	**992.535.884.059**
Ngày 01 tháng 01 năm 2022			
Các khoản vay	46.471.589.737	140.085.965.828	186.557.555.565
Phải trả người bán	42.386.715.423	-	42.386.715.423
Chi phí phải trả	546.930.502.775	-	546.930.502.775
Các khoản phải trả, phải nộp khác	72.498.835.930	54.203.596.291	126.702.432.221
	708.287.643.865	**194.289.562.119**	**902.577.205.984**

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- Tập đoàn đang thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay – xem mục 5.9, 5.11 và;
- Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022 pVND	**01/01/2022** VND	**31/12/2022** VND	**01/01/2022** VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	15.934.000.127	21.451.575.664	15.934.000.127	21.451.575.664
Phải thu khác	300.348.841.722	270.454.128.532	300.348.841.722	270.454.128.532
Các khoản ký quỹ	5.227.380.000	5.227.380.000	5.227.380.000	5.227.380.000
Các khoản đầu tư, cho vay	1.237.779.586.274	1.085.226.817.847	1.237.779.586.274	1.085.226.817.847
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.030.233.632	91.857.688.831	85.030.233.632	91.857.688.831
	1.644.320.041.755	**1.474.217.590.874**	**1.644.320.041.755**	**1.474.217.590.874**
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	141.592.888.905	186.557.555.565	141.592.888.905	186.557.555.565
Phải trả người bán	58.549.299.847	42.386.715.423	58.549.299.847	42.386.715.423
Chi phí phải trả	671.176.144.280	546.930.502.775	671.176.144.280	546.930.502.775
Các khoản phải trả khác	121.217.551.027	126.702.432.221	121.217.551.027	126.702.432.221
	992.535.884.059	**902.577.205.984**	**992.535.884.059**	**902.577.205.984**

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**		
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	198.484.852	-
Ông Mai Đăng Khôi	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.002
Ông Đỗ Quý Hiệp	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.002
Ông Lê Mạnh Thường	Phó chủ tịch	-	79.999.998
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	133.333.332	66.666.666
Ông Võ Tấn Thịnh	Thành viên	45.959.596	66.666.666
Ông Mã Văn Khanh	Thành viên	45.959.596	66.666.666
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	87.373.737	-
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên	-	66.666.666
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên	-	66.666.666
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký HĐQT	80.000.004	80.000.004
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**		
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	503.343.592	-
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên	41.363.636	120.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Thi	Thành viên	41.363.636	60.000.000
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	78.636.364	-
Ông Đào Trọng Vũ	Thành viên	-	175.853.801
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên	-	60.000.000
Ông Đoàn Út Ba	Thành viên	-	60.000.000

Ban Quản lý điều hành	Chức vụ		
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	1.754.881.163	1.686.208.816
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.225.237.311	1.174.082.043
Bà Trần Đinh Thu Nhi	Phó Tổng Giám đốc	666.732.040	964.954.806
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	118.668.733	-
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	441.901.408	394.100.948

9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm 2022, giữa Tập đoàn với các bên liên quan có các giao dịch như sau:

Bên liên quan / giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Bán nước uống đóng chai	39.545.454	51.136.364
Chia cổ tức	46.243.108.200	46.243.108.200
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh		
Cổ tức được chia	6.714.575.000	8.294.475.000

Công nợ với các bên liên quan

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.3, 5.5 và 5.13.

9.2 Các khoản cam kết

Tài sản cho thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tập đoàn ký các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Nhà nước từ năm 2006 đến năm 2066. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn còn phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trên diện tích 3.224 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.224 ha).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Từ 1 năm trở xuống	109.096.766.891	100.491.560.691
Trên 1 năm đến 5 năm	178.505.239.750	161.315.397.870
Trên 5 năm	15.537.819.158	-
	303.139.825.800	**261.806.958.561**

Cam kết vốn

Cam kết về chi tiêu tạo lập Tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập Bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính giữa niên độ như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	192.924.433.630	118.545.562.098

9.3 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên các ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh chính và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Tập đoàn hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan,... và chủ yếu tập trung hoạt động ở khu vực xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam.

9.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

9.5 Nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 1 ("Dự án")

Vào ngày 15 tháng 08 năm 2007, Công ty mẹ nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") đã chi trước đây để phát triển dự án với số tiền là 58.150.554.435 VND, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 VND, giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty mẹ đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, Công ty mẹ ký kết thoả thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thoả thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thoả thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty mẹ sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thoả thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty mẹ tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 VND, theo yêu cầu của Thoả thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hoá đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế.

Công ty mẹ nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty mẹ thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 VND; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 VND; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng. Công ty có nhận các văn bản từ IPC: văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 và văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND và Văn bản số 13/IPC.23 này 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty mẹ đang tiếp tục làm việc với IPC để xác định chi phí tái định cư này nên Công ty mẹ chưa thu thập đủ thông tin để xác định giá trị nền tái định cư của Dự án, Công ty mẹ chưa ghi nhận chi phí bố trí tái định cư này.

MAI THU PHONG **Người lập**	**NGUYỄN TẤN PHONG** **Kế toán trưởng**	**TRẦN HỒNG SƠN** **Tổng Giám đốc** Long An, ngày 10 tháng 3 năm 2023