

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ IV - NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN
LONG HẬU

Công ty cổ phần Long Hậu

Địa chỉ: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý IV năm 2019

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu kỳ
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.447.619.819.134	1.261.875.729.884
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		151.466.541.623	178.488.805.516
Tiền	111	V.1	38.035.494.270	40.419.891.945
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	113.431.047.353	138.068.913.571
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		335.296.869.315	250.104.759.367
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	335.296.869.315	250.104.759.367
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		350.074.347.287	464.541.806.527
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	33.568.612.899	11.221.747.122
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	21.027.246.286	21.725.079.010
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	295.723.942.647	431.840.434.940
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Hàng tồn kho	140		608.151.076.651	357.878.281.710
Hàng tồn kho	141	V.7	608.151.076.651	357.878.281.710
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.630.984.258	10.862.076.764
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		597.062.283	1.219.344.157
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.338.316.800	9.287.351.820
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		695.605.175	355.380.787
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		817.232.760.860	732.387.143.881
Các khoản phải thu dài hạn	210		5.227.380.000	7.378.260.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.8	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216		5.227.380.000	7.378.260.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.9	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	220		57.255.297.771	58.463.782.700
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	55.554.218.040	56.735.867.378
- Nguyên giá	222		106.019.886.545	105.305.227.507
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(50.465.668.505)	(48.569.360.129)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.701.079.731	1.727.915.322
- Nguyên giá	228		3.050.589.480	3.050.589.480
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.349.509.749)	(1.322.674.158)
Bất động sản đầu tư	230	V.12	451.477.829.391	330.962.699.864
- Nguyên giá	231		639.332.340.339	511.114.366.577
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(187.854.510.948)	(180.151.666.713)
Tài sản dở dang dài hạn	240		75.120.450.242	112.304.012.853
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	75.120.450.242	112.304.012.853
Đầu tư tài chính dài hạn	250		201.832.142.798	196.996.243.620
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	102.202.142.798	97.366.243.620
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	99.630.000.000	99.630.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		26.319.660.658	26.282.144.844
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	26.319.660.658	26.282.144.844
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.264.852.579.994	1.994.262.873.765

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu kỳ
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.082.714.285.032	848.138.470.167
Nợ ngắn hạn	310		623.899.196.771	442.923.300.800
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	17.305.675.481	21.368.175.342
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	23.080.852	382.595.527
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	3.797.597.002	2.250.607.461
Phải trả người lao động	314		7.724.903.884	5.817.950.490
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	500.566.455.186	289.524.353.280
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	38.376.353.721	67.337.715.580
Vay ngắn hạn	320	V.20	21.337.500.000	12.657.500.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	34.767.630.645	43.584.403.120
Nợ dài hạn	330		458.815.088.261	405.215.169.367
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.174.906.612	1.325.805.307
Phải trả dài hạn khác	337	V.22	73.953.453.383	71.255.803.816
Vay dài hạn	338	V.20	87.582.500.000	46.172.500.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	296.104.228.266	286.461.060.244
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.182.138.294.962	1.146.124.403.598
Vốn chủ sở hữu	410		1.182.138.294.962	1.146.124.403.598
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		71.770.248.000	71.770.248.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	97.216.944.076	97.216.944.076
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	512.407.118.537	476.398.486.593
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		378.750.505.946	378.750.505.946
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		133.656.612.591	97.647.980.647
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	429		623.884.349	618.624.929
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.264.852.579.994	1.994.262.873.765

Long An, ngày 16 tháng 01 năm 2020



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

Công ty cổ phần Long Hậu

Địa chỉ: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

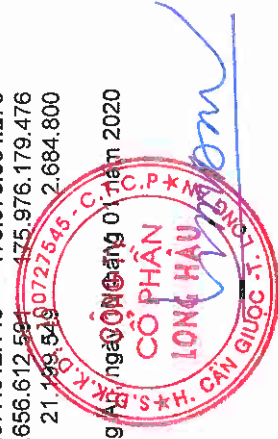
Quý IV năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV/2019	Quý IV/2018	Lũy kế 2019	Lũy kế 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	268.942.983.497	191.350.613.580	598.867.736.919	577.145.009.194
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	56.624.227.291	-	146.903.554.291
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	268.942.983.497	134.726.386.289	598.867.736.919	430.241.454.903
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	208.426.492.698	65.259.502.799	385.378.399.296	186.340.307.687
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.3	60.516.490.799	69.466.883.490	213.489.337.623	243.901.147.216
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.040.895.122	10.150.048.089	28.773.724.057	38.411.338.527
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.763.387.520	1.042.322.931	5.296.061.582	5.032.647.004
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.586.022.192	1.192.322.931	4.875.879.233	4.920.239.420
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		7.600.724.178	3.276.650.059	6.296.805.020	5.833.958.150
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.389.614.501	5.186.846.289	10.253.303.132	14.116.132.661
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.385.968.746	24.010.795.930	58.037.709.787	56.671.646.983
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.619.139.332	52.653.616.488	174.972.792.199	212.326.017.245
12. Thu nhập khác	31		606.761.651	584.197.250	4.299.192.668	3.832.072.797
13. Chi phí khác	32		63.251.813	749.241.257	1.398.403.972	1.560.260.552
14. Lợi nhuận khác	40		543.509.838	(165.044.007)	2.900.788.696	2.271.812.245
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.162.649.170	52.488.572.481	177.873.580.895	214.597.829.490
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.505.589.784	333.559.979	18.613.468.407	10.629.205.503
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9.643.168.022	10.143.668.356	25.582.300.348	27.989.759.711
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		36.013.891.364	42.011.344.146	133.677.812.140	175.978.864.276
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		36.008.631.944	42.008.659.346	133.656.612.591	175.978.864.276
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.259.420	2.684.800	21.493.549.072/546	2.684.800

Long An, ngày 01 tháng 01 năm 2020

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng



0072
ÔNG
PH
NG H
0072

Công ty cổ phần Long Hậu
 Địa chỉ: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
 Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
 Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

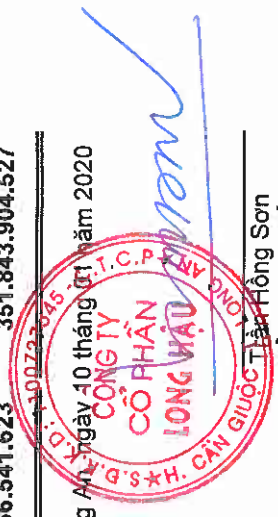
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV/2019	Quý IV/2018	Lũy kế 2019	Lũy kế 2018
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
Lợi nhuận trước thuế	01		51.162.649.170	51.788.542.221	177.873.580.895	214.597.829.490
Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao tài sản cố định	02		9.625.988.202	7.767.466.963	36.415.009.842	30.894.199.758
Các khoản dự phòng	03		-	-	-	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		177.365.328	(359.357.641)	62.928.696	(359.357.641)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(14.641.619.300)	(13.169.408.986)	(34.956.092.446)	(43.744.695.253)
Chi phí lãi vay	06		1.586.022.192	1.192.322.931	4.875.942.233	4.920.239.420
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		47.910.405.592	47.219.565.488	184.271.369.220	206.308.215.774
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		120.933.058.372	34.748.483.186	104.716.307.464	(126.295.625.557)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(250.272.794.941)	(97.749.546.458)	(250.343.246.277)	(156.740.914.532)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		181.768.633.377	46.534.414.739	33.250.355.602	21.776.166.642
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		584.766.060	1.076.339.000	(5.183.022.763)	(4.250.111.987)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.586.022.192)	(986.720.161)	(4.981.134.268)	(4.815.047.385)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.270.512.626)	(4.006.908.404)	(17.898.544.738)	(19.821.738.651)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		6.847.277.048	2.001.959.019	6.847.277.048	2.001.959.019
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.967.445.618)	(582.744.376)	(7.963.313.081)	(9.393.978.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		93.947.365.072	28.254.842.033	42.716.048.207	(91.231.075.227)

754
 TỶ
 LÃN
 IAU
 1.10

Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(91.749.070.189)	(57.492.896.025)	(176.227.412.004)	(71.571.467.256)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-	18.181.818
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(210.700.558.404)	(15.443.382.437)	(425.035.185.848)	(146.627.926.167)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	125.508.448.456	71.339.102.015	368.779.859.006	229.355.100.309
Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-	-
Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	-	150.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.058.916.500	13.066.065.609	27.564.005.551	44.378.135.285
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(170.882.263.637)	11.468.889.162	(204.918.733.295)	55.702.023.989
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	-	-	-	-
Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	600.000.000	-	600.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	102.090.000.000	22.000.000.000	110.310.000.000	28.800.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(52.000.000.000)	(5.880.000.000)	(69.880.000.000)	(23.270.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(729.537.340)	(78.541.749.120)	(75.007.760.740)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	50.090.000.000	15.990.462.660	(38.111.749.120)	(68.877.760.740)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(26.844.898.565)	55.714.193.855	(200.314.434.208)	(104.406.811.978)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	178.488.805.516	295.600.689.383	351.843.904.527	455.721.695.216
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(177.365.328)	529.021.289	(62.928.696)	529.021.289
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	151.466.541.623	351.843.904.527	151.466.541.623	351.843.904.527

V.1



Long Hậu, ngày 10 tháng 01 năm 2020

(Handwritten signature)

Nguyễn Tân Phong
Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Sơn
Tổng giám đốc

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 5 năm 2006. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được điều chỉnh nhiều lần và gần nhất là lần thay đổi thứ 17, ngày 13 tháng 9 năm 2019.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") 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. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 4 vào ngày 28 tháng 2 năm 2014.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT 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 2" hay "KCN Long Hậu Mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT số 5252507315 ngày 10 tháng 1 năm 2019 này thay thế GCNĐT số 50221000150 thay đổi lần thứ 3 vào ngày 28 tháng 2 năm 2014.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50221000156 do Ban Quản lý các 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"). GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50121000141 do Ủy 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 7 năm 2016, Công ty nhận được GCNĐT 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. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 25 tháng 11 năm 2019.

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Thành phố Đà Nẵng.

Ngày 10 tháng 7 năm 2018, Công ty nhận được giấy GCNĐT số 4500135878 do Ban quản lý KCN Đà Nẵng cấp để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là LHG theo Quyết định số 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 3 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động chính của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất nước tinh khiết đóng chai; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; hoạt động phòng khám chuyên khoa; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng; xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất, xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	31/3/2019	
			Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ %
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	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	Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	88	88
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM	40	40
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM	34	34

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "đồng").

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân

007
ÔNG
PH
V
C

dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(c) Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Tập đoàn nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 9 năm
Quyền sử dụng đất (*)	49 năm
Phần mềm máy tính, bản quyền	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

(*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An cấp ngày 2 tháng 2 năm 2005, Công ty được cấp quyền sử dụng đất trong vòng 49 năm.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.9 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.10 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao



Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

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

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.13 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.15 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về

110
CỔ
CỔ
LON
GIU

những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

2.17 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ: là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

2.19 Chia cổ tức

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê 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 1 và KCN Long Hậu 2. 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, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng 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;
- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư

Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền khu dân cư phải đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

(c) Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trú được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

(d) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp.

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

545
Y
IN
AU
LOW

- 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.22 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn vào các công ty liên kết, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, và chiết khấu thanh toán.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí môi giới, quảng cáo sản phẩm, và hoa hồng bán hàng.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh



hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

	31/12/2019	01/10/2019
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng	38.035.494.270	40.419.891.945
Các khoản tương đương tiền	113.431.047.353	138.068.913.571
Cộng	151.466.541.623	178.488.805.516
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	335.296.869.315	250.104.759.367
Cộng	335.296.869.315	250.104.759.367
3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn		
Bên liên quan	13.350.000	15.450.000
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	<i>13.350.000</i>	<i>15.450.000</i>
Bên thứ ba	33.555.262.899	11.206.297.122
<i>Khách hàng khác</i>	<i>33.555.262.899</i>	<i>11.206.297.122</i>
Cộng	33.568.612.899	11.221.747.122
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Bên thứ ba	21.027.246.286	21.725.079.010
<i>Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Cần Giuộc</i>	<i>5.477.011.138</i>	<i>5.477.011.138</i>
<i>Công TNHH Koastal Eco Industries</i>	<i>3.929.708.524</i>	<i>3.929.708.524</i>
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Kỹ Thuật Việt</i>	<i>132.000.000</i>	<i>132.000.000</i>
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng TM Tradeco</i>	<i>4.602.869.368</i>	<i>7.566.566.066</i>
<i>Công ty cổ phần tư vấn đầu tư công nghệ Hoàng Giang</i>	<i>2.666.433.550</i>	<i>-</i>
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>4.219.223.706</i>	<i>4.619.793.282</i>
Cộng	21.027.246.286	21.725.079.010
5. Phải thu khác ngắn hạn		
Bên liên quan	60.251.926.167	66.169.977.422
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ</i>	<i>249.854.545</i>	<i>249.854.545</i>
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	<i>60.002.071.622</i>	<i>65.920.122.877</i>
Bên thứ ba	235.492.016.480	365.670.457.518
<i>Kinh phí bồi thường và thỏa thuận bồi thường các dự án</i>	<i>196.869.387.601</i>	<i>323.776.989.593</i>
<i>Tạm ứng</i>	<i>2.050.067.250</i>	<i>2.047.210.526</i>
<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>-</i>	<i>3.294.091.500</i>
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	<i>18.300.000</i>	<i>19.300.000</i>
<i>Phải thu hợp tác kinh doanh</i>	<i>23.430.809.738</i>	<i>23.430.809.738</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>13.123.451.891</i>	<i>13.102.056.161</i>
Cộng	295.743.942.647	431.840.434.940

(*) Bao gồm trong phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan là khoản tạm ứng cho IPC nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 65.098.563.800 Đồng (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 bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh VII.1)

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/10/2019</u>
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Bên liên quan	245.454.545	245.454.545
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ</i>	245.454.545	245.454.545
Cộng	<u>245.454.545</u>	<u>245.454.545</u>
7. Hàng tồn kho		
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư (*)	607.670.977.412	357.426.441.201
Nguyên vật liệu	395.121.289	366.347.801
Hàng hóa bất động sản	58.299.999	58.299.999
Thành phẩm nước tinh khiết	26.677.951	27.192.709
Cộng	<u>608.151.076.651</u>	<u>357.878.281.710</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	608.151.076.651	357.878.281.710
(*) Bao gồm:	<u>31/12/2019</u>	<u>01/10/2019</u>
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu</i>	592.757.636.518	312.356.107.479
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu dân cư</i>	14.913.340.894	14.455.217.669
Cộng	<u>607.670.977.412</u>	<u>326.811.325.148</u>
8. Phải thu về cho vay dài hạn		
- Bên liên quan		
<i>Công ty cổ phần công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
9. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		
Bên liên quan		
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – tiền cho vay</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
01/10/2019	79.179.986.579	8.751.912.228	14.582.437.510	936.790.174	1.854.101.016	105.305.227.507
Tăng	132.045.000	76.474.800	-	10.040.000	528.599.238	747.159.038
Giảm do thanh lý	-	(32.500.000)	-	-	-	(32.500.000)
31/12/2019	79.312.031.579	8.795.887.028	14.582.437.510	946.830.174	2.382.700.254	106.019.886.545
Khấu hao lũy kế						
01/10/2019	29.063.122.744	6.621.402.544	10.629.177.433	705.203.713	1.550.453.695	48.569.360.129
Tăng	1.288.971.918	320.926.619	232.204.158	25.976.216	60.729.465	1.928.808.376
Giảm do thanh lý	-	(32.500.000)	-	-	-	(32.500.000)
31/12/2019	30.352.094.662	6.909.829.163	10.861.381.591	731.179.929	1.611.183.160	50.465.668.505
Giá trị còn lại						
01/10/2019	50.116.863.835	2.130.509.684	3.953.260.077	231.586.461	303.647.321	56.735.867.378
31/12/2019	48.959.936.917	1.886.057.865	3.721.055.919	215.650.245	771.517.094	55.554.218.040

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
Nguyên giá				
01/10/2019	1.777.800.000	181.818.182	1.090.971.298	3.050.589.480
Tăng	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-
31/12/2019	1.777.800.000	181.818.182	1.090.971.298	3.050.589.480
Khấu hao lũy kế				
01/10/2019	237.800.000	116.161.638	968.712.520	1.322.674.158
Tăng	-	5.050.506	21.785.085	26.835.591
Giảm	-	-	-	-
31/12/2019	237.800.000	121.212.144	990.497.605	1.349.509.749
Giá trị còn lại				
01/10/2019	1.540.000.000	65.656.544	122.258.778	1.727.915.322
31/12/2019	1.540.000.000	60.606.038	100.473.693	1.701.079.731

546
 Y
 IN
 AU
 LOW

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

12. Bất động sản đầu tư

Nguyên giá	Nhà xưởng							Cộng	
	Khu lưu trú	Nhà xưởng lớn B	Nhà xưởng lớn B giai đoạn mở rộng	Nhà xưởng lớn S	Nhà xưởng lớn Q	Nhà xưởng lớn F	Nhà xưởng lớn T		Nhà xưởng cao tầng
01/10/2019	183.560.895.127	167.136.581.568	27.737.652.061	18.895.840.106	19.778.041.714	20.123.800.141	73.881.555.860	-	511.114.366.577
Tăng	-	-	-	-	-	-	-	128.217.973.762	128.217.973.762
Giảm:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2019	183.560.895.127	167.136.581.568	27.737.652.061	18.895.840.106	19.778.041.714	20.123.800.141	73.881.555.860	128.217.973.762	639.332.340.339
Khấu hao lũy kế									
01/10/2019	59.581.168.428	96.350.951.312	10.837.105.704	3.762.073.260	3.448.865.281	2.526.941.824	3.644.560.904	-	180.151.666.713
Tăng	1.796.868.429	2.999.889.651	496.007.013	342.006.660	356.779.167	344.582.976	1.366.710.339	-	7.702.844.235
Giảm	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2019	61.378.036.857	99.350.840.963	11.333.112.717	4.104.079.920	3.805.644.448	2.871.524.800	5.011.271.243	-	187.854.510.948
Giá trị còn lại									
01/10/2019	123.979.726.699	70.785.630.256	16.900.546.357	15.133.766.846	16.329.176.433	17.596.858.317	70.236.994.956	-	330.962.699.864
31/12/2019	122.182.858.270	67.785.740.605	16.404.539.344	14.791.760.186	15.972.397.266	17.252.275.341	68.870.284.617	128.217.973.762	451.477.829.391

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

	31/12/2019	01/10/2019
13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Hệ thống cung cấp nước	9.741.396.030	9.741.396.030
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác	40.917.561.517	40.917.561.517
Dự án nhà xưởng	20.649.832.968	57.783.395.579
Trung tâm thương mại	3.667.659.727	3.667.659.727
Công trình khác	144.000.000	194.000.000
Cộng	75.120.450.242	112.304.012.853

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen

	Giá trị ghi sổ		Ngành nghề	Địa chỉ
	31/12/2019	01/10/2019		
Tỷ lệ % sở hữu: 40%				
Đầu tư	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM
Dự phòng	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)	thông tin	
Thuần	-	-		

Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh

	Giá trị ghi sổ		Ngành nghề	Địa chỉ
	31/12/2019	01/10/2019		
Tỷ lệ % sở hữu: 34%				
Đầu tư	102.202.142.798	97.366.243.620	Chiếu sáng, tín	Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM
Dự phòng	-	-	hiệu giao thông	
Thuần	102.202.142.798	97.366.243.620		
Cộng	102.202.142.798	97.366.243.620		

Chi tiết giá trị của khoản đầu tư vào Sapulico được trình bày như sau:

	Giá trị
Tại ngày 01 tháng 10 năm 2019	97.366.243.620
Lãi từ công ty liên kết	7.600.724.178
Cổ tức đã nhận	(2.764.825.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	102.202.142.798

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/10/2019	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	80.000	80.000.000.000
Cộng	1.306.875	99.630.000.000	1.306.875	99.630.000.000

15. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2019	01/10/2019
Tiền thuê đất đã trả trước	23.288.714.077	23.429.224.546
Công cụ, dụng cụ	328.514.526	374.273.571
Khác	2.702.432.055	2.478.646.727
	26.319.660.658	26.282.144.844

	31/12/2019	01/10/2019
16. Phải trả người bán và người mua trả trước ngắn hạn		
Phải trả người bán (16.1)	17.305.675.481	21.368.175.342
Người mua trả trước (16.2)	23.080.852	382.595.527
Cộng	17.328.756.333	21.750.770.869
(16.1) Bao gồm:		
- Bên liên quan	1.835.025.075	1.835.025.075
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	<i>1.835.025.075</i>	<i>1.835.025.075</i>
- Bên thứ ba	15.470.650.406	19.533.150.267
<i>Công ty CP tư vấn công nghệ Hoàng Giang</i>	<i>-</i>	<i>1.312.481.052</i>
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây lắp Thành An 665</i>	<i>13.545.242.671</i>	<i>15.605.771.696</i>
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>1.925.407.735</i>	<i>2.614.897.519</i>
Cộng	17.305.675.481	21.368.175.342
(16.2) Bao gồm:		
- Bên thứ ba	23.080.852	382.595.527
<i>Khách hàng khác</i>	<i>23.080.852</i>	<i>382.595.527</i>
Cộng	23.080.852	382.595.527
17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2019	01/10/2019
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.006.499.189	1.783.037.876
Thuế thu nhập cá nhân	1.731.917.063	249.059.023
Thuế tài nguyên	-	159.329.812
Thuế khác	59.180.750	59.180.750
Cộng	3.797.597.002	2.250.607.461
18. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2019	01/10/2019
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng của các khu đất dân cư và đất Khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu	395.274.137.616	219.165.983.591
Tiền thuế đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu	62.628.745.551	62.628.745.551
Chi phí phải trả khác	42.663.572.019	7.729.624.138
Cộng	500.566.455.186	289.524.353.280
19. Phải trả khác ngắn hạn	31/12/2019	01/10/2019
- Bên thứ ba		
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	<i>2.139.510.698</i>	<i>2.084.790.715</i>
<i>Phải trả thỏa thuận giữ đất</i>	<i>34.800.940.990</i>	<i>63.459.139.340</i>
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>233.041.100</i>	<i>234.437.900</i>
<i>Phải trả sau thanh lý hợp đồng thuê lại đất</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.202.860.933</i>	<i>1.559.347.625</i>
Cộng	38.376.353.721	67.337.715.580
20. Vay	31/12/2019	01/10/2019
- Quỹ môi trường (20.1)	7.280.000.000	7.840.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (20.2)	49.420.000.000	50.770.000.000
- Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam (20.3)	52.220.000.000	220.000.000
Cộng	108.920.000.000	58.830.000.000

Trọng đó, Vay chưa đến hạn	31/12/2019	01/10/2019
- Quỹ môi trường	5.040.000.000	5.600.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	39.020.000.000	40.370.000.000
- Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam	43.522.500.000	202.500.000
Cộng	87.582.500.000	46.172.500.000

(20.1) Khoản vay nhằm mục đích thực hiện Dự án bảo vệ môi trường "Xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công Nghiệp Long Hậu – Giai đoạn 2". Khoản vay này được đảm bảo bằng Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(20.2) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án xây nhà xưởng cho thuê tại lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng 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 mở rộng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này là 7.050.000.000 đồng; và

-Thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng 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 mở rộng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này 6.930.000 đồng; và

Thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô F.01B Khu Công Nghiệp Long Hậu được đảm bảo bằng 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. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này 5.440.000.000 đồng; và

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng xây sẵn Lô T4- KCN Long Hậu được đảm bảo bằng Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng xây sẵn Lô T4 – KCN Long Hậu mở rộng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này 30.000.000.000 đồng.

(20.3) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà xưởng 6 tầng tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này 52.150.000.000 đồng.

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Trung tâm dịch vụ tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này 70.000.000 đồng.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31/12/2019	01/10/2019
Quỹ khen thưởng	6.050.981.707	6.050.981.707
Quỹ phúc lợi nhân viên	16.752.466.937	17.600.855.332
Quỹ phúc lợi cộng đồng	5.515.882.001	5.565.338.001
Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành	6.448.300.000	14.367.228.080
Cộng	34.767.630.645	43.584.403.120

22. Phải trả khác dài hạn	31/12/2019	01/10/2019
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	51.118.953.383	48.421.303.816
Phải trả dài hạn khác	22.834.500.000	22.834.500.000
Cộng	73.953.453.383	71.255.803.816

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý IV - Năm 2019	Quý IV - Năm 2018
Số đầu kỳ	286.461.060.244	260.378.259.562
Phát sinh trong kỳ	9.643.168.022	10.143.668.356
Số cuối kỳ	296.104.228.266	270.521.927.918

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<u>01/10/2019</u>	<u>Tăng</u>	<u>Giảm</u>	<u>31/12/2019</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
Quỹ đầu tư phát triển	97.216.944.076	-	-	97.216.944.076
Thặng dư vốn cổ phần	71.770.248.000	-	-	71.770.248.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	476.398.486.593	36.008.631.944	-	512.407.118.537
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	618.624.929	5.259.420	-	623.884.349
Cộng	1.146.124.403.598	36.013.891.364	-	1.182.138.294.962

7545
TY
IẢN
IẬU
T. LO

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Quý IV-2019	Quý IV-2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xây sẵn theo yêu cầu	219.995.700.000	148.549.105.503
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú	26.158.249.053	22.093.176.364
Doanh thu các hoạt động khác	22.789.034.444	20.708.331.713
Tổng doanh thu	268.942.983.497	191.350.613.580
Các khoản giảm trừ	-	(56.624.227.291)
Cộng doanh thu thuần	268.942.983.497	134.726.386.289
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xây sẵn theo yêu cầu	219.995.700.000	91.924.878.212
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú</i>	<i>26.158.249.053</i>	<i>22.093.176.364</i>
<i>Doanh thu các hoạt động khác</i>	<i>22.789.034.444</i>	<i>20.708.331.713</i>
2. Giá vốn hàng bán	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xi	179.900.000.000	42.040.929.477
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú	12.187.527.256	9.832.679.531
Giá vốn các hoạt động khác	16.338.965.442	13.385.893.791
Cộng	208.426.492.698	65.259.502.799
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Lãi tiền gửi	6.847.277.048	9.724.577.109
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	193.618.074	66.113.339
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	359.357.641
Cộng	7.040.895.122	10.150.048.089
4. Chi phí hoạt động tài chính	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Chi phí lãi vay	1.586.022.192	1.192.322.931
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	177.365.328	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	-	(150.000.000)
Cộng	1.763.387.520	1.042.322.931
5. Chi phí bán hàng	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.572.427.290	3.169.149.145
Chi phí bằng tiền khác	817.187.211	2.017.697.144
Cộng	3.389.614.501	5.186.846.289
6. Chi phí quản lý	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Chi phí nhân viên	13.580.280.124	18.839.301.072
Chi phí khấu hao	679.221.697	846.757.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.598.116	194.382.913
Chi phí bằng tiền khác	4.935.868.809	4.130.354.739
Cộng	19.385.968.746	24.010.795.930

C.T. CP * AN * Đ.

VII. Các thông tin khác

1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên chủ chốt như sau:

Ban Tổng Giám đốc	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Lương - phụ cấp và bảo hiểm	693.388.696	653.821.376

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan

Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu
 Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận
 Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh
 Công ty cổ phần công nghệ Igreen

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty góp vốn
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Quý IV-2019	Quý IV-2018
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận		
Mua bán nước đóng chai	21.272.728	22.418.181

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

Công ty cổ phần công nghệ Igreen	31/12/2019	01/10/2019
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cộng nợ phải thu	5.245.454.545	5.245.454.545

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	31/12/2019	01/10/2019
Phải thu nước tinh khiết	13.350.000	15.450.000
Tạm ứng chi phí tái định cư dự án KCN LH1 (*)	60.002.071.622	65.920.122.877
Cộng nợ phải thu	60.015.421.622	65.935.572.877

(*) NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 ("DỰ ÁN")
 Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do IPC đã chi trước đây để phát triển Dự án với số tiền là 58.150.554.435 Đồng, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 Đồng giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.



Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký kết Thỏa 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 thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa 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 sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa 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 tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 Đồng (đã bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này (Thuyết minh V.5).

Công ty nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 Đồng; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 Đồng; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng.

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

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	31/12/2019	01/10/2019
Phải trả mua nhà máy nước	1.835.025.075	1.835.025.075
Cộng nợ phải trả	1.835.025.075	1.835.025.075

2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty 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 Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Long An từ năm 2006 đến năm 2066. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

3. Thông tin về 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.



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng

Long An, ngày 10 tháng 01 năm 2020



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc