

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng giữa niên độ

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Quý IV năm 2019

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.442.448.324.113	1.256.745.823.205
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		146.290.428.513	173.354.221.048
Tiền	111	V.1	37.759.381.160	40.185.307.477
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	108.531.047.353	133.168.913.571
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		350.080.347.287	464.547.806.527
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	295.729.942.647	431.846.434.940
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		2.629.602.347	10.860.754.553
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		597.062.283	1.219.344.157
Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.336.934.889	9.286.029.609
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		695.605.175	355.380.787
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		844.920.126.244	764.911.957.231
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		57.228.631.103	58.433.782.699
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	1.674.413.063	1.697.915.321
- Nguyên giá	228		3.010.589.480	3.010.589.480
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.336.176.417)	(1.312.674.159)
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		229.558.000.000	229.558.000.000
Đầu tư vào công ty con	251	V.14	4.400.000.000	4.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	145.528.000.000	145.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.14	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		26.307.835.508	26.275.201.815
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	26.307.835.508	26.275.201.815
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.287.368.450.357	2.021.657.780.436

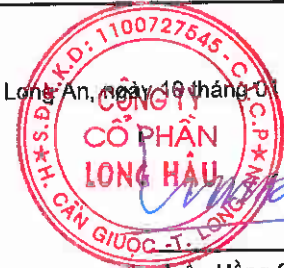


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.082.703.334.437	848.126.854.322
Nợ ngắn hạn	310		623.888.246.176	442.911.684.955
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	17.305.675.481	21.368.175.342
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	23.080.852	382.595.527
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	3.786.646.407	2.238.991.616
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		1.204.665.115.920	1.173.530.926.114
Vốn chủ sở hữu	410		1.204.665.115.920	1.173.530.926.114
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	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	535.557.823.844	504.423.634.038
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		402.294.563.135	402.294.563.135
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		133.263.260.709	102.129.070.903
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.287.368.450.357	2.021.657.780.436

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng

Long An, ngày 19 tháng 01 năm 2020



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 riêng 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 RIÊNG
Quý IV năm 2019

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
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		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.3	9.744.418.935	12.875.763.268	34.590.877.703	45.007.808.706
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	4.875.865.233	4.920.239.420
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	3.389.614.501	5.186.846.289	10.253.303.132	14.116.132.661
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.379.420.534	23.999.652.775	58.016.775.571	56.660.503.828
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		45.728.487.179	52.113.824.763	174.514.075.041	213.099.672.429
11. Thu nhập khác	31		606.761.651	584.197.250	4.299.192.668	3.832.072.797
12. Chi phí khác	32		63.251.813	749.241.257	1.398.403.972	1.560.260.552
13. Lợi nhuận khác	40		543.509.838	(165.044.007)	2.900.788.696	2.271.812.245
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.271.997.017	51.948.780.756	177.414.863.737	215.371.484.674
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.494.639.189	327.966.646	18.569.302.680	10.623.612.170
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9.643.168.022	10.143.668.356	25.582.300.348	27.989.759.711
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.134.189.806	41.477.145.754	133.263.260.709	176.758.112.793

Long An, ngày 10 tháng 01 năm 2020



(Handwritten signature)

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 riêng giữa niên độ

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2019

Chi tiêu	Mã số TM	Lấy kể từ đầu năm		
		Quý IV Năm nay	Năm trước	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	222.428.688.171	142.794.124.001	572.814.845.386
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(96.778.903.351)	(94.097.319.179)	(340.908.279.950)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(6.932.285.211)	(10.394.669.619)	(41.752.354.008)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(1.586.022.192)	(1.087.130.896)	(4.915.458.120)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	-	-	(15.854.781.259)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	35.314.125.745	134.144.470.265	182.083.919.475
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(150.988.068.365)	(135.131.545.438)	(526.290.899.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.457.534.797	36.227.929.134	(159.033.902.700)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(210.000.000.000)	-	(325.561.019.298)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	125.508.448.456	-	316.285.670.001
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(4.400.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-	(4.400.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.058.916.500	2.764.825.000	6.058.916.500
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(78.432.635.044)	(1.635.175.000)	150.000.000
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	52.000.000.000	22.000.000.000	60.220.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.910.000.000)	(5.880.000.000)	(19.790.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.326.960)	(621.300)	(78.668.150.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	50.088.673.040	16.119.378.700	(38.238.150.800)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(26.886.427.207)	50.712.132.834	(109.408.872.999)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	173.354.221.048	295.600.689.343	346.841.841.506
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(177.365.328)	529.021.289	(62.928.698)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70 V.1	146.290.428.513	346.841.841.506	346.841.843.506

Long An, ngày 10 tháng 01 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
S. H. CẦN GIUỘC

Nguyễn Tấn Phong
Lập biểu

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng

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 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh mới nhất là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật liệu xây dựng; xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy 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.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty và công ty con ("Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, công ty con là công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tập đoàn để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty 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 Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng 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.

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất

cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 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.

(i) 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

(ii) 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 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 tương đối 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 kỳ kế toán 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 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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

0072
ÔNG
PH
NG H
lọc -

(*) 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 Công ty. 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

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 riêng 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: Công ty 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 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. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty 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;
- 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 Công ty 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 Công ty 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.

17545
TY
IẢN
IẬU
T. LONG

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

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	37.759.381.160	40.185.307.477
Các khoản tương đương tiền	108.531.047.353	133.168.913.571
Cộng	146.290.428.513	173.354.221.048
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	60.257.926.167	66.175.977.422
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – chi hộ</i>	<i>249.854.545</i>	<i>249.854.545</i>
<i>Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu - chi hộ</i>	<i>6.000.000</i>	<i>6.000.000</i>
<i>Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (*)</i>	<i>60.002.071.622</i>	<i>65.920.122.877</i>
Bên thứ ba	235.472.016.480	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>2.030.067.250</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	295.729.942.647	431.846.434.940



CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

(*) 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 các khu công nghiệp Long Hậu</i>	592.757.636.518	342.425.314.441
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu dân cư</i>	14.913.340.894	15.001.126.760
Cộng	<u>607.670.977.412</u>	<u>357.426.441.201</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>

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

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	1.050.971.298	3.010.589.480
Tăng	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-
31/12/2019	1.777.800.000	181.818.182	1.050.971.298	3.010.589.480
Khấu hao lũy kế				
01/10/2019	237.800.000	116.161.638	958.712.521	1.312.674.159
Tăng	-	5.050.506	18.451.752	23.502.258
Giảm	-	-	-	-
31/12/2019	237.800.000	121.212.144	977.164.273	1.336.176.417
Giá trị còn lại				
01/10/2019	1.540.000.000	65.656.544	92.258.777	1.697.915.321
31/12/2019	1.540.000.000	60.606.038	73.807.025	1.674.413.063

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng.

12. Bất động sản đầu tư

Nguyên giá	Khu lưu trữ	Nhà xưởng					Nhà xưởng cao tầng	Cộng
		lô B	lô B	lô B	lô S	lô Q		
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
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	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	3.644.580.904	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	451.477.829.391

0072
 CÔNG
 PH
 NG H
 0005

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

	31/12/2019	01/10/2019
13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
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 con

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/12/2019	01/10/2019		
Công ty cổ phần dịch vụ khu công nghiệp Long Hậu	88%	4.400.000.000	4.400.000.000	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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/12/2019	01/10/2019		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40%	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh	34%	125.528.000.000	125.528.000.000	Chiếu sáng, tín hiệu giao thông	Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM
Cộng		145.528.000.000	145.528.000.000		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cổ phiếu	31/12/2019		Số cổ phiếu	01/10/2019	
			VNĐ			VNĐ
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

Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2019	01/10/2019
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

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	2.690.606.905	2.471.703.698
Cộng	26.307.835.508	26.275.201.815

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

	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 thu nhập doanh nghiệp	1.995.548.594	1.771.422.031
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	3.786.646.407	2.238.991.616
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	395.174.137.616	219.165.983.591
Tiền thuê 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	42.763.572.019	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



CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

Trong 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. Dự 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. Dự nợ vay tại ngày 31/12/2019 cho Dự án này 6.930.000.000 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. Dự 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. Dự 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. Dự 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. Dự 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

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

		Quý IV - Năm 2019		Quý IV - Năm 2018
23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				
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				
	01/10/2019	Tăng	Giảm	31/12/2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
Quý 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	504.423.634.038	31.134.189.806	-	535.557.823.844
Cộng	1.173.530.926.114	31.134.189.806	-	1.204.665.115.920

1100
 CÔNG
 CỔ P
 ONG
 GIỮO

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

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

	<u>Quý IV-2019</u>	<u>Quý IV-2018</u>
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
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
2. Giá vốn hàng bán	<u>Quý IV-2019</u>	<u>Quý IV-2018</u>
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng theo yêu cầu	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	<u>Quý IV-2019</u>	<u>Quý IV-2018</u>
Lãi tiền gửi	6.785.975.861	9.685.467.288
Cổ tức	2.764.825.000	2.764.825.000
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
Doanh thu tài chính khác	-	-
Cộng	9.744.418.935	12.875.763.268
4. Chi phí hoạt động tài chính	<u>Quý IV-2019</u>	<u>Quý IV-2018</u>
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	<u>Quý IV-2019</u>	<u>Quý IV-2018</u>
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	<u>Quý IV-2019</u>	<u>Quý IV-2018</u>
Chi phí nhân viên	13.580.280.124	18.839.301.072
Chi phí khấu hao	675.888.364	846.757.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.598.116	186.432.913
Chi phí bằng tiền khác	4.932.653.930	4.127.161.584
Cộng	19.379.420.534	23.999.652.775

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

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:

	31/12/2019	01/10/2019
Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu		
Chi hệ phải thu	6.000.000	6.000.000
Cộng nợ phải thu	6.000.000	6.000.000
Công ty cổ phần công nghệ Igreen		
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hệ	245.454.545	245.454.545
Ký quỹ	4.400.000	4.400.000
Cộng nợ phải thu	5.245.454.545	5.245.454.545
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận		
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.

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng

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.

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/10/2019</u>
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận		
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
Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2019	01/10/2019
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh	125.528.000.000	125.528.000.000
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
	145.528.000.000	145.528.000.000


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