

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 17, ngày 13 tháng 9 năm 2019	
Hội đồng Quản trị	Ông Phạm Xuân Trung Ông Phùng Đức Trí Ông Lê Mạnh Thường Ông Trần Hồng Sơn Bà Phạm Thị Như Anh Bà Đoàn Thị Minh Trang	Chủ tịch Phó Chủ tịch Phó Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Đào Trọng Vũ Ông Nguyễn Mậu Hoàng Ông Lê Ngọc Hùng Ông Nguyễn Anh Huy	Trưởng ban (từ ngày 08/4/2019) Trưởng ban (đến ngày 08/4/2019) Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Hồng Sơn Bà Phạm Thị Như Anh	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật	Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Áp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi giả định đơn vị hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 53. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 18 tháng 3 năm 2020



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2019, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 18 tháng 3 năm 2020. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 53.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính riêng.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Trần Đỗ Vy Hạ
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3780-2017-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8897
TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.391.485.317.358	1.432.146.918.266
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	146.290.428.513	346.841.843.506
111	Tiền		37.759.381.160	34.269.802.238
112	Các khoản tương đương tiền		108.531.047.353	312.572.041.268
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		335.296.869.315	279.041.542.473
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	335.296.869.315	279.041.542.473
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		340.627.274.567	445.023.169.073
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	33.568.612.899	21.643.960.779
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	11.574.173.566	10.774.155.140
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	295.729.942.647	412.850.507.699
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8(a)	(245.454.545)	(245.454.545)
140	Hàng tồn kho		561.892.547.490	357.807.830.374
141	Hàng tồn kho	9	561.892.547.490	357.807.830.374
150	Tài sản ngắn hạn khác		7.378.197.473	3.432.532.840
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		597.062.283	795.660.648
152	Thuế giá trị gia tăng "GTGT" được khấu trừ		6.085.530.015	2.636.872.192
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		695.605.175	-
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		864.332.886.117	707.744.811.697
210	Các khoản phải thu dài hạn		5.227.380.000	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
216	Phải thu dài hạn khác		5.227.380.000	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8(b)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
220	Tài sản cố định		57.228.631.103	50.349.483.389
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	55.554.218.040	48.660.118.657
222	Nguyên giá		106.019.886.545	93.166.869.148
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(50.465.668.505)	(44.506.750.491)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	1.674.413.063	1.689.364.732
228	Nguyên giá		3.010.589.480	2.938.589.480
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.336.176.417)	(1.249.224.748)
230	Bất động sản đầu tư	11	451.477.829.391	279.734.106.596
231	Nguyên giá		639.332.340.339	437.232.810.717
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(187.854.510.948)	(157.498.704.121)
240	Tài sản dở dang dài hạn		92.689.432.970	127.328.095.648
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	92.689.432.970	127.328.095.648
250	Đầu tư tài chính dài hạn		229.558.000.000	229.558.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	4.400.000.000	4.400.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	145.528.000.000	145.528.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	99.630.000.000	99.630.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		28.151.612.653	20.775.126.064
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	28.151.612.653	20.775.126.064
270	TỔNG TÀI SẢN		2.255.818.203.475	2.139.891.729.963

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.043.968.534.251	969.993.159.912
310	Nợ ngắn hạn		590.872.839.158	581.613.137.628
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	61.142.352.497	25.490.696.772
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		23.080.852	11.973.855.576
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.786.646.407	2.306.405.156
314	Phải trả người lao động		7.724.903.884	5.689.256.650
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	16	423.714.371.152	319.256.586.543
319	Phải trả ngắn hạn khác	17(a)	38.376.353.721	169.634.271.106
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18(a)	21.337.500.000	20.890.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	34.767.630.645	26.372.065.825
330	Nợ dài hạn		453.095.695.093	388.380.022.284
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.174.906.612	1.536.956.617
337	Phải trả dài hạn khác	17(b)	75.847.062.343	68.721.137.749
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18(b)	87.582.500.000	47.600.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20	288.491.226.138	270.521.927.918
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.211.849.669.224	1.169.898.570.051
410	Vốn chủ sở hữu		1.211.849.669.224	1.169.898.570.051
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	500.120.100.000	500.120.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.120.100.000	500.120.100.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	22	71.770.248.000	71.770.248.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	22	97.216.944.076	79.619.326.126
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	22	542.742.377.148	518.388.895.925
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		402.294.563.135	341.630.783.132
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		140.447.814.013	176.758.112.793
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.255.818.203.475	2.139.891.729.963

Nguyễn Tấn Phong
Người lập/ Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 18 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	598.867.736.919	577.145.009.194
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(146.903.554.291)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ cung cấp	598.867.736.919	430.241.454.903
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(385.419.061.235)	(186.340.307.687)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	213.448.675.684	243.901.147.216
21	Doanh thu hoạt động tài chính	34.476.441.071	45.007.808.706
22	Chi phí tài chính	(5.181.624.950)	(5.032.647.004)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(4.875.865.233)	(4.920.239.420)
25	Chi phí bán hàng	(10.253.303.132)	(14.116.132.661)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(58.404.562.456)	(56.660.503.828)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	174.085.626.217	213.099.672.429
31	Thu nhập khác	4.128.852.783	3.832.072.797
32	Chi phí khác	(1.228.064.087)	(1.560.260.552)
40	Lợi nhuận khác	2.900.788.696	2.271.812.245
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	176.986.414.913	215.371.484.674
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(18.569.302.680)	(10.623.612.170)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(17.969.298.220)	(27.989.759.711)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	140.447.814.013	176.758.112.793



Nguyễn Tấn Phong
Người lập/ Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 18 tháng 3 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

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 doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 5 năm 2006. GCNĐKDN đã được điều chỉnh nhiều lần và gần nhất là lần thay đổi thứ mười bảy, 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 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

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 Long Hậu 2” hay “KCN Long Hậu Mở rộng”) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

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 GCNĐKKD 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 doanh 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.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết tỷ lệ phần trăm vốn góp của các chủ sở hữu được trình bày trong Thuyết minh 21(b) – Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 130 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 124 nhân viên).

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 của Công ty và công ty con (gọi chung là "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 của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và/hoặc thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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 riêng.

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

2.5 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.

2.6 Khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản nợ phải thu 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 phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

2.7 Hàng tồn kho

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



2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)****(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 riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích của bất động sản bán đi.

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

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

2.8 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 ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư (tiếp theo)****(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 nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, 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 ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

(c) Đầu tư vào 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 công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

(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. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với các khoản đầu tư khác, 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.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho 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 cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao và hao mòn

TSCĐ 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	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
TSCĐ hữu hình khác	3 - 9 năm
Quyền sử dụng đất	10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

Thanh lý

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của 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, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện 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.

2.11 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 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 chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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 đầu tư 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 riêng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 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 riêng. 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.

Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 cũng được ghi nhận là chi phí trả trước theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong số năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.14 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, cung cấp dịch vụ; và
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả 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 phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

2.15 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. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.16 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 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 tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phải trả phải lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

2.18 Dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục và hoàn trả mặt bằng

Theo Thông tư 200, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê theo nguyên tắc được trình bày tại Thuyết minh 2.17 và các quy định hiện hành có liên quan. Cách xác định số dự của khoản dự phòng là bằng giá trị hiện tại của tổng ước tính chi phí cần thiết để hoàn tất nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng vào cuối thời hạn thuê. Giá trị dự phòng tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay của kỳ báo cáo.

2.19 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. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu 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 hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.21 Phân chia lợi nhuận

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

LNST 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 được trích lập từ LNST 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 LNST 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 trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. 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.

2.22 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 đến từ KCN Long Hậu 1, KCN Long Hậu 2 và KCN Long Hậu 3. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, 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 Công ty 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; và
- (iv) Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đối với các hợp đồng đã ký với khách hàng trong năm 2015, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng theo hướng dẫn của Công văn số 3286/BTC (“Công văn 3286”) ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính. Theo đó, nếu hợp đồng thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu dụng của tài sản và đáp ứng đồng thời các điều kiện (i), (iii), và (iv) nêu trên thì doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo số tiền thực thu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư**

Doanh thu bán đất nền Khu dân cư được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đất nền Khu dân cư đã hoàn thành toàn bộ; Công ty đã bàn giao cho người mua phần lớn những rủi ro; và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền Khu dân cư đã được chuyển giao cho người mua. 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 riêng 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 riêng 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 (4) 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 riêng; 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.23 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 hóa, dịch vụ đã tiêu thụ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm 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.

2.25 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 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.

2.26 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.

2.27 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; 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; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, 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 TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

Thuế TNDN 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 riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN 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 TNDN 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 riêng.

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

2.29 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 Ban 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.

2.30 Ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2019 VND	2018 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.759.381.160	34.269.802.238
Các khoản tương đương tiền (*)	108.531.047.353	312.572.041.268
	<u>146.290.428.513</u>	<u>346.841.843.506</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân từ 5% đến 6%/năm (năm 2018: 4,1% đến 5,5%/năm).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>335.296.869.315</u>	<u>335.296.869.315</u>	<u>279.041.542.473</u>	<u>279.041.542.473</u>

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,6%/năm đến 7,4%/năm (năm 2018: 5,1% đến 6,8%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	2019			2018		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Đầu tư vào công ty con (i)	4.400.000.000	-	4.400.000.000	4.400.000.000	-	4.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iii)	99.630.000.000	-	99.630.000.000	99.630.000.000	-	99.630.000.000
	<u>249.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>229.558.000.000</u>	<u>249.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>229.558.000.000</u>

(i) Đầu tư vào công ty con

Chi tiết của khoản đầu tư vào công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	2019			2018				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Sản xuất đồ uống không côn, nước khoáng	Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	88	4.400.000.000	(*)	-	88	4.400.000.000	(*)	-
				<u>4.400.000.000</u>		<u>-</u>		<u>4.400.000.000</u>		<u>-</u>

(*) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này, vì đây là khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

- 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**
- (b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**
- (ii) Đầu tư vào công ty liên kết*

Chi tiết của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngành nghề	Nơi thành lập và hoạt động	2019			2018				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa, hệ thống chiếu sáng công cộng	Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	125.528.000.000	(**)	-	34	125.528.000.000	(**)	-
				<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>		<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm các thủ tục xin phá sản, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

(**) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào Sapulico được xác định theo giá gốc trừ đi khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Sapulico đang niêm yết trên thị trường công ty đại chúng chưa niêm yết (Unlisted Public Company Market – UPCOM). Cổ phiếu của Sapulico có giá trị giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 5.300 Đồng trên một cổ phiếu. Theo đó, tổng giá trị thị trường của khoản đầu tư vào Sapulico là 51.176.800.000 Đồng.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần với giá 13.000 Đồng/cổ phiếu của Sapulico. Theo đó, Công ty góp 102.693.500.000 Đồng, tương ứng 7.899.500 cổ phần và cá nhân góp 22.834.500.000 Đồng tương ứng 1.756.500 cổ phần. Công ty đã thay mặt cá nhân góp đủ 22.834.500.000 Đồng đồng thời Công ty thay mặt cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với 1.756.500 cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên. Tại ngày báo cáo tài chính riêng, Công ty đã góp 34% vốn điều lệ của Sapulico tương đương 9.656.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 Đồng.

Theo Hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSCC-CPLH ngày 19 tháng 4 năm 2016, toàn bộ số lượng cổ phần của Sapulico sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 5 năm kể từ ngày Sapulico được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu (Thuyết minh 17(b)).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết của các khoản góp vốn vào đơn vị khác được trình bày như sau:

Tên công ty	2019			2018			
	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000	19.630.000.000	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	9,4	80.000.000.000	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-	80.000.000.000
		<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>	<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>

Giá trị thuần của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	2019	2018
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Cobi Logistics	16.892.820.000	-
Công ty Cổ phần Hạnh Minh Thi - Long An	3.837.900.000	-
Công ty TNHH Một thành viên AJ Total Việt Nam	-	7.446.490.188
Khác	12.824.542.899	14.183.250.591
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	13.350.000	14.220.000
	<u>33.568.612.899</u>	<u>21.643.960.779</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019	2018
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quý đất tại Huyện Cần Giuộc	3.797.348.406	4.852.551.758
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư công nghệ Hoàng Giang	2.666.433.550	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Giá trị Kỹ Thuật Việt	132.000.000	1.508.100.000
Khác	4.978.391.610	4.413.503.382
	<u>11.574.173.566</u>	<u>10.774.155.140</u>

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2019		2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Tiền đền bù, giải tỏa (*)	205.653.397.601	-	312.230.927.470	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	23.430.809.738	-	23.430.809.738	-
Tạm ứng nhân viên	2.030.067.250	-	1.538.472.020	-
Khác	4.362.141.891	-	9.478.881.049	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b)) (**)	60.253.526.167	(245.454.545)	66.171.417.422	(245.454.545)
	<u>295.729.942.647</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>412.850.507.699</u>	<u>(245.454.545)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, tiền đền bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất tại Huyện Cần Giuộc với số tiền là 113.507.939.394 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 92.145.458.207 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 124.229.645.851 Đồng và 82.243.088.473 Đồng, tương ứng) để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 3 và Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 3 (một dự án mà Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") đang đầu tư).

(**) Bao gồm trong phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan là khoản tạm ứng cho IPC một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 60.002.071.622 Đồng (chưa VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư mà IPC phải trả cho việc bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh 37).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng (Thuyết minh 8(a)).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ KHÓ ĐÒI

	2019		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
(a) Các khoản phải thu ngắn hạn			
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	245.454.545	-	(245.454.545)
			Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu dài hạn			
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
			Trên 3 năm
	2018		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
(a) Các khoản phải thu ngắn hạn			
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	245.454.545	-	(245.454.545)
			Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu dài hạn			
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
			Trên 3 năm

9 HÀNG TỒN KHO

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí phát triển Khu Công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư (*)	561.412.448.251	-	293.277.005.814	-
Thành phẩm	84.977.950	-	64.283.819.881	-
Nguyên vật liệu	395.121.289	-	247.004.679	-
	<u>561.892.547.490</u>	<u>-</u>	<u>357.807.830.374</u>	<u>-</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Khu Công nghiệp Long Hậu 1	20.786.777.651	42.992.455.452
Khu Công nghiệp Long Hậu 2	13.654.812.636	19.123.085.132
Khu Công nghiệp Long Hậu 3	512.057.517.070	216.627.707.434
Khu dân cư	14.913.340.894	14.533.757.796
	<u>561.412.448.251</u>	<u>293.277.005.814</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	68.908.195.628	7.840.313.694	13.763.668.636	800.590.174	1.854.101.016	93.166.869.148
	Mua trong năm	361.979.000	884.292.982	1.682.541.636	146.240.000	528.599.238	3.603.652.856
	Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 12)	10.569.331.274	-	-	-	-	10.569.331.274
	Thanh lý, nhượng bán	(84.677.571)	(371.516.400)	(863.772.762)	-	-	(1.319.966.733)
	Phân loại lại	(442.796.752)	442.796.752	-	-	-	-
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	79.312.031.579	8.795.887.028	14.582.437.510	946.830.174	2.382.700.254	106.019.886.545
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	25.691.558.534	5.948.542.529	10.858.611.584	639.772.544	1.368.265.300	44.506.750.491
	Khấu hao trong năm	4.722.633.014	1.332.803.034	866.542.769	91.407.385	242.917.860	7.256.304.062
	Thanh lý, nhượng bán	(62.096.886)	(371.516.400)	(863.772.762)	-	-	(1.297.386.048)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 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						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	43.216.637.094	1.891.771.165	2.905.057.052	160.817.630	485.835.716	48.660.118.657
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	48.959.936.917	1.886.057.865	3.721.055.919	215.650.245	771.517.094	55.554.218.040

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 14.383.150.161 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 14.892.400.621 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không dùng TSCĐ hữu hình để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 22.923.942.963 Đồng).



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10	TSCĐ (tiếp theo)	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
(b)	TSCĐ vô hình				
	Nguyên giá				
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.777.800.000	978.971.298	181.818.182	2.938.589.480
	Mua trong năm	-	72.000.000	-	72.000.000
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.777.800.000	1.050.971.298	181.818.182	3.010.589.480
	Giá trị khấu hao lũy kế				
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	225.909.998	922.304.630	101.010.120	1.249.224.748
	Khấu hao trong năm	11.890.002	54.859.643	20.202.024	86.951.669
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	237.800.000	977.164.273	121.212.144	1.336.176.417
	Giá trị còn lại				
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.551.890.002	56.666.668	80.808.062	1.689.364.732
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.540.000.000	73.807.025	60.606.038	1.674.413.063

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.131.771.298 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 893.971.298 Đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trú VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	253.671.915.590	183.560.895.127	437.232.810.717
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12)	202.099.529.622	-	202.099.529.622
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>455.771.445.212</u>	<u>183.560.895.127</u>	639.332.340.339
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	103.308.140.980	54.190.563.141	157.498.704.121
Khấu hao trong năm	23.168.333.111	7.187.473.716	30.355.806.827
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>126.476.474.091</u>	<u>61.378.036.857</u>	187.854.510.948
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>150.363.774.610</u>	<u>129.370.331.986</u>	279.734.106.596
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>329.294.971.121</u>	<u>122.182.858.270</u>	451.477.829.391

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, BĐSĐT của Công ty với tổng giá trị còn lại là 245.104.691.172 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 150.363.774.610 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh 18).

Trong năm 2019, doanh thu phát sinh từ BĐSĐT là 98.833.132.375 Đồng (năm 2018: 84.012.722.680 Đồng).

Giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2019 VND	2018 VND
Dự án nhà xưởng	38.218.815.696	66.029.293.955
Dự án nhà máy nước và hệ thống cấp nước	50.654.412.092	50.639.416.692
Dự án khai thác giếng	-	10.010.337.637
Khác	3.816.205.182	649.047.364
	<u>92.689.432.970</u>	<u>127.328.095.648</u>

Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	127.328.095.648	48.436.968.792
Mua mới	192.563.437.820	79.634.328.589
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10)	(10.569.331.274)	(224.549.883)
Chuyển sang BĐSĐT (Thuyết minh 11)	(202.099.529.622)	(62.457.832)
Chuyển sang chi phí trả trước	(155.776.800)	(455.067.901)
Hoàn thành BĐSĐT và bán trong kỳ	(13.516.779.818)	-
Giảm khác	(860.682.984)	(1.126.117)
Số dư cuối năm	<u>92.689.432.970</u>	<u>127.328.095.648</u>

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2019 VND	2018 VND
Tiền thuê đất của nhà xưởng xây sẵn (*)	23.288.714.077	17.980.618.200
Công cụ, dụng cụ	328.514.526	333.009.517
Khác	4.534.384.050	2.461.498.347
	<u>28.151.612.653</u>	<u>20.775.126.064</u>

(*) Đây là các khoản tiền thuê đất đã trả một lần cho khu đất xây dựng nhà xưởng xây sẵn, nhà văn phòng, và đất đặc khu kỹ thuật cho toàn bộ thời gian thuê.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN (tiếp theo)

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	20.775.126.064	16.414.691.048
Tăng	9.100.711.367	5.712.508.819
Phân bổ trong năm	(1.724.224.778)	(1.352.073.803)
Số dư cuối năm	<u>28.151.612.653</u>	<u>20.775.126.064</u>

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019		2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba:				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	16.968.456.387	16.968.456.387	10.455.506.824	10.455.506.824
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	40.413.463.300	40.413.463.300	6.563.303.612	6.563.303.612
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang	-	-	4.313.932.875	4.313.932.875
Khác	1.925.407.735	1.925.407.735	2.322.928.386	2.322.928.386
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075
	<u>61.142.352.497</u>	<u>61.142.352.497</u>	<u>25.490.696.772</u>	<u>25.490.696.772</u>

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	2019 VND	2018 VND
Thuế TNDN	1.995.548.594	1.309.208.652
Thuế thu nhập cá nhân	1.731.917.063	837.654.923
Khác	59.180.750	159.541.581
	<u>3.786.646.407</u>	<u>2.306.405.156</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Tình hình biến động của Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ với thuế GTGT đầu vào VND	Tăng/ (giảm) khác VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Thuế TNDN	1.309.208.652	18.569.302.680	(17.882.962.738)	-	-	1.995.548.594
Tiền thuế đất phải nộp	-	165.964.231.252	(165.964.231.252)	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng	-	59.454.450.534	(10.529.151.459)	(48.925.437.915)	138.840	-
Thuế thu nhập cá nhân	837.654.923	7.979.699.162	(6.821.982.858)	-	(263.454.164)	1.731.917.063
Thuế khác	159.541.581	2.735.699.083	(3.177.844.302)	-	341.784.388	59.180.750
	<u>2.306.405.156</u>	<u>254.703.382.711</u>	<u>(204.376.172.609)</u>	<u>(48.925.437.915)</u>	<u>78.469.064</u>	<u>3.786.646.407</u>

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN Long Hậu 1, KCN Long Hậu 2 và KCN Long Hậu 3	329.542.158.293	198.834.728.576
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi	15.110.121.397	14.294.832.333
Tiền thuê đất (*)	62.628.745.551	86.016.487.783
Khác	16.054.728.902	20.110.537.851
	<u>423.335.754.143</u>	<u>319.256.586.543</u>

(*) Đây là tiền thuê đất ước tính phải nộp của các hợp đồng thuê lại đất KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2 cho Cơ quan nhà nước, phát sinh từ doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu một lần.

17 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Tiền phải trả sau thanh lý hợp đồng thuê đất	-	117.541.397.942
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	34.800.940.990	48.899.112.616
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	2.139.510.698	2.003.643.782
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 23)	233.041.100	239.287.500
Khác	1.202.860.933	950.829.266
	<u>38.376.353.721</u>	<u>169.634.271.106</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

17 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2019	2018
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	51.118.953.383	45.886.637.749
Dự phòng hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	-
Phải trả cho cá nhân (*)	22.834.500.000	22.834.500.000
	<u>75.847.062.343</u>	<u>68.721.137.749</u>

(*) Như được trình bày tại Thuyết minh 4(b)(ii), đây là khoản tiền Công ty đã nhận từ một cá nhân và thay mặt cá nhân này góp vốn vào Sapulico theo thỏa thuận hợp tác đầu tư. Theo đó, Công ty thay mặt cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với số cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên.

18 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay ngắn hạn – Vay dài hạn đến hạn trả

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Phát sinh trong năm		Tại ngày 31.12.2019 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	7.510.000.000	9.300.000.000	(6.410.000.000)	10.400.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	8.697.500.000	-	8.697.500.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	2.240.000.000	2.240.000.000	(2.240.000.000)	2.240.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	6.500.000.000	-	(6.500.000.000)	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	4.640.000.000	-	(4.640.000.000)	-
	<u>20.890.000.000</u>	<u>20.237.500.000</u>	<u>(19.790.000.000)</u>	<u>21.337.500.000</u>

18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Phát sinh trong kỳ		Tại ngày 31.12.2019 VND
		Tăng VND	Chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả VND	
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	52.220.000.000	(8.697.500.000)	43.522.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	40.320.000.000	8.000.000.000	(9.300.000.000)	39.020.000.000
Quý Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam	7.280.000.000	-	(2.240.000.000)	5.040.000.000
	<u>47.600.000.000</u>	<u>60.220.000.000</u>	<u>(20.237.500.000)</u>	<u>87.582.500.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**Mẫu số B 09 – DN****18 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

Các khoản vay của Công ty nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp, khu điều hành và khu lưu trú. Thông tin chi tiết được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày đến hạn	Hạn mức tín dụng VND	Lãi suất/năm	Tài sản thế chấp
Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	Ngày 15 tháng 3 năm 2023	15.000.000.000	3,6%	Thư bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. 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.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	15.000.000.000	7,5% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biến 2,5%	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.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	14.000.000.000	8% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biến 2,5%	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.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 25 tháng 12 năm 2023	15.000.000.000	7,8% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biến 2,8% Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biến 2,8%	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 26 tháng 9 năm 2024	55.500.000.000		Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng xây sẵn Lô T4 – KCN Long Hậu mở rộng. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng 6 tầng tại khu công nghiệp Long Hậu.
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	Ngày 14 tháng 3 năm 2026	100.000.000.000	7,5%	

19 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	26.372.065.825	11.689.635.964
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 22)	18.477.498.840	23.857.841.590
Sử dụng quỹ	(10.081.934.020)	(9.393.978.550)
Tăng khác	-	218.566.821
Số dư cuối năm	<u>34.767.630.645</u>	<u>26.372.065.825</u>

20 THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

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

Chi tiết của thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2019 VND	2018 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả:		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	283.355.047.793	265.696.199.964
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	5.136.178.345	4.825.727.954
	<u>288.491.226.138</u>	<u>270.521.927.918</u>

Thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ doanh thu đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê đất nền.

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	270.521.927.918	242.532.168.207
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 32)	17.969.298.220	27.989.759.711
Số dư cuối năm	<u>288.491.226.138</u>	<u>270.521.927.918</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2019		2018	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	50.012.010	-	50.012.010	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	-	50.012.010	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.012.010	-	50.012.010	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng.

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2019		2018	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	48,67	24.338.478	48,67
Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	3.305.007	6,61	3.395.807	6,79
Khác	22.368.525	44,72	22.277.725	44,54
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	100	50.012.010	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

22 TÌNH HÌNH TẶNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	500.120.100.000	71.770.248.000	79.295.744.256	440.156.624.592	1.091.342.716.848
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	176.758.112.793	176.758.112.793
Chia cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	(74.344.418.000)	(74.344.418.000)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị (Thuyết minh 19)	-	-	-	(13.909.532.110)	(13.909.532.110)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 19)	-	-	-	(9.948.309.480)	(9.948.309.480)
Điều chỉnh quỹ đầu tư phát triển	-	-	323.581.870	(323.581.870)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	500.120.100.000	71.770.248.000	79.619.326.126	518.388.895.925	1.169.898.570.051
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	140.447.814.013	140.447.814.013
Chia cổ tức (Thuyết minh 23) (*)	-	-	-	(80.019.216.000)	(80.019.216.000)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị (Thuyết minh 19) (*)	-	-	-	(7.918.928.080)	(7.918.928.080)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 19) (*)	-	-	-	(10.558.570.760)	(10.558.570.760)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	17.597.617.950	(17.597.617.950)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	542.742.377.148	1.211.849.669.224

(*) Theo Nghị Quyết số 01/2019/NQ-LHC-ĐHĐCB ngày 8 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt mức chia cổ tức là 16% vốn điều lệ và mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10,5% và mức trích lập quỹ đầu tư phát triển là 10% từ lợi nhuận sau thuế TNDN của năm 2018.

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, tình hình sử dụng vốn tăng thu được từ đợt phát hành tăng vốn năm 2017 được trình bày như sau:

	Số tiền đã sử dụng VND
Chi phí bồi thường và hỗ trợ tái định cư cho KCN Long Hậu 3	131.218.043.250
Chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị sử dụng vào KCN Long Hậu 3	119.477.848.978
	<u>250.695.892.228</u>

Số tiền còn lại đang được Công ty gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

23 CỐ TỨC

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	239.287.500	902.630.240
Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 22)	80.019.216.000	74.344.418.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(80.025.462.400)	(75.007.760.740)
Số dư cuối năm	<u>233.041.100</u>	<u>239.287.500</u>

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 1.367.724,62 Đô la Mỹ và 942,80 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.265.767,24 Đô la Mỹ và 954,20 Euro).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 36(a).

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	397.762.784.399	388.992.363.567
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	98.833.132.375	84.012.722.680
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	-	24.883.356.878
Doanh thu bán nhà xưởng xây theo yêu cầu	15.448.923.000	-
Khác	86.822.897.145	79.256.566.069
	<u>598.867.736.919</u>	<u>577.145.009.194</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	(146.903.554.291)
	<u>-</u>	<u>(146.903.554.291)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>598.867.736.919</u>	<u>430.241.454.903</u>

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.22.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế sẽ giảm đi tương ứng là 388.552.261.301 Đồng và 130.435.802.855 Đồng (năm 2018: 379.234.556.392 Đồng và 172.892.440.817 Đồng).

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	275.513.219.181	79.375.779.262
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	42.157.691.597	35.234.709.436
Giá vốn bán đất nền Khu dân cư	-	23.288.243.536
Giá vốn bán nhà xưởng xây theo yêu cầu	13.516.779.818	-
Khác	54.231.370.639	48.441.575.453
	<u>385.419.061.235</u>	<u>186.340.307.687</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi	28.110.603.245	37.703.445.464
Cổ tức được chia (Thuyết minh 35(a)(iii))	6.058.916.500	6.635.580.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	306.921.326	112.126.054
Lãi thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	529.021.289
Khác	-	27.635.899
	<u>34.476.441.071</u>	<u>45.007.808.706</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền vay	4.875.865.233	4.920.239.420
Lỗ thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	62.928.696	-
Chi phí tài chính khác	242.831.021	112.407.584
	<u>5.181.624.950</u>	<u>5.032.647.004</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2019 VND	2018 VND
Chi phí môi giới	7.060.072.640	7.968.448.563
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	3.193.230.492	6.147.684.098
	<u>10.253.303.132</u>	<u>14.116.132.661</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân công	37.014.944.691	35.925.661.897
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.627.379.805	2.395.629.902
Khác	18.762.237.960	18.339.212.029
	<u>58.404.562.456</u>	<u>56.660.503.828</u>

31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập khác		
Tiền phạt thu được	2.327.978.445	1.657.664.182
Thu nhập tổ chức sự kiện	1.191.436.592	-
Lãi thuần từ thanh lý TSCĐ	231.347.389	18.181.818
Thu nhập san lấp cát và xây dựng hàng rào	-	1.289.950.260
Khác	378.090.357	866.276.537
	<u>4.128.852.783</u>	<u>3.832.072.797</u>
Chi phí khác		
Chi phí tổ chức sự kiện	841.221.009	-
Chi phí san lấp cát và xây dựng hàng rào	-	618.380.109
Khác	386.843.078	941.880.443
	<u>1.228.064.087</u>	<u>1.560.260.552</u>

32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 ngày 1 tháng 12 năm 2006 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, Khu Công nghiệp Long Hậu 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế TNDN như sau:

- (i) 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (từ năm 2007); và
- (ii) Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp tròn 9 năm tiếp theo (từ năm 2013 đến năm 2021).

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN theo mức thuế suất phổ thông cho các dự án khác.

32 THUẾ TNDN (tiếp theo)

Số thuế trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông như sau:

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	176.986.414.913	215.371.484.674
Thuế tính ở thuế suất 20%	35.397.282.983	43.074.296.935
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.211.783.300)	(1.327.116.000)
Chi phí không được khấu trừ	631.701.984	674.918.331
Ảnh hưởng của doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế TNDN	4.498.817.748	5.231.651.615
Thuế được miễn giảm	(2.309.703.549)	(2.234.000.413)
Dự phòng thừa của năm trước	(467.714.966)	(6.806.378.587)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>36.538.600.900</u>	<u>38.613.371.881</u>
Thu nhập thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	18.569.302.680	10.623.612.170
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 20)	17.969.298.220	27.989.759.711
	<u>36.538.600.900</u>	<u>38.613.371.881</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm, nhưng không bao gồm giá mua hàng hóa liên quan tới hoạt động thương mại của Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	348.288.964.725	114.703.397.250
Chi phí nhân viên	47.467.218.934	45.088.615.513
Chi phí khấu hao TSCĐ	37.699.062.558	30.894.199.758
Chi phí nguyên vật liệu	1.614.113.165	1.623.615.009
Chi phí khác	18.585.549.772	51.069.023.956
	<u>453.654.909.154</u>	<u>243.378.851.486</u>

34 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) RIÊNG**(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT riêng**

	2019 VND	2018 VND
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	<u>42.497.018.789</u>	<u>10.888.250.605</u>

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2019 VND	2018 VND
Vay theo kế ước thông thường	<u>60.220.000.000</u>	<u>28.800.000.000</u>

34 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BCLCTT RIÊNG (tiếp theo)**(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	2019 VND	2018 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>19.790.000.000</u>	<u>23.270.000.000</u>

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cổ đông lớn nhất của Công ty là Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận, sở hữu 48,67% vốn cổ phần của Công ty.

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan mà Công ty có giao dịch trong năm và có số dư tại thời điểm cuối năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu	Công ty con

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2019 VND	2018 VND
i) Doanh thu từ bán nước đóng chai		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>88.909.091</u>	<u>92.340.907</u>
ii) Trả cổ tức		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	38.941.564.800	36.507.717.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Miền Trung	<u>-</u>	<u>3.562.125.000</u>
iii) Nhận cổ tức		
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 27)	<u>6.058.916.500</u>	<u>6.635.580.000</u>

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2019 VND	2018 VND
iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc	6.378.905.523	5.692.805.812
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	5.834.065.928	6.987.316.780
	<u>12.212.971.451</u>	<u>12.680.122.592</u>
v) Giao dịch với các bên liên quan khác		
Trả hộ cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	-	5.840.000
	<u>=</u>	<u>5.840.000</u>
(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan		
	2019 VND	2018 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	13.350.000	14.220.000
	<u>13.350.000</u>	<u>14.220.000</u>
ii) Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 4(b)(i))		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	4.400.000.000	4.400.000.000
	<u>4.400.000.000</u>	<u>4.400.000.000</u>
iii) Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(ii))		
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố 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
	<u>145.528.000.000</u>	<u>145.528.000.000</u>

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2019 VND	2018 VND
iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)		
Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	60.002.071.622	65.920.122.877
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	245.454.545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	6.000.000	5.840.000
	<u>60.253.526.167</u>	<u>66.171.417.422</u>
v) Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>1.835.025.075</u>	<u>1.835.025.075</u>

36 CÁC CAM KẾT**(a) 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 Nhà nước 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty còn phải trả tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 20,5 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 33,6 ha).

b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ, BĐSĐT và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	2019 VND	2018 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	<u>382.629.589.278</u>	<u>99.796.237.944</u>

36 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(c) Cam kết cho thuê**

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú theo các hợp đồng cho thuê. Các khoản tiền phải thu từ cho thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	51.051.219.989	60.860.223.152
Từ 1 đến 5 năm	113.556.424.259	71.633.870.590
Tổng cộng	164.607.644.248	132.494.093.742

37 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. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. 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.

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.

38 SỐ LIỆU SO SÁNH

Công ty đã thực hiện trình bày lại số liệu so sánh cụ thể như sau:


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	Chi tiêu	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
136	Phải thu ngắn hạn khác	307.092.314.553	105.758.193.146	412.850.507.699
141	Hàng tồn kho	463.566.023.520	(105.758.193.146)	357.807.830.374



Nguyễn Tấn Phong
Người lập/ Kế toán trưởng




Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 18 tháng 3 năm 2020

