# CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
## CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**


| 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 hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN) | 5 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN) | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN) | 8 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN) | 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 Đỗ Quý Hiệp | Chủ tịch (từ ngày 22/6/2020) |
| | Ông Phạm Xuân Trung | Chủ tịch (đến ngày 22/6/2020) |
| | Ông Phùng Đức Trí | Phó Chủ tịch (đến ngày 22/6/2020) |
| | Ông Lê Mạnh Thường | Phó Chủ tịch |
| | Ông Trần Hồng Sơn | Thành viên |
| | Bà Phạm Thị Như Anh | Thành viên |
| | Bà Trần Thị Hạnh Tiên | Thành viên (từ ngày 22/6/2020) |
| | Bà Đoàn Thị Minh Trang | Thành viên (đến ngày 22/6/2020) |
| **Ban Kiểm soát** | Ông Đào Trọng Vũ | Trưởng ban |
| | Ông Lê Ngọc Hùng | Thành viên |
| | Ông Nguyễn Anh Huy | Thành viên |
| **Ban Tổng Giám đốc** | Ông Trần Hồng Sơn | Tổng Giám đốc |
| | Bà Phạm Thị Như Anh | Phó Tổng Giám đốc |
| | Bà Trần Đình Thu Nhi | Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16/7/2020) |
| **Người đại diện theo pháp luật** | Ông Trần Hồng Sơn | Tổng Giám đốc |
| **Trụ sở chính** | Ấp 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc 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 Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

## PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 55. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc/ Người đại diện pháp luật

Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 12 tháng 3 năm 2021

pwc

## 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 12 tháng 3 năm 2021. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 55.

### 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 hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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



*Công ty TNHH PwC (Việt Nam)*
*Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam*
*ĐT: +84 (28)38230796, www.pwc.com/vn*

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 hợp nhất.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 40 của báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

M.S.D.N: 0100157406 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH PWC VIỆT NAM - QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

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:
3780-2021-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10112
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **1.716.080.589.005** | **1.396.656.812.379** |
| **110** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | 3 | **260.518.662.414** | **151.466.541.623** |
| 111 | Tiền | | 54.269.037.094 | 38.035.494.270 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 206.249.625.320 | 113.431.047.353 |
| **120** | **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | | **433.058.716.476** | **335.296.869.315** |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 4(a) | 433.058.716.476 | 335.296.869.315 |
| **130** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **314.007.201.230** | **340.621.274.567** |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 41.206.192.889 | 33.568.612.899 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 9.066.686.524 | 11.574.173.566 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 263.979.776.362 | 295.723.942.647 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 8(a) | (245.454.545) | (245.454.545) |
| **140** | **Hàng tồn kho** | | **699.653.093.022** | **561.892.547.490** |
| 141 | Hàng tồn kho | 9 | 699.653.093.022 | 561.892.547.490 |
| **150** | **Tài sản ngắn hạn khác** | | **8.842.915.863** | **7.379.579.384** |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | | 729.138.178 | 597.062.283 |
| 152 | Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ | | 6.750.444.370 | 6.086.911.926 |
| 153 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 1.363.333.315 | 695.605.175 |
| **200** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **883.550.159.604** | **838.499.825.932** |
| **210** | **Các khoản phải thu dài hạn** | | **5.227.380.000** | **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 | 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** | | **75.167.734.445** | **57.255.297.771** |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 10(a) | 73.573.997.097 | 55.554.218.040 |
| 222 | Nguyên giá | | 132.369.799.984 | 106.019.886.545 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (58.795.802.887) | (50.465.668.505) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 10(b) | 1.593.737.348 | 1.701.079.731 |
| 228 | Nguyên giá | | 3.050.589.480 | 3.050.589.480 |
| 229 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (1.456.852.132) | (1.349.509.749) |
| **230** | **Bất động sản đầu tư** | 11 | **509.360.116.060** | **451.477.829.391** |
| 231 | Nguyên giá | | 739.282.531.205 | 639.332.340.339 |
| 232 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (229.922.415.145) | (187.854.510.948) |
| **240** | **Tài sản dở dang dài hạn** | | **41.019.305.017** | **92.689.432.970** |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 41.019.305.017 | 92.689.432.970 |
| **250** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | | **205.839.721.525** | **203.686.447.997** |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên kết | 4(b) | 106.209.721.525 | 104.056.447.997 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 4(b) | 99.630.000.000 | 99.630.000.000 |
| **260** | **Tài sản dài hạn khác** | | **46.935.902.557** | **28.163.437.803** |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 13 | 46.935.902.557 | 28.163.437.803 |
| **270** | **TỔNG TÀI SẢN** | | **2.599.630.748.609** | **2.235.156.638.311** |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
## (tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **NỢ PHẢI TRẢ** | | **1.315.959.518.420** | **1.043.979.484.846** |
| **310** | **Nợ ngắn hạn** | | **753.301.134.593** | **590.883.789.753** |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 14 | 72.546.194.473 | 61.142.352.497 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15 | 36.731.362.456 | 23.080.852 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 11.152.275.115 | 3.797.597.002 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 14.363.750.255 | 7.724.903.884 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 458.468.702.493 | 423.714.371.152 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 18(a) | 82.466.243.628 | 38.376.353.721 |
| 320 | Vay ngắn hạn | 19(a) | 42.543.333.327 | 21.337.500.000 |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 20 | 35.029.272.846 | 34.767.630.645 |
| **330** | **Nợ dài hạn** | | **562.658.383.827** | **453.095.695.093** |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | 1.861.291.330 | 1.174.906.612 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 18(b) | 76.048.296.059 | 75.847.062.343 |
| 338 | Vay dài hạn | 19(b) | 166.808.888.899 | 87.582.500.000 |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 21 | 317.939.907.539 | 288.491.226.138 |
| **400** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **1.283.671.230.189** | **1.191.177.153.465** |
| **410** | **Vốn chủ sở hữu** | | **1.283.671.230.189** | **1.191.177.153.465** |
| 411 | Vốn góp của chủ sở hữu | 22, 23 | 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 | 23 | 71.770.248.000 | 71.770.248.000 |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 23 | 97.216.944.076 | 97.216.944.076 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối | 23 | 613.923.057.254 | 521.445.977.040 |
| *421a* | *- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước* | | *415.292.911.300* | *378.750.505.946* |
| *421b* | *- LNST chưa phân phối năm nay* | | *198.630.145.954* | *142.695.471.094* |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 640.880.859 | 623.884.349 |
| **440** | **TỔNG NGUỒN VỐN** | | **2.599.630.748.609** | **2.235.156.638.311** |

| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Người đại diện theo pháp luật |
| | | Ngày 12 tháng 3 năm 2021 |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 02 – DN/HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

| Mã số | | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| **01** | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **675.478.282.125** | **598.867.736.919** |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | | (31.899.200.000) | - |
| **10** | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 28 | **643.579.082.125** | **598.867.736.919** |
| **11** | **Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | 29 | **(350.119.108.282)** | **(385.419.061.235)** |
| **20** | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **293.459.973.843** | **213.448.675.684** |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 30 | 34.368.694.251 | 28.659.287.425 |
| 22 | Chi phí tài chính | 31 | (15.864.236.915) | (5.181.624.950) |
| *23* | *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | *31* | *(15.631.675.089)* | *(4.875.865.233)* |
| 24 | Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết | | 9.010.039.528 | 8.151.110.219 |
| 25 | Chi phí bán hàng | 32 | (10.788.626.400) | (10.253.303.132) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 33 | (65.113.587.918) | (58.425.496.672) |
| **30** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **245.072.256.389** | **176.398.648.574** |
| 31 | Thu nhập khác | | 1.728.454.318 | 4.128.852.783 |
| 32 | Chi phí khác | | (390.754.703) | (1.228.064.087) |
| **40** | **Lợi nhuận khác** | | **1.337.699.615** | **2.900.788.696** |
| **50** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **246.409.956.004** | **179.299.437.270** |
| **51** | **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành** | 34 | **(18.314.132.139)** | **(18.613.468.407)** |
| **52** | **Chi phí thuế TNDN hoãn lại** | 34 | **(29.448.681.401)** | **(17.969.298.220)** |
| **60** | **Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **198.647.142.464** | **142.716.670.643** |
| | **Phân bổ cho:** | | | |
| **61** | **Chủ sở hữu của Công ty** | | **198.630.145.954** | **142.695.471.094** |
| **62** | **Cổ đông không kiểm soát** | | **16.996.510** | **21.199.549** |
| **70** | **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | 26(a) | **3.662** | **2.631** |
| **71** | **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | 26(b) | **3.662** | **2.631** |

| | | |
|---|---|---|
| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |
| Người lập | Kế toán trưởng | Người đại diện theo pháp luật |
| | | Ngày 12 tháng 3 năm 2021 |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 03 – DN/HN

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

| Mã số | | Thuyết minh | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|---|---|
| | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **246.409.956.004** | **179.299.437.270** |
| | Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ) và bất động sản đầu tư | | 50.505.380.962 | 37.712.395.890 |
| 04 | Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 175.560.447 | 62.928.696 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (43.306.541.781) | (36.733.607.707) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 15.631.675.089 | 4.875.865.233 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động** | | **269.416.030.721** | **185.217.019.382** |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 25.464.393.517 | 109.556.978.178 |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (137.760.545.532) | (204.084.717.116) |
| 11 | Tăng/(giảm) các khoản phải trả | | 126.380.110.900 | (38.594.815.999) |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (18.904.540.649) | (7.182.576.708) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (15.736.867.124) | (4.981.057.268) |
| 15 | Thuế TNDN đã nộp | | (18.990.147.950) | (17.921.771.203) |
| 17 | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (8.879.861.931) | (7.394.627.018) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **220.988.571.952** | **14.614.432.248** |
| | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | (60.379.875.732) | (153.742.071.887) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác | | - | 252.712.074 |
| 23 | Tiền chi đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | (501.577.934.585) | (425.035.185.848) |
| 24 | Tiền thu hồi đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 403.816.087.424 | 368.779.859.006 |
| 27 | Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 41.153.268.253 | 34.411.282.599 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | **(116.988.454.640)** | **(175.333.404.056)** |
| | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | Tiền thu đi vay | | 126.200.000.000 | 60.220.000.000 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (25.767.777.774) | (19.790.000.000) |
| 36 | Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông | | (95.204.658.300) | (80.025.462.400) |
| **40** | **Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính** | | **5.227.563.926** | **(39.595.462.400)** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | | **109.227.681.238** | **(200.314.434.208)** |
| **60** | **Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm** | 3 | **151.466.541.623** | **351.843.904.527** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | (175.560.447) | (62.928.696) |
| **70** | **Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm** | 3 | **260.518.662.414** | **151.466.541.623** |

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được được trình bày tại Thuyết minh 36.

| | | |
|---|---|---|
| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |
| Người lập | Kế toán trưởng | Người đại diện theo pháp luật |
| | | Ngày 12 tháng 3 năm 2021 |

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

## 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 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 Long Hậu 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 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 5 vào ngày 25 tháng 12 năm 2020.

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 7 tháng 10 năm 2018, Công ty nhận được 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 Tập đoàn theo GCNĐKDN mới nhất là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; xây dựng hệ thống cấp thoái 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 và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng; xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất, xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp; dịch vụ khám chữa bệnh; dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng 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 Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết được trình bày như sau:

| Tên công ty | Ngành nghề | Nơi đăng ký thành lập, hoạt động | 2020 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ % | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ % |
| **Công ty con** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu | Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng | Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An | 88 | 88 | 88 | 88 |
| **Công ty liên kết** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | Công nghệ thông tin | Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") (*) | Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng | Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh | 34 | 34 | 34 | 34 |

(*) 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 GCNĐKDN lần đầu (Thuyết minh 18(b)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 131 nhân viên (2019: 130 nhân viên).

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

### 2.2 Năm tài chính

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

### 2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định 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, Tập đoàn còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và/hoặc thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

### 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 hợp nhất.

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

**Công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp 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 Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

**Công ty con (tiếp theo)**

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

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

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

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

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

**Công ty liên kết**

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

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

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

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

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

### 2.6 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 gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

### 2.7 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu 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 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 phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

### 2.8 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 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.

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

### 2.8 Hàng tồn kho (tiếp theo)

(ii) Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi (tiếp theo)

Giá thành của hàng tồn kho được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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. Chênh lệch giữa khoản dự phòng 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 chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

### 2.9 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 Tập đoàn 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

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

### 2.9 Đầu tư (tiếp theo)

### (b) 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản 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.

### 2.10 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

### 2.11 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 năm.

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

### 2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ") (tiếp theo)

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nếu ngắn hơn. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm |
| Máy móc thiết bị | 5 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 năm |
| Thiết bị quản lý | 3 - 5 năm |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 3 - 9 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 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 TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*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 kì 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; 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 Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

### 2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.13 Bất động sản đầu tư

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

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

### 2.13 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

*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 |
| Trung tâm dịch vụ | 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 hợp nhất.

### 2.14 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 hợp nhất. 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 số 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.

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

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

### 2.16 Vay

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

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

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

### 2.16 Vay (tiếp theo)

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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất khi phát sinh.

### 2.17 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm 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 năm báo cáo.

### 2.18 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về 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 chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng 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.

### 2.19 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, Tập đoàn 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 2.18 và các quy định hiện hành có liên quan.

Số dư của khoản dự phòng này được xác định 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 tài chính của năm báo cáo.

### 2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 2.21 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.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh hợp nhất (lãi ,lỗ) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo hợp nhất.

### 2.22 Phân chia lợi nhuận

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

LNST TNDN 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.23 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, 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, Tập đoàn 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; và
(iv) Doanh nghiệp cho thuê 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, Tập đoàn 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.

**(b) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa, hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

### 2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

**(c) Doanh thu cho thuê hoạt động**

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

**(d) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(f) Thu nhập từ cổ tức**

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

### 2.24 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 năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

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

### 2.25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán hàng 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.26 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.

### 2.27 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

### 2.28 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

### 2.29 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế TNDN 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 kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế 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 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 hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập 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 TNDN 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 hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN 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.

### 2.30 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban 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, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

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

### 2.31 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

### 2.32 Ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 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 hợp nhất 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.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 10 và Thuyết minh 11); và
- Ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 21).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

## 3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31.12.2020<br>VND | 31.12.2019<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 54.269.037.094 | 38.035.494.270 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 206.249.625.320 | 113.431.047.353 |
| | 260.518.662.414 | 151.466.541.623 |

(*) 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 3% đến 3,8%/năm (năm 2019: 5% đến 6%/năm).

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 433.058.716.476 | 433.058.716.476 | 335.296.869.315 | 335.296.869.315 |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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 3,6%/năm đến 7,4%/năm (năm 2019: 4,6%/năm đến 7,4%/năm).

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### (b) Đầu tư tài chính dài hạn

| | 31.12.2020 | | | 31.12.2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 liên kết (i) | 106.209.721.525 | - | 106.209.721.525 | 104.056.447.997 | - | 104.056.447.997 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ii) | 99.630.000.000 | - | 99.630.000.000 | 99.630.000.000 | - | 99.630.000.000 |
| | 205.839.721.525 | - | 205.839.721.525 | 203.686.447.997 | - | 203.686.447.997 |

*(i) Đầu tư vào công ty liên kết*

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

| | 31.12.2020 | | | 31.12.2019 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Tên công ty | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết % | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết % | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | 40 | - | (*) | 40 | - | (*) |
| Sapulico | 34 | 106.209.721.525 | (**) | 34 | 104.056.447.997 | (**) |
| | | 106.209.721.525 | | | 104.056.447.997 | |

(*) Công ty cổ phần công nghệ Igreen đang trong quá trình giải thể và phần lỗ trong công ty liên kết này vượt quá lợi ích của Tập đoàn nên giá trị đầu tư vào công ty này bằng không theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

*(i) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

(**) 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 hợp nhất, 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 18(b)).

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

| | Giá trị VND |
|---|---|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 | 101.964.254.278 |
| Lãi từ công ty liên kết | 8.151.110.219 |
| Cổ tức đã nhận | (6.058.916.500) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 | 104.056.447.997 |
| Lãi từ công ty liên kết | 9.010.039.528 |
| Cổ tức đã nhận | (6.856.766.000) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 106.209.721.525 |

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

*(ii) Đầu tư vào đơn vị khác*

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

| | 31.12.2020 | | | | 31.12.2019 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tên công ty | Quyền sở hữu và biểu quyết % | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị thuần VND | Quyền sở hữu và biểu quyết % | 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 | 3,2 | 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 | 9,4 | 80.000.000.000 | - | 80.000.000.000 |
| | | 99.630.000.000 | - | 99.630.000.000 | | 99.630.000.000 | - | 99.630.000.000 |

Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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 hợp nhất vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn 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 CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Bên thứ ba | | |
| Công ty TNHH Cobi Logistics | 16.909.624.438 | 16.892.820.000 |
| Công ty TNHH SLP Long Hậu Logistics | 13.024.219.000 | - |
| Công ty Cổ phần Hạnh Minh Thi - Long An | - | 3.837.900.000 |
| Khác | 11.250.749.451 | 12.824.542.899 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) | 21.600.000 | 13.350.000 |
| | 41.206.192.889 | 33.568.612.899 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Bên thứ ba | | |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc | 4.646.564.856 | 3.797.348.406 |
| 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 |
| Khác | 4.420.121.668 | 4.978.391.610 |
| | 9.066.686.524 | 11.574.173.566 |

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Bên thứ ba | | | | |
| Tiền đền bù, giải tỏa (*) | 172.082.922.530 | - | 205.653.397.601 | - |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn | 23.553.211.238 | - | 23.430.809.738 | - |
| Tạm ứng nhân viên | 2.315.583.750 | - | 2.030.067.250 | - |
| Khác | 5.780.532.677 | - | 4.362.141.891 | - |
| Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) (**) | 60.247.526.167 | (245.454.545) | 60.247.526.167 | (245.454.545) |
| | 263.979.776.362 | (245.454.545) | 295.723.942.647 | (245.454.545) |

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, tiền đền bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc với số tiền là 79.951.604.323 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 92.131.318.207 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 113.507.939.394 Đồng và 92.145.458.207 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 Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") đang đầu tư).

(**) Bao gồm trong khoản 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) (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 60.002.071.622 Đồng (chưa VAT)) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Tập đoàn 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 40).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng (Thuyết minh 8(a)).

## 8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

| | 31.12.2020 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Dự phòng VND | Thời gian quá hạn |
| **(a) Các khoản phải thu ngắn hạn** | | | | |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| *Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen* | 245.454.545 | - | (245.454.545) | Trên 3 năm |
| **(b) Các khoản phải thu dài hạn** | | | | |
| Phải thu cho vay dài hạn | | | | |
| *Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen* | 5.000.000.000 | - | (5.000.000.000) | Trên 3 năm |

| | 31.12.2019 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Dự phòng VND | Thời gian quá hạn |
| **(a) Các khoản phải thu ngắn hạn** | | | | |
| Phải thu ngắn hạn khác | | | | |
| *Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen* | 245.454.545 | - | (245.454.545) | Trên 3 năm |
| **(b) Các khoản phải thu dài hạn** | | | | |
| Phải thu cho vay dài hạn | | | | |
| *Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen* | 5.000.000.000 | - | (5.000.000.000) | Trên 3 năm |

## 9 HÀNG TỒN KHO

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 (*) | 699.277.607.808 | - | 561.412.448.251 | - |
| Thành phẩm | 83.581.405 | - | 84.977.950 | - |
| Nguyên vật liệu | 291.903.809 | - | 395.121.289 | - |
| | 699.653.093.022 | - | 561.892.547.490 | - |

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

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Khu Công nghiệp Long Hậu 1 | 20.091.055.792 | 20.786.777.651 |
| Khu Công nghiệp Long Hậu 2 | 13.505.483.400 | 13.654.812.636 |
| Khu Công nghiệp Long Hậu 3 | 653.741.169.509 | 512.057.517.070 |
| Khu dân cư | 11.939.899.107 | 14.913.340.894 |
| | 699.277.607.808 | 561.412.448.251 |

## 10 TSCĐ

### (a) TSCĐ hữu hình

| | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 79.312.031.579 | 8.795.887.028 | 14.582.437.510 | 946.830.174 | 2.382.700.254 | **106.019.886.545** |
| Mua trong năm | - | 951.681.350 | - | 44.000.000 | - | **995.681.350** |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12) | 10.248.452.130 | 15.105.779.959 | - | - | - | **25.354.232.089** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 89.560.483.709 | 24.853.348.337 | 14.582.437.510 | 990.830.174 | 2.382.700.254 | **132.369.799.984** |
| **Giá trị khấu hao lũy kế** | | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 30.352.094.662 | 6.909.829.163 | 10.861.381.591 | 731.179.929 | 1.611.183.160 | **50.465.668.505** |
| Khấu hao trong năm | 5.673.756.147 | 1.210.507.095 | 914.899.844 | 111.853.696 | 419.117.600 | **8.330.134.382** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 36.025.850.809 | 8.120.336.258 | 11.776.281.435 | 843.033.625 | 2.030.300.760 | **58.795.802.887** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 48.959.936.917 | 1.886.057.865 | 3.721.055.919 | 215.650.245 | 771.517.094 | **55.554.218.040** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 53.534.632.900 | 16.733.012.079 | 2.806.156.075 | 147.796.549 | 352.399.494 | **73.573.997.097** |

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 18.540.841.318 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 14.383.150.161 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không dùng TSCĐ hữu hình để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay.

## 10 TSCĐ (tiếp theo)

### (b) TSCĐ vô hình

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Giấy phép nhượng quyền VND | Tổng cộng VND |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 1.777.800.000 | 1.090.971.298 | 181.818.182 | **3.050.589.480** |
| **Giá trị khấu hao lũy kế** | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 237.800.000 | 990.497.605 | 121.212.144 | **1.349.509.749** |
| Khấu hao trong năm | - | 87.140.359 | 20.202.024 | **107.342.383** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 237.800.000 | 1.077.637.964 | 141.414.168 | **1.456.852.132** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 1.540.000.000 | 100.473.693 | 60.606.038 | **1.701.079.731** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 1.540.000.000 | 13.333.334 | 40.404.014 | **1.593.737.348** |

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 1.419.052.298 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.131.771.298 Đồng).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của công ty mẹ và công ty con (LHSC) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 lần lượt là: 3.010.589.480 đồng và 40.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 3.010.589.480 đồng và 40.000.000 đồng).

## 11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ ("BĐSĐT")

| | Nhà xưởng VND | Khu lưu trú VND | Trung tâm dịch vụ VND | Tổng cộng VND |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 455.771.445.212 | 183.560.895.127 | - | **639.332.340.339** |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12) | 54.615.384.073 | - | 45.334.806.793 | **99.950.190.866** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 510.386.829.285 | 183.560.895.127 | 45.334.806.793 | **739.282.531.205** |
| **Giá trị khấu hao lũy kế** | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 126.476.474.091 | 61.378.036.857 | - | **187.854.510.948** |
| Khấu hao trong năm | 33.340.365.337 | 7.187.473.716 | 1.540.065.144 | **42.067.904.197** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 159.816.839.428 | 68.565.510.573 | 1.540.065.144 | **229.922.415.145** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 329.294.971.121 | 122.182.858.270 | - | **451.477.829.391** |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 350.569.989.857 | 114.995.384.554 | 43.794.741.649 | **509.360.116.060** |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 394.364.731.506 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 245.104.691.172 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh 19).

Trong năm 2020, doanh thu phát sinh từ BĐSĐT là 120.535.125.362 Đồng (năm 2019: 98.833.132.375 Đồng).

Giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên khả năng 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 DỞ DANG

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Dự án nhà máy nước và hệ thống cấp nước | 40.391.006.017 | 50.654.412.092 |
| Dự án nhà xưởng | 493.299.000 | 38.218.815.696 |
| Khác | 135.000.000 | 3.816.205.182 |
| | 41.019.305.017 | 92.689.432.970 |

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

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 92.689.432.970 | 127.368.095.648 |
| Mua mới | 73.815.875.766 | 192.407.661.020 |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10(a)) | (25.354.232.089) | (10.569.331.274) |
| Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 10(b)) | - | (40.000.000) |
| Chuyển sang BĐSĐT (Thuyết minh 11) | (99.950.190.866) | (202.099.529.622) |
| Hoàn thành BĐSĐT và bán trong kỳ | - | (13.516.779.818) |
| Giảm khác | (181.580.764) | (860.682.984) |
| Số dư cuối năm | 41.019.305.017 | 92.689.432.970 |

## 13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Tiền thuê đất của nhà xưởng xây sẵn (*) | 41.768.533.045 | 23.288.714.077 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 55.140.526 | 328.514.526 |
| Khác | 5.112.228.986 | 4.546.209.200 |
| | 46.935.902.557 | 28.163.437.803 |

(*) 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.

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

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 28.163.437.803 | 20.782.262.730 |
| Tăng | 22.391.893.955 | 9.109.089.246 |
| Phân bổ trong năm | (3.619.429.201) | (1.727.914.173) |
| Số dư cuối năm | 46.935.902.557 | 28.163.437.803 |

## 14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 Xây dựng Thương mại Khang Nam | 27.177.709.321 | 27.177.709.321 | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665 | 17.254.349.796 | 17.254.349.796 | 16.968.456.387 | 16.968.456.387 |
| Công ty TNHH Hải Vân Nam | 11.340.240.928 | 11.340.240.928 | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco | 2.866.472.432 | 2.866.472.432 | 40.413.463.300 | 40.413.463.300 |
| Khác | 12.072.396.921 | 12.072.396.921 | 1.925.407.735 | 1.925.407.735 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 |
| | 72.546.194.473 | 72.546.194.473 | 61.142.352.497 | 61.142.352.497 |

## 15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Bên thứ ba: | | |
| Công ty TNHH Air Liquide Việt Nam | 36.650.250.000 | - |
| Khác | 81.112.456 | 23.080.852 |
| | 36.731.362.456 | 23.080.852 |

## 16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

| | Tại ngày 1.1.2020 VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Cấn trừ với thuế GTGT đầu vào VND | Tại ngày 31.12.2020 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiền thuê đất phải nộp | - | 53.757.081.237 | (44.556.690.000) | - | 9.200.391.237 |
| Thuế TNDN | 2.006.499.189 | 18.314.132.139 | (18.990.147.950) | - | 1.330.483.378 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.731.917.063 | 7.522.400.964 | (8.906.160.210) | - | 348.157.817 |
| Thuế khác | 59.180.750 | 4.097.994.011 | (3.883.932.078) | - | 273.242.683 |
| Thuế GTGT | - | 69.037.412.501 | (28.538.878.684) | (40.498.533.817) | - |
| | 3.797.597.002 | 152.729.020.852 | (104.875.808.922) | (40.498.533.817) | 11.152.275.115 |

## 17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 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 | 383.989.557.902 | 329.542.158.293 |
| 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 | 1.515.750.969 | 15.110.121.397 |
| Tiền thuê đất (*) | 53.418.498.314 | 62.628.745.551 |
| Khác | 19.544.895.308 | 16.433.345.911 |
| | 458.468.702.493 | 423.714.371.152 |

(*) 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.

## 18 PHẢI TRẢ KHÁC

### (a) Ngắn hạn

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 78.337.276.739 | 34.800.940.990 |
| Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư | 2.502.638.375 | 2.139.510.698 |
| Cổ tức phải trả (Thuyết minh 25) | 51.201.800 | 233.041.100 |
| Khác | 1.575.126.714 | 1.202.860.933 |
| | 82.466.243.628 | 38.376.353.721 |

## 18 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

### (b) Dài hạn

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng | 51.320.187.099 | 51.118.953.383 |
| Dự phòng hoàn trả mặt bằng | 1.893.608.960 | 1.893.608.960 |
| Phải trả cho cá nhân (*) | 22.834.500.000 | 22.834.500.000 |
| | 76.048.296.059 | 75.847.062.343 |

(*) Như được trình bày tại Thuyết minh 4(b)(i), đây là khoản tiền Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

## 19 CÁC KHOẢN VAY

### (a) Ngắn hạn – Vay dài hạn đến hạn trả

| | Tại ngày 1.1.2020 VND | Phát sinh trong năm | | Tại ngày 31.12.2020 VND |
|---|---|---|---|---|
| | | Tăng VND | Giảm VND | |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | 8.697.500.000 | 24.116.944.434 | (13.127.777.774) | 19.686.666.660 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | 10.400.000.000 | 10.400.000.000 | (10.400.000.000) | 10.400.000.000 |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | - | 10.216.666.667 | - | 10.216.666.667 |
| Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam | 2.240.000.000 | 2.240.000.000 | (2.240.000.000) | 2.240.000.000 |
| | 21.337.500.000 | 46.973.611.101 | (25.767.777.774) | 42.543.333.327 |

### (b) Dài hạn

| | Tại ngày 1.1.2020 VND | Phát sinh trong năm | | Tại ngày 31.12.2020 VND |
|---|---|---|---|---|
| | | Tăng VND | Vay dài hạn đến hạn trả VND | |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | 43.522.500.000 | 65.900.000.000 | (24.116.944.434) | 85.305.555.566 |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | - | 60.300.000.000 | (10.216.666.667) | 50.083.333.333 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | 39.020.000.000 | - | (10.400.000.000) | 28.620.000.000 |
| Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam | 5.040.000.000 | - | (2.240.000.000) | 2.800.000.000 |
| | 87.582.500.000 | 126.200.000.000 | (46.973.611.101) | 166.808.888.899 |

## 19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Các khoản vay của Tập đoàn nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp, nhà xưởng và các dự án khác. 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. |
| 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 biên 2,5% | Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 5095, tờ bản đồ số 04, Lô S10-S11, đường Tân Tập- Long Hậu, KCN Long Hậu 2. |
| 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 biên 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 2. |
| 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 biên 2,8% | Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 03, Lô F.01B, đường Long Hậu – Hiệp Phước, KCN Long Hậu 1. |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | Ngày 26 tháng 9 năm 2024 | 55.500.000.000 | Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 1% 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 biên 2,8% | Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng xây sẵn lô T4 tại KCN Long Hậu 2. |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | Ngày 14 tháng 3 năm 2026 | 100.000.000.000 | 7,5% áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2% | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng 6 tầng tại KCN Long Hậu 2. |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam | Ngày 14 tháng 3 năm 2026 | 32.000.000.000 | 7,5% áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2% | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Trung tâm Dịch vụ tại KCN Long Hậu 2. |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | Ngày 21 tháng 1 năm 2027 | 50.000.000.000 | 9,3% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 24 tháng, cộng với lãi suất biên 2,8% và không thấp hơn lãi suất sàn do BIDV quy định | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng lô J tại khu công nghệ cao Đà Nẵng. |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | Ngày 9 tháng 10 năm 2027 | 21.800.000.000 | Theo quy định và chính sách của BIDV từng thời kỳ | Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà máy xử lý nước thải tập trung tại KCN Long Hậu 2. |

## 20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 34.767.630.645 | 26.372.065.825 |
| Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 23) | 11.130.246.740 | 18.477.498.840 |
| Sử dụng quỹ | (10.868.604.539) | (10.081.934.020) |
| Số dư cuối năm | 35.029.272.846 | 34.767.630.645 |

## 21 THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn 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:

| | 31.12.2020<br>VND | 31.12.2019<br>VND |
|---|---|---|
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả: | | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng | 311.180.851.829 | 283.355.047.793 |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng | 6.759.055.710 | 5.136.178.345 |
| | 317.939.907.539 | 288.491.226.138 |

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 về thuế TNDN hoãn lại phải trả trong năm như sau:

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 288.491.226.138 | 270.521.927.918 |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34) | 29.448.681.401 | 17.969.298.220 |
| Số dư cuối năm | 317.939.907.539 | 288.491.226.138 |

## 22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

### (a) Số lượng cổ phiếu

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 |
| Ông Võ Tấn Thịnh | 10.014.580 | 20,02 | - | - |
| Khác | 15.658.952 | 31,31 | 25.673.532 | 51,33 |
| 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 2019 | 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** |
| Cổ phiếu mới phát hành | - | - | - | - |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 50.012.010 | 500.120.100.000 | - | **500.120.100.000** |

## 23 TÌNH HÌNH TĂNG 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 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND | Tổng cộng vốn chủ sở hữu VND |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 | 500.120.100.000 | 71.770.248.000 | 79.619.326.126 | 494.844.838.736 | 1.146.354.512.862 | 602.684.800 | 1.146.957.197.662 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 142.695.471.094 | 142.695.471.094 | 21.199.549 | 142.716.670.643 |
| Chia cổ tức (Thuyết minh 25) | - | - | - | (80.019.216.000) | (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 20) | - | - | - | (7.918.928.080) | (7.918.928.080) | - | (7.918.928.080) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) | - | - | - | (10.558.570.760) | (10.558.570.760) | - | (10.558.570.760) |
| Điều chỉnh 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 | 521.445.977.040 | 1.190.553.269.116 | 623.884.349 | 1.191.177.153.465 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 198.630.145.954 | 198.630.145.954 | 16.996.510 | 198.647.142.464 |
| Chia cổ tức (Thuyết minh 25) (*) | - | - | - | (95.022.819.000) | (95.022.819.000) | - | (95.022.819.000) |
| Trích khen thưởng Ban điều hành (Thuyết minh 20) (*) | - | - | - | (2.568.518.480) | (2.568.518.480) | - | (2.568.518.480) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (*) | - | - | - | (8.561.728.260) | (8.561.728.260) | - | (8.561.728.260) |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 | 500.120.100.000 | 71.770.248.000 | 97.216.944.076 | 613.923.057.254 | 1.283.030.349.330 | 640.880.859 | 1.283.671.230.189 |

(*) Theo Nghị Quyết số 01/2020/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt mức chia cổ tức là 19% vốn điều lệ và mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 6% và mức trích lập quỹ khen thưởng Ban điều hành là 1,8% từ LNST TNDN của năm 2019.

## 24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết của lợi ích cổ đông không kiểm soát như sau:

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| Vốn góp của chủ sở hữu | 600.000.000 | 600.000.000 |
| LNST chưa phân phối | 40.880.859 | 23.884.349 |
| | 640.880.859 | 623.884.349 |

Biến động của lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm như sau:

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 623.884.349 | 602.684.800 |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm | 16.996.510 | 21.199.549 |
| Số dư cuối năm | 640.880.859 | 623.884.349 |

## 25 CỔ TỨC

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| Số dư đầu năm | 233.041.100 | 239.287.500 |
| Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 23) | 95.022.819.000 | 80.019.216.000 |
| Cổ tức đã chi trả bằng tiền | (95.204.658.300) | (80.025.462.400) |
| Số dư cuối năm | 51.201.800 | 233.041.100 |

## 26 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

### (a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành trong năm:

| | Năm tài chính kết thúc ngày | |
|---|---|---|
| | 31.12.2020 | 31.12.2019 (**) |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND) | 198.630.145.954 | 142.695.471.094 |
| Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*) | (15.493.151.384) | (11.130.246.740) |
| | 183.136.994.570 | 131.565.224.354 |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) | 50.012.010 | 50.012.010 |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND) | 3.662 | 2.631 |

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2020 là số tạm tính được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ LNST TNDN của năm 2020 cho quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành là 7,8%, tương đương 15.553.192.061 Đồng. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

(**) Lợi nhuận thuần dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2019 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 11.130.246.740 Đồng từ lợi nhuận thuần của năm 2019 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2020. Quỹ khen thưởng phúc lợi được điều chỉnh 11.130.246.740 Đồng cho mục đích tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại 31 tháng 12 năm 2019.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được tính lại như sau:

| | Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2019 | | |
|---|---|---|---|
| | Số liệu báo cáo trước đây | Điều chỉnh | Số liệu trình bày lại |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND) | 127.712.446.629 | 3.852.777.725 | 131.565.224.354 |
| Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) | 50.012.010 | - | 50.012.010 |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND) | 2.554 | - | 2.631 |

## 26 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

### (b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho tổng của số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm đến từ việc chuyển đổi công cụ tài chính khác sang cổ phiếu phổ thông. Tập đoàn không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

## 27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### (a) Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 1.987.942,68 Đô la Mỹ và 931,36 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.367.724,62 Đô la Mỹ và 942,80 Euro).

### (b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày ở Thuyết minh 38(a).

## 28 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| **Doanh thu** | | |
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*) | 464.645.770.750 | 397.762.784.399 |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú | 120.535.125.362 | 98.833.132.375 |
| Doanh thu bán nhà xưởng xây theo yêu cầu | - | 15.448.923.000 |
| Khác | 90.297.386.013 | 86.822.897.145 |
| | 675.478.282.125 | 598.867.736.919 |
| **Các khoản giảm trừ** | (31.899.200.000) | - |
| **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 643.579.082.125 | 598.867.736.919 |

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.23.

## 28 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

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 454.457.318.070 Đồng và 194.266.707.756 Đồng (năm 2019: 388.552.261.301 Đồng và 130.435.802.855 Đồng).

## 29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 232.065.280.000 | 275.513.219.181 |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú | 58.335.521.402 | 42.157.691.597 |
| Giá vốn bán nhà xưởng xây theo yêu cầu | - | 13.516.779.818 |
| Khác | 59.718.306.880 | 54.231.370.639 |
| | 350.119.108.282 | 385.419.061.235 |

## 30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi | 34.296.502.253 | 28.352.366.099 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 72.191.998 | 306.921.326 |
| | 34.368.694.251 | 28.659.287.425 |

## 31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Lãi tiền vay | 15.631.675.089 | 4.875.865.233 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 57.001.379 | - |
| Lỗ thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 175.560.447 | 62.928.696 |
| Khác | - | 242.831.021 |
| | 15.864.236.915 | 5.181.624.950 |

## 32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Chi phí môi giới | 8.667.152.352 | 7.060.072.640 |
| Chi phí tiếp thị và quảng cáo | 2.121.474.048 | 3.193.230.492 |
| | 10.788.626.400 | 10.253.303.132 |

## 33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 43.797.100.627 | 37.014.944.691 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.666.921.814 | 2.640.713.137 |
| Khác | 18.649.565.477 | 18.769.838.844 |
| | 65.113.587.918 | 58.425.496.672 |

## 34 THUẾ 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 KCN Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, KCN 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).

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

## 34 THUẾ TNDN (tiếp theo)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 246.409.956.004 | 179.299.437.270 |
| Thuế tính ở thuế suất 20% | 49.281.991.201 | 35.859.887.454 |
| Điều chỉnh: | | |
| Thu nhập không chịu thuế | (1.371.353.200) | (1.211.783.300) |
| Chi phí không được khấu trừ | 285.781.747 | 631.701.984 |
| 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 | 2.401.531.521 | 4.498.817.748 |
| Thuế được miễn giảm | (2.404.483.023) | (2.309.703.549) |
| Dự phòng thừa của năm trước | - | (467.714.966) |
| Lỗ trong công ty liên kết | (430.654.706) | (418.438.744) |
| Chi phí thuế TNDN (*) | 47.762.813.540 | 36.582.766.627 |
| Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: | | |
| Thuế TNDN - hiện hành | 18.314.132.139 | 18.613.468.407 |
| Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21) | 29.448.681.401 | 17.969.298.220 |
| | 47.762.813.540 | 36.582.766.627 |

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 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.

## 35 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 từ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 299.799.204.301 | 348.593.584.220 |
| Chi phí nhân viên | 55.666.792.458 | 47.498.984.430 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 50.505.380.962 | 37.712.395.890 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 1.484.163.506 | 1.524.942.673 |
| Khác | 18.565.781.373 | 18.767.953.826 |
| | 426.021.322.600 | 454.097.861.039 |

## 36 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT ("BCLCTT")

### (a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán | 14.431.681.384 | 42.497.018.789 |

### (b) Số tiền đi vay thực nhận trong năm

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Vay theo khế ước thông thường | 126.200.000.000 | 60.220.000.000 |

### (c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

| | 2020<br>VND | 2019<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 25.767.777.774 | 19.790.000.000 |

## 37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cổ đông lớn nhất của Tập đoàn 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 và Tập đoàn mà Tập đoàn 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 ("IPC") | Cổ đông |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | Công ty liên kết |
| Ông Võ Tấn Thịnh | Cá nhân có quyền ảnh hưởng đáng kể |

## 37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### (a) Giao dịch với các bên liên quan

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

| | 2020 VND | 2019 VND |
|---|---|---|
| ***i) Doanh thu từ bán nước đóng chai*** | | |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 76.636.364 | 88.909.091 |
| ***ii) Trả cổ tức*** | | |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 46.243.108.200 | 38.941.564.800 |

***iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt***

| | Thù lao/ Lương và phụ cấp | Thù lao/ Lương và phụ cấp |
|---|---|---|
| Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | | |
| Ông Phạm Xuân Trung | 88.043.478 | 166.666.660 |
| Ông Đỗ Quý Hiệp | 91.956.522 | - |
| Ông Lê Mạnh Thường | 144.000.000 | 133.333.330 |
| Ông Phùng Đức Trí | 70.434.783 | 146.666.663 |
| Ông Trần Hồng Sơn | 120.000.000 | 122.222.221 |
| Bà Phạm Thị Như Anh | 120.000.000 | 122.222.221 |
| Bà Đoàn Thị Minh Trang | 58.695.652 | 122.222.221 |
| Bà Trần Thị Hạnh Tiên | 61.304.348 | - |
| Ông Đào Trọng Vũ | - | 34.782.608 |
| Ông Nguyễn Mậu Hoàng | - | 45.217.390 |
| Ông Lê Ngọc Hùng | 108.000.000 | 110.000.000 |
| Ông Nguyễn Anh Huy | 108.000.000 | 110.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai | 72.000.000 | 73.333.337 |
| Ban Tổng Giám đốc | | |
| Ông Trần Hồng Sơn | 1.729.004.389 | 1.669.865.496 |
| Bà Phạm Thị Như Anh | 1.208.178.197 | 1.165.516.437 |
| Bà Trần Đinh Thu Nhi | 359.083.593 | - |
| Ông Nguyễn Tấn Phong | 389.439.483 | 114.161.431 |
| Ông Đào Trọng Vũ | 355.431.227 | 176.874.488 |
| | 5.083.571.672 | 4.313.084.503 |

## 37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

### (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

| | 31.12.2020 VND | 31.12.2019 VND |
|---|---|---|
| ***i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)*** | | |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 21.600.000 | 13.350.000 |
| ***ii) Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(i))*** | | |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh | 106.209.721.525 | 104.056.447.997 |
| ***iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)*** | | |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 60.002.071.622 | 60.002.071.622 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | 245.454.545 | 245.454.545 |
| | 60.247.526.167 | 60.247.526.167 |
| ***iv) Phải thu về cho vay dài hạn*** | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| ***v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)*** | | |
| Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 |

## 38 CÁC CAM KẾT

### (a) Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn ký hợp đồng 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 cho từ năm 2006 đến năm 2066. Diện tích khu đất thuê là 182,2 ha. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn còn phải trả tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 22,10 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 22,10 ha).

## 38 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

### (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 hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

| | 31.12.2020<br>VND | 31.12.2019<br>VND |
|---|---|---|
| Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng | 172.886.121.001 | 382.629.589.278 |

### (c) Cam kết cho thuê

Tập đoàn hiện đang cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ 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:

| | 31.12.2020<br>VND | 31.12.2019<br>VND |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 100.895.973.673 | 51.051.219.989 |
| Từ 1 đến 5 năm | 212.459.077.161 | 113.556.424.259 |
| Trên 5 năm | 7.309.250.078 | - |
| Tổng cộng | 320.664.300.912 | 164.607.644.248 |

## 39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư – tái định cư và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ sinh lời của Tập đoàn không bị tác động bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định rằng Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không trình bày.

## 40 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.

## 40 NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 ("DỰ ÁN") (tiếp theo)

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. Ngày 3 tháng 7 năm 2020, Công ty nhận được Văn bản số 449/IPC.20 từ IPC về việc thu tiền quỹ nền tại dự án Khu dân cư Long Hậu để bố trí tái định cư cho Dự án.

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 12 tháng 3 năm 2021.

| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Người đại diện theo pháp luật |