

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 17, ngày 13 tháng 9 năm 2019	
Hội đồng Quản trị	Ông Đỗ Quý Hiệp Ông Phạm Xuân Trung Ông Phùng Đức Trí Ông Lê Mạnh Thường Ông Trần Hồng Sơn Bà Phạm Thị Như Anh Bà Trần Thị Hạnh Tiên Bà Đoàn Thị Minh Trang	Chủ tịch (từ ngày 22/6/2020) Chủ tịch (đến ngày 22/6/2020) Phó Chủ tịch (đến ngày 22/6/2020) Phó Chủ tịch Thành viên Thành viên Thành viên (từ ngày 22/6/2020) Thành viên (đến ngày 22/6/2020)
Ban Kiểm soát	Ông Đào Trọng Vũ Ông Lê Ngọc Hùng Ông Nguyễn Anh Huy	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Trần Hồng Sơn Bà Phạm Thị Như Anh Bà Trần Đình Thu Nhi	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc 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	Áp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 51. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

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



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 12 tháng 3 năm 2021. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 51.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10111
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2021



Trần Đỗ Vy Hạ
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3780-2021-006-1

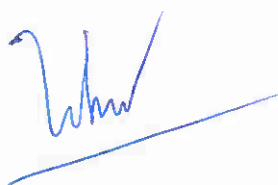
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.710.751.889.042	1.391.485.317.358
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	255.185.588.662	146.290.428.513
111	Tiền		53.835.963.342	37.759.381.160
112	Các khoản tương đương tiền		201.349.625.320	108.531.047.353
120	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		314.013.201.230	340.627.274.567
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	263.985.776.362	295.729.942.647
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		8.841.289.652	7.378.197.473
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		729.138.178	597.062.283
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		6.748.818.159	6.085.530.015
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.363.333.315	695.605.175
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		907.248.751.411	864.332.886.117
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		75.154.401.111	57.228.631.103
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)	1.580.404.014	1.674.413.063
228	Nguyên giá		3.010.589.480	3.010.589.480
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.430.185.466)	(1.336.176.417)
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		229.558.000.000	229.558.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	4.400.000.000	4.400.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	145.528.000.000	145.528.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	99.630.000.000	99.630.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		46.929.549.223	28.151.612.653
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	46.929.549.223	28.151.612.653
270	TỔNG TÀI SẢN		2.618.000.640.453	2.255.818.203.475

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.315.951.805.619	1.043.968.534.251
310	Nợ ngắn hạn		753.293.421.792	590.872.839.158
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	11.144.562.314	3.786.646.407
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 và nợ thuê tài chính 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 và nợ thuê tài chính 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		1.302.048.834.834	1.211.849.669.224
410	Vốn chủ sở hữu		1.302.048.834.834	1.211.849.669.224
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	632.941.542.758	542.742.377.148
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		436.589.311.408	402.294.563.135
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		196.352.231.350	140.447.814.013
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.618.000.640.453	2.255.818.203.475

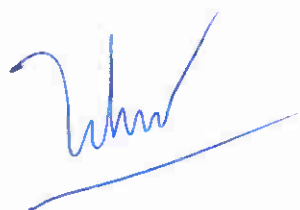

Mai Thu Phong
Người lập

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởngTrần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 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 dịch vụ cung cấp	643.579.082.125	598.867.736.919
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(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	41.025.165.118	34.476.441.071
22	Chi phí tài chính	(15.864.236.915)	(5.181.624.950)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(15.631.675.089)	(4.875.865.233)
25	Chi phí bán hàng	(10.788.626.400)	(10.253.303.132)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(65.090.339.768)	(58.404.562.456)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	242.741.935.878	174.085.626.217
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	244.079.635.493	176.986.414.913
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(18.278.722.742)	(18.569.302.680)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(29.448.681.401)	(17.969.298.220)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	196.352.231.350	140.447.814.013



Mai Thu Phong
Người lập



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng



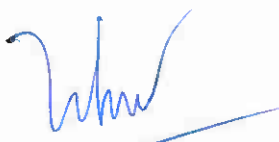
Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 12 tháng 3 năm 2021


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

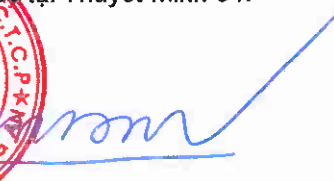
Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	244.079.635.493	176.986.414.913
02	Điều chỉnh cho các khoản:		
	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	50.492.047.628	37.699.062.558
04	Lỗi 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	(40.952.973.120)	(34.399.651.134)
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	269.425.945.537	185.224.620.266
09	Giảm các khoản phải thu	25.464.637.817	109.557.491.110
10	Tăng hàng tồn kho	(137.760.545.532)	(204.084.717.116)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	126.274.918.865	(38.578.715.999)
12	Tăng chi phí trả trước	(18.910.012.465)	(7.177.888.224)
14	Tiền lãi vay đã trả	(15.631.675.089)	(4.981.057.268)
15	Thuế TNDN đã nộp	(18.951.500.759)	(17.882.962.738)
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	221.031.906.443	14.682.143.013
	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	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	40.952.973.120	34.169.519.745
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(117.188.749.773)	(175.575.166.910)
	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 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	109.070.720.596	(200.488.486.297)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	3 146.290.428.513	346.841.843.506
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	3 255.185.588.662	146.290.428.513

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 34.


Mai Thu Phong
Người lập


Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng




Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 12 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 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 10 tháng 7 năm 2018, Công ty nhận được giấy GCNĐT số 4500135878 do Ban quản lý KCN Đà Nẵng cấp để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

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

Hoạt động chính của Công ty theo GCNĐKKD mới nhất là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật liệu xây dựng; xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi; sản xuất nước tinh khiết đóng chai; mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe; cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp; hoạt động tư vấn đầu tư; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông; trang trí nội thất và ngoại thất; xử lý chất thải công nghiệp và vệ sinh công nghiệp; dịch vụ khám chữa bệnh; dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết tỷ lệ phần trăm vốn góp của các chủ sở hữu được trình bày trong Thuyết minh 22(b) – Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 131 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 130 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2.7 Hàng tồn kho

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

(i) Khu công nghiệp

Chi phí phát triển khu công nghiệp được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)****(ii) Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi**

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự 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 giá vốn hàng bán trong năm.

2.8 Đầu tư**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty con**

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

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

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

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

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

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”)*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
TSCĐ 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 TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.11 Thuê hoạt động

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

2.12 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí tiền hoặc tương đương tiền mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

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

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm
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 riêng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Chi phí trả trước**

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

Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 cũng được ghi nhận là chi phí trả trước theo quy định của Thông tư 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.

2.14 Nợ phải trả

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

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

2.15 Vay

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

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

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

2.16 Chi phí phải trả

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

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

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

Theo Thông tư 200, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Công ty lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê theo nguyên tắc được trình bày tại Thuyết minh 2.17 và các quy định hiện hành có liên quan. 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 kỳ báo cáo.

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

LNST 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 theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

2.21 Phân chia lợi nhuận

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đến từ KCN Long Hậu 1, KCN Long Hậu 2 và KCN Long Hậu 3. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

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

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (ii) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (iii) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (iv) Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu bán hàng**

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty 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 Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty 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 riêng.

(c) Doanh thu cho thuê hoạt động

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

(d) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(f) Thu nhập từ cổ tức

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 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 Công ty.

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

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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

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

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

2.29 Các bên liên quan

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

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

2.30 Ước tính kế toán

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.30 Ước tính kế toán (tiếp theo)**

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	53.835.963.342	37.759.381.160
Các khoản tương đương tiền (*)	201.349.625.320	108.531.047.353
	<u>255.185.588.662</u>	<u>146.290.428.513</u>

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân từ 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	<u>433.058.716.476</u>	<u>433.058.716.476</u>	<u>335.296.869.315</u>	<u>335.296.869.315</u>

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,6%/năm đến 7,4%/năm (năm 2019: 4,6%/năm đến 7,4%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31.12.2020		31.12.2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con (i)	4.400.000.000	-	4.400.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	145.528.000.000	(20.000.000.000)	145.528.000.000	(20.000.000.000)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iii)	99.630.000.000	-	99.630.000.000	-
	<u>249.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>229.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>
			<u>4.400.000.000</u>	<u>4.400.000.000</u>
			<u>145.528.000.000</u>	<u>125.528.000.000</u>
			<u>99.630.000.000</u>	<u>99.630.000.000</u>
			<u>249.558.000.000</u>	<u>229.558.000.000</u>

(i) Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Ngành nghe	Địa chỉ	31.12.2020		31.12.2019			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Sản xuất đồ uống không còn, nước khoáng	Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	88	4.400.000.000	(*)	88	4.400.000.000	-
								=

(*) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này, vì đây là khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

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

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

Tên công ty	Ngành nghề	Nơi thành lập và hoạt động	31.12.2020		31.12.2019					
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	125.528.000.000	(**)	-	34	125.528.000.000	(**)	-
				<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>		<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>

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

(**) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào Sapulico được xác định theo giá gốc trừ đi khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Sapulico đang niêm yết trên thị trường công ty đại chúng chưa niêm yết (Unlisted Public Company Market – UPCOM). Cổ phiếu của Sapulico có giá trị giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 9.600 Đồng trên một cổ phiếu. Theo đó, tổng giá trị thị trường của khoản đầu tư vào Sapulico là 92.697.600.000 Đồng.

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

Theo Hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSCC-CPLH ngày 19 tháng 4 năm 2016, toàn bộ số lượng cổ phần của Sapulico sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 5 năm kể từ ngày Sapulico được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu (Thuyết minh 18(b)).



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	31.12.2020				31.12.2019			
	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
		<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>		<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>

Giá trị thuần của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty TNHH Cobi Logistics</i>	16.909.624.438	16.892.820.000
<i>Công ty TNHH SLP Long Hậu Logistics</i>	13.024.219.000	-
<i>Công ty Cổ phần Hạnh Minh Thi - Long An</i>	-	3.837.900.000
<i>Khác</i>	11.250.749.451	12.824.542.899
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	21.600.000	13.350.000
	<u>41.206.192.889</u>	<u>33.568.612.899</u>

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

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện</i>		
<i>Cần Giuộc</i>	4.646.564.856	3.797.348.406
<i>Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư công nghệ</i>		
<i>Hoàng Giang</i>	-	2.666.433.550
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Giá trị</i>		
<i>Kỹ Thuật Việt</i>	-	132.000.000
<i>Khác</i>	4.420.121.668	4.978.391.610
	<u>9.066.686.524</u>	<u>11.574.173.566</u>

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 đến bù, giải tỏa (*)	172.082.922.530	-	205.653.397.601	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với <i>Công ty Cổ phần Phát</i>				
<i>triển Nam Sài Gòn</i>	23.553.211.238	-	23.430.809.738	-
Tạm ứng nhân viên	2.315.583.750	-	2.030.067.250	-
<i>Khác</i>	5.780.532.677	-	4.362.141.891	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b)) (**)	60.253.526.167	(245.454.545)	60.253.526.167	(245.454.545)
	<u>263.985.776.362</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>295.729.942.647</u>	<u>(245.454.545)</u>

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 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, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư mà IPC phải trả cho việc bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh 37).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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)).



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ KHÓ ĐÒI

	31.12.2020			31.12.2019		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
(a) Các khoản phải thu ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	<u>245.454.545</u>	<u>-</u>	<u>(245.454.545)</u>			
						Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu dài hạn						
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	<u>5.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(5.000.000.000)</u>			
						Trên 3 năm
(a) Các khoản phải thu ngắn hạn						
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	<u>245.454.545</u>	<u>-</u>	<u>(245.454.545)</u>			
						Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu dài hạn						
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	<u>5.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(5.000.000.000)</u>			
						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	-
	<u>699.653.093.022</u>	<u>-</u>	<u>561.892.547.490</u>	<u>-</u>

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

	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
	<u>699.277.607.808</u>	<u>561.412.448.251</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quần lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	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 đờ 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 Công ty 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10 TSCĐ (tiếp theo)	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
(b) TSCĐ vô hình				
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.777.800.000	1.050.971.298	181.818.182	3.010.589.480
Giá trị khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	237.800.000	977.164.273	121.212.144	1.336.176.417
Khấu hao trong năm	-	73.807.025	20.202.024	94.009.049
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	237.800.000	1.050.971.298	141.414.168	1.430.185.466
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	1.540.000.000	73.807.025	60.606.038	1.674.413.063
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.540.000.000	-	40.404.014	1.580.404.014

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty 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).



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)

	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, BĐSĐT của Công ty 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 số tại ngày kết thúc năm tài chính.



12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ 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
	<u>41.019.305.017</u>	<u>92.689.432.970</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	92.689.432.970	127.328.095.648
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 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	<u>41.019.305.017</u>	<u>92.689.432.970</u>

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	5.105.875.652	4.534.384.050
	<u>46.929.549.223</u>	<u>28.151.612.653</u>

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

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN (tiếp theo)

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	28.151.612.653	20.775.126.064
Tăng	22.391.893.955	9.100.711.367
Phân bổ trong năm	(3.613.957.385)	(1.724.224.778)
Số dư cuối năm	<u>46.929.549.223</u>	<u>28.151.612.653</u>

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:				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam</i>	27.177.709.321	27.177.709.321	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665</i>	17.254.349.796	17.254.349.796	16.968.456.387	16.968.456.387
<i>Công ty TNHH Hải Vân Nam</i>	11.340.240.928	11.340.240.928	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco</i>	2.866.472.432	2.866.472.432	40.413.463.300	40.413.463.300
<i>Khác</i>	12.072.396.921	12.072.396.921	1.925.407.735	1.925.407.735
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075
	<u>72.546.194.473</u>	<u>72.546.194.473</u>	<u>61.142.352.497</u>	<u>61.142.352.497</u>

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Bên thứ ba:		
<i>Công ty TNHH Air Liquide Việt Nam</i>	36.650.250.000	-
<i>Khác</i>	81.112.456	23.080.852
	<u>36.731.362.456</u>	<u>23.080.852</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

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	thuế GTGT đầu vào Cán trừ với VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Tiền thuế đất phải nộp	-	53.757.081.237	(44.556.690.000)	-	9.200.391.237
Thuế TNDN	1.995.548.594	18.278.722.742	(18.951.500.759)	-	1.322.770.577
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)	-
	<u>3.786.646.407</u>	<u>152.693.611.455</u>	<u>(104.837.161.731)</u>	<u>(40.498.533.817)</u>	<u>11.144.562.314</u>



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 chuyển đổi 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
	<u>458.468.702.493</u>	<u>423.714.371.152</u>

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

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 24)	51.201.800	233.041.100
Khác	1.575.126.714	1.202.860.933
	<u>82.466.243.628</u>	<u>38.376.353.721</u>

(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
	<u>76.048.296.059</u>	<u>75.847.062.343</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**(b) Dài hạn (tiếp theo)**

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

19 CÁC KHOẢN VAY**(a) Ngắn hạn – Vay dài hạn đến hạn trả**

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Phát sinh trong kỳ		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 (BIDV) - 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
	<u>21.337.500.000</u>	<u>46.973.611.101</u>	<u>(25.767.777.774)</u>	<u>42.543.333.327</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Phát sinh trong kỳ		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 (BIDV) - 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
	<u>87.582.500.000</u>	<u>126.200.000.000</u>	<u>(46.973.611.101)</u>	<u>166.808.888.899</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Các khoản vay của Công ty nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp, 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
Quý 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 Shinhhan 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 Shinhhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2% 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 Shinhhan 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	Ngày 14 tháng 3 năm 2026	32.000.000.000	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 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		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.
	Ngày 9 tháng 10 năm 2027	21.800.000.000		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.

Theo quy định và chính sách của BIDV từng thời kỳ

20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2020 VND	2019 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	<u>35.029.272.846</u>	<u>34.767.630.645</u>

21 THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

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

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

	31.12.2020 VND	31.12.2019 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
	<u>317.939.907.539</u>	<u>288.491.226.138</u>

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

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	288.491.226.138	270.521.927.918
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 32)	29.448.681.401	17.969.298.220
Số dư cuối năm	<u>317.939.907.539</u>	<u>288.491.226.138</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

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	LNST VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	500.120.100.000	71.770.248.000	79.619.326.126	518.388.895.925	1.169.898.570.051	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	140.447.814.013	140.447.814.013	
Chia cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	(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)	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(10.558.570.760)	(10.558.570.760)	
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	17.597.617.950	(17.597.617.950)	-	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	542.742.377.148	1.211.849.669.224	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	196.352.231.350	196.352.231.350	
Chia cổ tức (Thuyết minh 24) (*)	-	-	-	(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)	
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (*)	-	-	-	(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	632.941.542.758	1.302.048.834.834	

(*) 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.

072
ÔNG
PH
NG
HƯỢC

24 CỒ 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	<u>51.201.800</u>	<u>233.041.100</u>

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**(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 có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 36(a).

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2020 VND	2019 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
	<u>675.478.282.125</u>	<u>598.867.736.919</u>
Các khoản giảm trừ	<u>(31.899.200.000)</u>	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>643.579.082.125</u>	<u>598.867.736.919</u>

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

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

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế sẽ giảm đi tương ứng là 454.457.318.070 Đồng và 194.266.707.756 Đồng (năm 2019: 388.552.261.301 Đồng và 130.435.802.855 Đồng).

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2020 VND	2019 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
	<u>350.119.108.282</u>	<u>385.419.061.235</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền gửi	34.096.207.120	28.110.603.245
Cổ tức được chia (Thuyết minh 35(a))	6.856.766.000	6.058.916.500
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	72.191.998	306.921.326
	<u>41.025.165.118</u>	<u>34.476.441.071</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 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
Chi phí tài chính khác	-	242,831,021
	<u>15,864,236,915</u>	<u>5,181,624,950</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 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
	<u>10.788.626.400</u>	<u>10.253.303.132</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	43.797.100.627	37.014.944.691
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.653.588.480	2.627.379.805
Khác	18.639.650.661	18.762.237.960
	<u>65.090.339.768</u>	<u>58.404.562.456</u>

32 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 Khu Công nghiệp Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, Khu Công nghiệp Long Hậu 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế TNDN như sau:

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

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

32 THUẾ TNDN (tiếp theo)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty 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	244.079.635.493	176.986.414.913
Thuế tính ở thuế suất 20%	48.815.927.099	35.397.282.983
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 TNDN	2.401.531.521	4.498.817.748
Thuế được miễn giảm	(2.404.483.024)	(2.309.703.549)
Dự phòng thừa của năm trước	-	(467.714.966)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>47.727.404.143</u>	<u>36.538.600.900</u>
Thu nhập thuế-TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	18.278.722.742	18.569.302.680
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	29.448.681.401	17.969.298.220
	<u>47.727.404.143</u>	<u>36.538.600.900</u>

(*) 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.

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	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	50.492.047.628	37.699.062.558
Chi phí nguyên vật liệu	1.484.163.506	1.524.942.673
Chi phí khác	18.555.866.557	18.760.352.942
	<u>425.998.074.450</u>	<u>454.076.926.823</u>

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

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

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2020 VND	2019 VND
Vay theo kế ước thông thường	<u>126.200.000.000</u>	<u>60.220.000.000</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>25.767.777.774</u>	<u>19.790.000.000</u>

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu	Công ty con
Ông Võ Tấn Thịnh	Cá nhân có quyền ảnh hưởng đáng kể

(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>i) Doanh thu từ bán nước đóng chai</i>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>76.636.364</u>	<u>88.909.091</u>
<i>ii) Trả cổ tức</i>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>46.243.108.200</u>	<u>38.941.564.800</u>
<i>iii) Nhận cổ tức</i>		
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 28)	<u>6.856.766.000</u>	<u>6.058.916.500</u>

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2020 VND	2019 VND
<i>iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
	<i>Thù lao/ Lương và phụ cấp</i>	<i>Thù lao/ Lương và phụ cấp</i>
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 Đình 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
	<u>5.083.571.672</u>	<u>4.313.084.503</u>

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

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
<i>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</i>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	21.600.000	13.350.000
<i>ii) Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 4(b))</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	4.400.000.000	4.400.000.000

35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
iii) Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b))		
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	125.528.000.000	125.528.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
	<u>145.528.000.000</u>	<u>145.528.000.000</u>
iv) 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
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	6.000.000	6.000.000
	<u>60.253.526.167</u>	<u>60.253.526.167</u>
v) Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
vi) Phải trả người ngắn dài hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>1.835.025.075</u>	<u>1.835.025.075</u>

36 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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).

36 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 riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	31.12.2020 VND	31.12.2019 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	172.886.121.001	382.629.589.278

(c) Cam kết cho thuê

Công ty 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 VND	31.12.2019 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

37 NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 (“DỰ ÁN”)

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do IPC đã chi trước đây để phát triển Dự án với số tiền là 58.150.554.435 Đồng, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 Đồng giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.

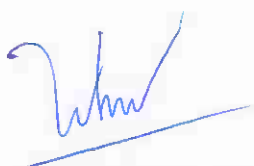
Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí.

37 NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 (“DỰ ÁN”) (tiếp theo)

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.

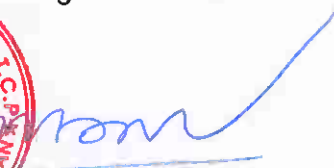
Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 12 tháng 3 năm 2021.



Mai Thu Phong
Người lập



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật

