

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ IV - NĂM 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



Công ty cổ phần Long Hậu

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

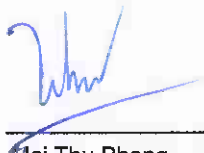
Quý IV năm 2021

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.008.860.326.098	2.000.686.478.284
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		91.778.467.804	114.255.835.014
Tiền	111	V.1	62.971.111.399	53.447.170.914
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	28.807.356.405	60.808.664.100
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		980.190.886.888	959.480.144.273
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	980.190.886.888	959.480.144.273
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		303.254.989.490	315.754.972.544
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.451.575.664	30.609.548.524
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.343.285.294	8.485.516.393
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	270.705.583.077	276.905.362.172
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Hàng tồn kho	140		626.888.944.601	603.382.412.037
Hàng tồn kho	141	V.7	626.888.944.601	603.382.412.037
Tài sản ngắn hạn khác	150		6.747.037.315	7.813.114.416
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.095.345.846	1.883.499.743
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.587.339.501	5.833.738.847
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		64.351.968	95.875.826
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		859.120.387.179	870.381.887.296
Các khoản phải thu dài hạn	210		5.227.380.000	5.227.380.000
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.8	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.9	5.227.380.000	5.227.380.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.8	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	220		69.649.799.473	69.152.103.786
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	68.089.597.483	67.586.851.290
- Nguyên giá	222		135.266.761.468	132.548.949.284
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(67.177.163.985)	(64.962.097.994)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.560.201.990	1.565.252.496
- Nguyên giá	228		3.010.589.480	3.010.589.480
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.450.387.490)	(1.445.336.984)
Bất động sản đầu tư	230	V.12	466.221.446.866	476.996.734.309
- Nguyên giá	231		739.282.531.205	739.282.531.205
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(273.061.084.339)	(262.285.796.896)
Tài sản dở dang dài hạn	240		38.791.491.703	41.019.305.017
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	38.791.491.703	41.019.305.017
Đầu tư tài chính dài hạn	250		229.558.000.000	229.558.000.000
Đầu tư vào công ty con	251	V.14	4.400.000.000	4.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	145.528.000.000	145.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.14	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		49.672.269.137	48.428.364.184
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	49.672.269.137	48.428.364.184
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.867.980.713.277	2.871.068.365.580

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.383.107.702.273	1.413.343.920.500
Nợ ngắn hạn	310		817.917.020.176	835.193.670.044
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	42.386.715.423	37.919.168.351
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	40.505.904.507	25.413.974.726
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	12.384.287.154	25.841.534.341
Phải trả người lao động	314		9.739.240.591	7.695.827.666
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	546.657.751.763	584.419.994.976
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	72.498.835.930	57.215.720.509
Vay ngắn hạn	320	V.20	46.471.589.737	45.506.743.956
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	47.272.695.071	51.180.705.519
Nợ dài hạn	330		565.190.682.097	578.150.250.456
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.911.927.231	1.720.981.925
Phải trả dài hạn khác	337	V.22	54.203.596.291	55.571.386.239
Vay dài hạn	338	V.20	140.085.965.828	149.899.478.274
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	368.989.192.747	370.958.404.018
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.484.873.011.004	1.457.724.445.080
Vốn chủ sở hữu	410		1.484.873.011.004	1.457.724.445.080
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	71.770.248.000	71.770.248.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	97.216.944.076	97.216.944.076
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	815.765.718.928	788.617.153.004
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		517.062.558.428	517.062.558.428
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		298.703.160.500	271.554.594.576
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.867.980.713.277	2.871.068.365.580



Mai Thu Phong
Người lập



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng




Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

Công ty cổ phần Long Hậu

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


Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	63.822.041.326	183.580.472.713	781.650.039.241	675.478.282.125
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	31.899.200.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	63.822.041.326	183.580.472.713	781.650.039.241	643.579.082.125
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	35.691.898.640	89.698.389.667	369.947.604.104	350.119.108.282
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.3	28.130.142.686	93.882.083.046	411.702.435.137	293.459.973.843
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.596.684.900	13.753.318.369	41.375.750.701	41.025.165.118
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.289.543.895	4.454.863.438	16.489.360.438	15.864.236.915
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.785.962.197	4.229.465.733	15.789.127.238	15.631.675.089
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	477.698.354	1.649.493.593	10.332.466.381	10.788.626.400
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	(621.094.477)	22.573.708.953	49.216.800.218	65.090.339.768
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.580.679.814	78.957.335.431	377.039.558.801	242.741.935.878
11. Thu nhập khác	31		161.062.199	356.686.906	2.296.122.410	1.728.454.318
12. Chi phí khác	32		1.399.893	349.244.707	233.332.491	390.754.703
13. Lợi nhuận khác	40		159.662.306	7.442.199	2.061.789.919	1.337.699.615
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.740.342.120	78.964.777.630	379.101.348.720	244.079.635.493
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.560.987.467	3.279.888.752	29.348.903.012	18.278.722.742
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.969.211.271)	11.854.037.034	51.049.285.208	29.448.681.401
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.148.565.924	63.830.871.844	298.703.160.500	196.352.231.350

Long Hậu, ngày 27 tháng 01 năm 2022


Mai Thu Phong
Người lập


Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng
Trần Long Sơn
T. Long Hậu

Công ty cổ phần Long Hậu
 Địa chỉ: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
 Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2021

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		92.371.479.532	231.393.044.294	878.806.343.048	690.396.746.267
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(26.526.161.055)	(107.125.275.866)	(140.025.226.985)	(328.733.238.312)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(19.973.614.640)	(7.261.441.336)	(51.809.445.632)	(44.196.993.274)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		(3.785.962.197)	(4.229.465.733)	(15.789.127.238)	(15.631.675.089)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		(12.024.986.559)	(11.441.222.224)	(23.872.536.001)	(18.951.500.759)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		31.912.561.740	59.314.674.717	44.496.419.420	174.633.487.691
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(70.087.427.395)	(78.495.425.384)	(222.728.326.118)	(236.484.920.081)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(8.114.110.574)	82.154.888.468	469.078.100.494	221.031.906.443
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(532.478.743)	-	(10.248.442.396)	(60.379.875.732)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(79.188.956.314)	(31.480.065.954)	(817.487.240.923)	(501.577.934.585)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		58.478.213.699	47.359.013.699	278.061.761.644	403.816.087.424
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.731.359.900	17.845.259.368	33.668.632.513	40.952.973.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.511.861.458)	33.724.207.113	(516.005.289.162)	(117.188.749.773)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.600.000.000	15.800.000.000	18.600.000.000	126.200.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.448.666.665)	(8.081.666.664)	(41.394.666.660)	(25.767.777.774)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(499.146.815)	(698.195.565)	(92.985.032.330)	(95.204.658.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.347.813.480)	7.020.137.771	(115.779.698.990)	5.227.553.926
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(21.973.785.512)	122.899.233.352	(162.706.887.658)	109.070.720.596
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		114.255.835.014	132.454.751.636	255.185.598.662	146.290.428.513
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(503.581.698)	(168.396.326)	(100.198.206)	(175.560.447)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V:1	91.778.467.804	255.185.588.662	91.778.467.804	255.185.588.662

Mai Thu Phong
 Người lập

Nguyễn Tân Phong
 Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
 Tổng giám đốc



1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư ("GCNĐT") số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu ("KCN Long Hậu 1") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 4 vào ngày 28 tháng 2 năm 2014.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50221000150 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng ("KCN 2" hay "KCN Long Hậu Mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT số 5252507315 ngày 10 tháng 1 năm 2019 này thay thế GCNĐT số 50221000150 thay đổi lần thứ 3 vào ngày 28 tháng 2 năm 2014.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50221000156 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để xây dựng Khu lưu trú 5 tầng bên trong Khu Công nghiệp Long Hậu 1 ("Khu lưu trú"). GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – tái định cư ("Khu dân cư") tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được GCNĐT số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 ("KCN Long Hậu 3") tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 6 vào ngày 23 tháng 09 năm 2021.

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

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

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

2.6 Hàng tồn kho

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

(i) Khu công nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Đầu tư

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

(c) Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2.8 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.9 Thuê hoạt động

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

2.10 Bất động sản đầu tư

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

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

Khấu hao

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

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm
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.

2.11 Chi phí trả trước

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

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

2.13 Vay

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

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

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

2.14 Chi phí phải trả

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

2.15 Các khoản dự phòng

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

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

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.18 Phân chia lợi nhuận thuần

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.19 Chia cổ tức

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

2.20 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

- (i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

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

(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư

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

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

(c) Doanh thu cho thuê hoạt động

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

(d) Doanh thu dịch vụ

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

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

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

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

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

2.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.22 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.23 Chi phí tài chính

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

2.24 Chi phí bán hàng

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

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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

2.27 Các bên liên quan

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

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

2.28 Báo cáo bộ phận

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

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

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

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

	31/12/2021	01/10/2021
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng	62.971.111.399	53.447.170.914
Các khoản tương đương tiền	28.807.356.405	60.808.664.100
Cộng	91.778.467.804	114.255.835.014
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	980.190.886.888	959.480.144.273
Cộng	980.190.886.888	959.480.144.273
3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn		
Bên liên quan	18.600.000	4.350.000
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	<i>18.600.000</i>	<i>4.350.000</i>
Bên thứ ba	21.432.975.664	30.605.198.524
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Minh Global</i>	<i>2.946.365.750</i>	
<i>Khách hàng khác</i>	<i>18.486.609.914</i>	<i>30.605.198.524</i>
Cộng	21.451.575.664	30.609.548.524
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Bên thứ ba	11.343.285.294	8.485.516.393
<i>Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện Cần Giuộc</i>	<i>4.646.564.856</i>	<i>4.646.564.856</i>
<i>Công ty CP ĐT Xây dựng Thương mại Khang Nam</i>	<i>2.559.055.252</i>	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	<i>4.137.665.186</i>	<i>3.838.951.537</i>
Cộng	11.343.285.294	8.485.516.393
5. Phải thu khác ngắn hạn		
Bên liên quan	60.257.926.167	60.257.926.167
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – chi hộ</i>	<i>249.854.545</i>	<i>249.854.545</i>
<i>Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu - chi hộ</i>	<i>6.000.000</i>	<i>6.000.000</i>
<i>Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (*)</i>	<i>60.002.071.622</i>	<i>60.002.071.622</i>
Bên thứ ba	210.447.656.910	216.647.436.005
<i>Kinh phí bồi thường và thỏa thuận bồi thường các dự án</i>	<i>179.934.994.396</i>	<i>179.495.655.666</i>
<i>Tạm ứng</i>	<i>2.224.021.185</i>	<i>3.606.913.750</i>
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	<i>84.700.000</i>	<i>84.700.000</i>
<i>Phải thu hợp tác kinh doanh</i>	<i>23.430.809.738</i>	<i>23.430.809.738</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>4.773.131.591</i>	<i>10.029.356.851</i>
Cộng	270.705.583.077	276.905.362.172
<p>(*) Bao gồm khoản tạm ứng cho IPC nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 59.180.512.545 Đồng (chưa bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh VII.1)</p>		
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
Bên liên quan	245.454.545	245.454.545
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ</i>	<i>245.454.545</i>	<i>245.454.545</i>
Cộng	245.454.545	245.454.545

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

	31/12/2021	01/10/2021
7. Hàng tồn kho		
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư (*)	626.309.612.801	602.872.179.186
Nguyên vật liệu	483.188.674	432.552.531
Hàng hóa bất động sản	58.299.999	58.299.999
Thành phẩm nước tinh khiết	37.843.127	19.380.321
Cộng	626.888.944.601	603.382.412.037
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	626.888.944.601	603.673.814.531
(*) Bao gồm:	31/12/2021	01/10/2021
Chi phí đầu tư xây dựng các khu công nghiệp Long Hậu	615.051.542.939	592.271.878.729
Chi phí đầu tư xây dựng các khu dân cư	11.258.069.862	10.600.300.457
Cộng	626.309.612.801	602.872.179.186
8. Phải thu về cho vay dài hạn và dự phòng phải thu	31/12/2021	01/10/2021
- Bên liên quan		
<i>Công ty cổ phần công nghệ Igreen:</i>		
Cho vay (MS 215)	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi (MS 219)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Giá trị thuần	-	-
9. Phải thu dài hạn khác	31/12/2021	01/10/2021
Bên liên thứ ba		
Các khoản ký quỹ đầu tư dự án	5.227.380.000	5.227.380.000
Cộng	5.227.380.000	5.227.380.000

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
01/10/2021	89.692.533.009	24.853.348.337	14.582.437.510	1.037.930.174	2.382.700.254	132.548.949.284
Tăng	970.313.065	760.907.635	829.811.484	156.780.000	-	2.717.812.184
Giảm:						
31/12/2021	90.662.846.074	25.614.255.972	15.412.248.994	1.194.710.174	2.382.700.254	135.266.761.468
Khấu hao lũy kế						
01/10/2021	39.926.766.328	9.538.250.105	12.423.990.369	910.640.624	2.162.450.568	64.962.097.994
Tăng	1.384.697.323	507.357.159	251.975.640	26.985.933	44.049.936	2.215.065.991
31/12/2021	41.311.463.651	10.045.607.264	12.675.966.009	937.626.557	2.206.500.504	67.177.163.985
Giá trị còn lại						
01/10/2021	49.765.766.681	15.315.098.232	2.158.447.141	127.289.550	220.249.686	67.586.851.290
31/12/2021	49.351.382.423	15.568.648.708	2.736.282.985	257.083.617	176.199.750	68.089.597.483

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
Nguyên giá				
01/10/2021	1.777.800.000	181.818.182	1.050.971.298	3.010.589.480
31/12/2021	1.777.800.000	181.818.182	1.050.971.298	3.010.589.480
Khấu hao lũy kế				
01/10/2021	237.800.000	156.565.686	1.050.971.298	1.445.336.984
Tăng	-	5.050.506	-	5.050.506
31/12/2021	237.800.000	161.616.192	1.050.971.298	1.450.387.490
Giá trị còn lại				
01/10/2021	1.540.000.000	25.252.496	-	1.565.252.496
31/12/2021	1.540.000.000	20.201.990	-	1.560.201.990



CÔNG TY CP LONG HẬU
 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
 Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (Đơn vị tính: VND)

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

12. Bất động sản đầu tư

	Khu lưu trú	Các dự án Nhà xưởng	Trung tâm thương mại	Cộng
Nguyên giá				
01/10/2021	183.560.895.127	510.386.829.285	45.334.806.793	739.282.531.205
31/12/2021	183.560.895.127	510.386.829.285	45.334.806.793	739.282.531.205
Khấu hao lũy kế				
01/10/2021	73.956.115.860	185.057.042.605	3.272.638.431	262.285.796.896
Tăng	1.796.868.429	8.400.894.585	577.524.429	10.775.287.443
31/12/2021	75.752.984.289	193.457.937.190	3.850.162.860	273.061.084.339
Giá trị còn lại				
01/10/2021	109.604.779.267	325.329.786.680	42.062.168.362	476.996.734.309
31/12/2021	107.807.910.838	316.928.892.095	41.484.643.933	466.221.446.866

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2021	01/10/2021
Hệ thống cung cấp nước	7.513.582.716	9.741.396.030
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác	30.649.609.987	30.649.609.987
Dự án nhà xưởng	493.299.000	493.299.000
Công trình khác	135.000.000	135.000.000
Cộng	38.791.491.703	41.019.305.017

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty con

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/12/2021	01/10/2021		
Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu	88%	4.400.000.000	4.400.000.000	Cung ứng lao động, môi giới việc làm, hành chính văn phòng, khám chữa bệnh; sản xuất, kinh doanh nước sạch, xử lý nước thải, kinh doanh xăng dầu	Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/12/2021	01/10/2021		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40%	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh	34%	125.528.000.000	125.528.000.000	Chiếu sáng, tín hiệu giao thông	Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM
Cộng		145.528.000.000	145.528.000.000		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư cổ phiếu	Số cổ phiếu	31/12/2021		Số cổ phiếu	01/10/2021
		VND	VND		
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000	80.000.000.000
Cộng	1.306.875	99.630.000.000	99.630.000.000	1.306.875	99.630.000.000

Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2021	01/10/2021
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

15. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021	01/10/2021
Tiền thuê đất đã trả trước	44.584.767.854	43.307.785.130
Công cụ, dụng cụ	27.391.400	-
Khác	5.060.109.883	5.120.579.054
Cộng	49.672.269.137	48.428.364.184

16. Phải trả người bán và người mua trả trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/10/2021
Phải trả người bán (16.1)	42.386.715.423	37.919.168.351
Người mua trả trước (16.2)	40.505.904.507	25.413.974.726
Cộng	82.892.619.930	63.333.143.077

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

(16.1) Bao gồm:		
- Bên liên quan	1.835.025.075	1.835.025.075
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	1.835.025.075	1.835.025.075
- Bên thứ ba	40.551.690.348	36.084.143.276
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây lắp Thành An 665</i>	22.914.695.432	22.914.695.432
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại Khang Nam</i>	8.029.629.081	8.029.629.081
<i>Công ty cổ phần tư vấn đầu tư công nghệ Hoàng Giang</i>	7.494.482.310	3.197.649.579
<i>Nhà cung cấp khác</i>	2.112.883.525	1.942.169.184
Cộng	42.386.715.423	37.919.168.351
(16.2) Bao gồm:		
- Bên thứ ba	40.505.904.507	25.413.974.726
<i>Công ty CP dược phẩm 3/2</i>	40.356.800.000	25.223.000.000
<i>Khách hàng khác</i>	149.104.507	190.974.726
Cộng	40.505.904.507	25.413.974.726
17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2021	01/10/2021
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.391.452.576	14.981.539.906
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.799.137.588	8.263.136.680
Thuế thu nhập cá nhân	2.129.023.490	2.101.544.080
Thuế tài nguyên	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	64.673.500	495.313.675
Cộng	12.384.287.154	25.841.534.341
18. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2021	01/10/2021
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng của các khu đất dân cư, nhà xưởng và đất Khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu	491.632.922.796	508.257.739.750
Tiền thuê đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu	45.281.567.222	46.328.133.558
Chi phí phải trả khác	9.743.261.745	29.834.121.668
Cộng	546.657.751.763	584.419.994.976
19. Phải trả khác ngắn hạn	31/12/2021	01/10/2021
- Bên thứ ba		
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	2.560.781.771	2.464.043.514
<i>Phải trả thỏa thuận giữ đất</i>	45.166.723.390	29.055.675.149
<i>Cổ tức phải trả</i>	227.246.620	752.622.900
<i>Phải trả sau thanh lý hợp đồng thuê lại đất</i>		
<i>Phải trả khác</i>	24.544.084.149	24.943.378.946
Cộng	72.498.835.930	57.215.720.509
20. Vay	31/12/2021	01/10/2021
- Quỹ môi trường (20.1)	2.800.000.000	3.360.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (20.2)	38.220.000.000	39.420.000.000
- Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam (20.3)	85.305.555.565	90.227.222.230
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (20.4)	60.232.000.000	62.399.000.000
Cộng	186.557.555.565	195.406.222.230
Trong đó, Vay chưa đến hạn	31/12/2021	01/10/2021
- Quỹ môi trường	560.000.000	1.120.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	26.343.076.923	28.264.444.444
- Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam	65.618.888.905	70.540.555.570
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	47.564.000.000	49.974.478.260
Cộng	140.085.965.828	149.899.478.274

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

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

(20.2) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án xây nhà xưởng cho thuê tại lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 5095, tờ bản đồ số 04, Lô S10-S11, đường Tân Tập- Long Hậu, KCN Long Hậu mở rộng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này là 3.290.000.000 đồng; và

-Thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và Công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 5104, tờ bản đồ số 04, Lô Q10, đường số 6, KCN Long Hậu mở rộng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 2.610.000.000 đồng; và

-Thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô F.01B Khu Công Nghiệp Long Hậu được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và Công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 03, Lô F.01B, đường Long Hậu – Hiệp Phước, KCN Long Hậu. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 2.720.000.000 đồng; và

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng xây sẵn Lô T4- KCN Long Hậu được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 20.000.000.000 đồng.

- Thực hiện đầu tư dự án Hệ thống Điện mặt trời áp mái khu NXXS lô T4 - KCN Long Hậu được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính Dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 9.600.000.000 đồng.

(20.3) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà xưởng 6 tầng tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 62.793.750.000 đồng; và

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Trung tâm dịch vụ tại khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DB 613341, số vào sổ cấp GCN: CT61643 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 22.511.805.565 đồng.

(20.4) Khoản vay nhằm mục đích:

- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng Công Nghệ Cao Long Hậu - Đà Nẵng - Lô J4 (giai đoạn)". Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuê tài sản gắn liền với đất và quyền lợi phát sinh từ các Hợp Đồng cho thuê nhà xưởng tại dự án Khu Công Nghệ Cao Đà Nẵng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 38.632.000.000 đồng.

- Thực hiện Dự án "Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Gđ 3 tại Khu công nghiệp Long Hậu". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 cho Dự án này 21.600.000.000 đồng.

21. Quý khen thưởng, phúc lợi	31/12/2021	01/10/2021
Quý khen thưởng	745.917.957	2.459.468.405
Quý phúc lợi nhân viên	20.691.638.742	22.778.698.742
Quý phúc lợi cộng đồng	10.448.481.802	10.555.881.802
Quý khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành	15.386.656.570	15.386.656.570
Cộng	47.272.695.071	51.180.705.519
22. Phải trả khác dài hạn	31/12/2021	01/10/2021
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	54.203.596.291	55.571.386.239
Cộng	54.203.596.291	55.571.386.239
23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý IV-Năm 2021	Quý IV-Năm 2020
Số đầu kỳ	370.958.404.018	306.085.870.505
Phát sinh trong kỳ	(1.969.211.271)	11.854.037.034
Số cuối kỳ	368.989.192.747	317.939.907.539

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(Đơn vị tính: VND)

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

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<u>01/10/2021</u>	<u>Tăng</u>	<u>Giảm</u>	<u>31/12/2021</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
Quỹ đầu tư phát triển	97.216.944.076	-	-	97.216.944.076
Thặng dư vốn cổ phần	71.770.248.000	-	-	71.770.248.000
	788.617.153.004	27.148.565.924	-	815.765.718.928
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				
Cộng	1.457.724.445.080	27.148.565.924	-	1.484.873.011.004

CÔNG TY CP LONG HẬU

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Đơn vị tính: VND)

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

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

	<u>Quý IV-Năm 2021</u>	<u>Quý IV-Năm 2020</u>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xây sẵn theo yêu cầu	-	130.242.190.000
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	-	-
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	28.707.858.340	31.174.036.654
Doanh thu các hoạt động khác	35.114.182.986	22.164.246.059
Tổng doanh thu	63.822.041.326	183.580.472.713
Các khoản giảm trừ	-	-
Cộng doanh thu thuần	63.822.041.326	183.580.472.713
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xây sẵn theo yêu cầu</i>	-	130.242.190.000
<i>Doanh thu bán đất nền khu dân cư</i>	-	-
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại</i>	28.707.858.340	31.174.036.654
<i>Doanh thu các hoạt động khác</i>	35.114.182.986	22.164.246.059
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng theo yêu cầu (*)	(2.271.569.658)	54.651.474.000
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại	11.455.046.713	15.702.478.417
Giá vốn các hoạt động khác	26.508.421.585	19.344.437.250
Cộng	35.691.898.640	89.698.389.667
(*) Khái toán lại Giá vốn cho thuê lại đất		
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	8.436.884.900	10.988.493.369
Cổ tức	3.159.800.000	2.764.825.000
Cộng	11.596.684.900	13.753.318.369
4. Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	3.785.962.197	4.229.465.733
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	57.001.379
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	503.581.698	168.396.326
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	-	-
Cộng	4.289.543.895	4.454.863.438
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	(93.206.882)	1.353.833.024
Chi phí bằng tiền khác	570.905.236	295.660.569
Cộng	477.698.354	1.649.493.593
(*) Hoàn nhập chi phí hoa hồng môi giới đã trích		
6. Chi phí quản lý		
Chi phí nhân viên (*)	(6.398.996.083)	16.772.903.829
Chi phí khấu hao	576.300.832	653.910.944

CÔNG TY CP LONG HẬU**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021***(Đơn vị tính: VND)*

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài.	207.365.902	188.690.140
Chi phí bằng tiền khác.	4.994.234.872	4.958.204.040
Cộng	(621.094.477)	22.573.708.953

(*) Hoàn nhập chi phí khen thưởng nhân viên đã trích

VII. Các thông tin khác**1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

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

Thu nhập của các thành viên chủ chốt như sau:

	<u>Quý IV-Năm 2021</u>	<u>Quý IV-Năm 2020</u>
Ban Tổng Giám đốc (lương)	1.093.227.082	1.042.223.001
Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (thù lao)	293.333.334	257.210.071
	1.386.560.416	1.299.433.072

Giao dịch với các bên liên quan khác**Bên liên quan**

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

Mối quan hệ

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

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

	<u>Quý IV-Năm 2021</u>	<u>Quý IV-Năm 2020</u>
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận		
<i>Mua bán nước đóng chai</i>	18.600.000	21.600.000

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

Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu	<u>31/12/2021</u>	<u>01/10/2021</u>
Chi hộ phải thu	6.000.000	6.000.000
Cộng nợ phải thu	6.000.000	6.000.000

Công ty cổ phần công nghệ Igreen	<u>31/12/2021</u>	<u>01/10/2021</u>
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cộng nợ phải thu	5.245.454.545	5.245.454.545

Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận	<u>31/12/2021</u>	<u>01/10/2021</u>
Phải thu nước tinh khiết	18.600.000	4.350.000
Tạm ứng chi phí xây dựng KCN	821.559.076	821.559.076
Tạm ứng chi phí tái định cư dự án KCN LH1 (*)	59.180.512.545	59.180.512.545
Cộng nợ phải thu	60.020.671.621	60.006.421.621

CÔNG TY CP LONG HẬU**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG****Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

(Đơn vị tính: VND)

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

(*) NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỔ 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 bổ trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bổ trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 59.180.512.545 Đồng (chưa bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này (Thuyết minh V.5). Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế.

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. Công ty có nhận được văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020 từ IPC và văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 từ IPC về việc thu tiền quỹ nền tại dự án Khu công nghiệp 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 bổ trí tái định cư này.

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/10/2021</u>
Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận		
Phải trả mua nhà máy nước	1.835.025.075	1.835.025.075
Cộng nợ phải trả	1.835.025.075	1.835.025.075
Đầu tư vào công ty liên kết	31/12/2021	01/10/2021
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh	125.528.000.000	125.528.000.000
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
	145.528.000.000	145.528.000.000

2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê tại với Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Long An từ năm 2006 đến năm 2066. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 Công ty còn phải trả tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 14,1 ha.

3. Thông tin về bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.



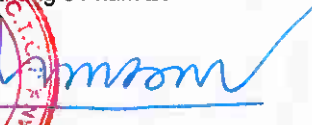
Mai Thu Phong
Người lập



Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng



Long An, ngày 27 tháng 01 năm 2022



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc