

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 34



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ Phần Long Hậu (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	24 tháng 4 năm 2013	
Ông Bùi Văn Ảnh	Chủ tịch	26 tháng 5 năm 2006	24 tháng 4 năm 2013
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	24 tháng 4 năm 2012	
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên	21 tháng 4 năm 2007	
Bà Nguyễn Thị Bích Nga	Thành viên	24 tháng 4 năm 2012	
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên	14 tháng 3 năm 2013	

BAN KIỂM SOÁT

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Phùng Đức Trí	Trưởng ban	23 tháng 4 năm 2013	
Bà Trần Mỹ Xuân	Trưởng ban	21 tháng 4 năm 2007	23 tháng 4 năm 2013
Ông Không Văn Minh	Thành viên	24 tháng 4 năm 2012	
Bà Dương Thị Huyền Trâm	Thành viên	23 tháng 4 năm 2013	
Ông Tô Hữu Duy	Thành viên	21 tháng 4 năm 2007	23 tháng 4 năm 2013

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	02 tháng 3 năm 2012	
Ông Nguyễn Bá Tùng	Phó Tổng Giám đốc	12 tháng 11 năm 2007	22 tháng 11 năm 2013
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	14 tháng 3 năm 2013	
Ông Nguyễn Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	27 tháng 8 năm 2012	25 tháng 4 năm 2013

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu có thể được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận với Hội đồng quản trị rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính đính kèm, các báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Thay mặt và đại diện cho Hội Đồng Quản Trị.



Chủ tịch

NGUYỄN VIỆT DŨNG

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Số: 102/BCKT-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi : CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ Phần Long Hậu, được lập ngày 27 tháng 3 năm 2014, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 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 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 dựa trên kết quả của 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 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. 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 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 trung thực, 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 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.

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.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày ở Mục V.10 thuyết minh báo cáo tài chính, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa với giá trị là 125.000.000.000 đồng tương ứng với 12.500.000 cổ phần, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này theo Giấy chứng nhận ngày 9 tháng 01 năm 2014. Căn cứ theo giá chuyển nhượng của khoản đầu tư này, thì khoản đầu tư vào công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng thêm một khoản là 33.340.673.802 đồng. Trong năm tài chính 2013, Công ty chưa trích lập dự phòng thêm đối với khoản đầu tư này. Nếu trong năm 2013 Công ty trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này thì chi phí tài chính của Công ty sẽ tăng thêm 33.340.673.802 đồng đồng thời lợi nhuận và tài sản thuần sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Như đã trình bày ở Mục V.10 phần thuyết minh báo cáo tài chính, khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen là 20.000.000.000 đồng. Căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2012 của Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen thì khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng là 18.660.864.738 đồng. Trong năm tài chính 2013 Công ty chưa trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Nếu trong năm 2013 Công ty trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này thì chi phí tài chính của Công ty sẽ tăng thêm 18.660.864.738 đồng đồng thời lợi nhuận và tài sản thuần sẽ giảm đi một khoản tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của những vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Long Hậu tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0182-2013-042-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 27 tháng 3 năm 2014

LÊ ĐÌNH HUYỀN

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1756-2013-042-1

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. Tài sản ngắn hạn	100		823,654,123,897	806,202,403,384
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	V.01	<i>56,221,283,936</i>	<i>27,305,186,075</i>
1. Tiền	111		46,221,283,936	18,546,493,561
2. Các khoản tương đương tiền	112		10,000,000,000	8,758,692,514
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>2,043,278,743</i>	<i>2,000,000,000</i>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2,043,278,743	2,000,000,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>	V.02	<i>442,044,068,349</i>	<i>423,175,160,911</i>
1. Phải thu khách hàng	131		422,035,540,473	395,747,929,551
2. Trả trước cho người bán	132		3,600,403,559	4,003,823,390
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138		16,408,124,317	23,423,407,970
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>	V.03	<i>320,622,870,880</i>	<i>350,930,692,799</i>
1. Hàng tồn kho	141		320,622,870,880	350,930,692,799
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>2,722,621,989</i>	<i>2,791,363,599</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.04	2,011,412,067	1,409,124,426
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		174,214,416	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		536,995,506	1,382,239,173
B. Tài sản dài hạn	200		824,840,065,869	857,608,431,352
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>9,998,082,024</i>	<i>32,169,848,160</i>
1. Phải thu dài hạn khách hàng	211	V.05	9,998,082,024	32,169,848,160
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>139,511,397,146</i>	<i>118,540,244,078</i>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.06	60,759,100,526	66,322,624,762
- Nguyên giá	222		81,054,637,117	85,997,672,445
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20,295,536,591)	(19,675,047,683)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.07	472,987,774	588,528,844
- Nguyên giá	228		1,232,089,480	1,194,514,896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(759,101,706)	(605,986,052)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.08	78,279,308,846	51,629,090,472
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>240</i>	V.09	<i>312,684,365,066</i>	<i>331,834,679,575</i>
1. Nguyên giá	241		357,970,031,695	358,078,668,059
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(45,285,666,629)	(26,243,988,484)
<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	V.10	<i>360,888,837,831</i>	<i>372,578,855,182</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		229,672,000,000	309,672,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		149,438,054,320	79,924,524,998
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		(18,221,216,489)	(17,017,669,816)
<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>1,757,383,802</i>	<i>2,484,804,357</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	1,757,383,802	2,484,804,357
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,648,494,189,766	1,663,810,834,736

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. Nợ phải trả	300		1,005,127,366,725	1,030,291,818,914
I. Nợ ngắn hạn	310		500,981,486,824	603,175,665,392
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	155,024,670,353	306,595,800,639
2. Phải trả cho người bán	312	V.13	21,289,321,706	18,297,637,951
3. Người mua trả tiền trước	313	V.13	37,378,730,550	40,455,164,870
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	350,392,257	8,150,645,644
5. Phải trả người lao động	315		2,021,460,559	56,565,769
6. Chi phí phải trả	316	V.15	171,957,536,642	195,465,749,283
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	103,766,769,633	23,489,339,118
10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	320	V.17	9,192,605,124	10,664,762,118
II. Nợ dài hạn	330		504,145,879,901	427,116,153,522
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.18	21,502,159,341	18,267,007,840
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.19	259,197,652,985	209,468,613,238
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.20	223,446,067,575	199,209,762,944
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	170,769,500
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
B. Vốn chủ sở hữu	400		643,366,823,041	633,519,015,822
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	643,366,823,041	633,519,015,822
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		260,826,270,000	260,826,270,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(144,940,000)	(144,940,000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		51,598,564,297	51,598,564,297
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26,487,619,806	24,317,482,558
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		304,599,308,938	296,921,638,967
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,648,494,189,766	1,663,810,834,736

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

		31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận ký gởi		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại	USD	33,372.88	16,461.90
	EUR	104.72	109.59
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Nguyễn Tấn Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

Các thuyết minh kèm theo từ trang 09 đến trang 34 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	269,580,972,673	295,162,489,182
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	03		29,044,768,200	36,089,919,553
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		240,536,204,473	259,072,569,629
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.02	97,899,344,576	120,738,346,598
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		142,636,859,897	138,334,223,031
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	9,899,738,369	37,887,253,130
7 Chi phí tài chính	22	VI.04	60,908,600,331	58,994,953,437
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		51,385,534,671	56,755,246,749
8 Chi phí bán hàng	24	VI.05	8,128,287,075	28,497,747,663
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.06	34,378,126,725	30,385,408,718
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49,121,584,135	58,343,366,343
11 Thu nhập khác	31	VI.07	10,865,694,094	8,251,837,308
12 Chi phí khác	32	VI.08	8,897,303,976	1,142,433,307
13 Lợi nhuận khác	40		1,968,390,118	7,109,404,001
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51,089,974,253	65,452,770,344
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.09	2,662,466,554	2,578,150,946
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		24,236,304,631	9,683,082,585
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24,191,203,068	53,191,536,813
18 Lợi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	928	2,042



Nguyễn Tấn Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	51,089,974,253	65,452,770,343
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	25,316,746,901	23,963,398,013
Các khoản dự phòng	03	1,203,546,673	1,921,840,673
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	11,033,954	(9,788,791,846)
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05	314,112,106	(8,701,134,046)
Chi phí lãi vay	06	51,385,534,671	56,755,246,749
3. Lợi nhuận kinh doanh trước khi thay đổi vốn lưu động	08	129,320,948,558	129,603,329,886
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(6,916,665,386)	74,802,254,837
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	30,307,821,919	46,606,325,033
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11	84,653,859,525	(90,265,669,744)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	2,795,018,798	(753,729,289)
Tiền lãi vay đã trả	13	(84,269,988,025)	(58,698,338,630)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(5,038,624,587)	(586,275,925)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	5,939,480,759	2,851,295,461
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4,382,541,870)	(7,572,894,041)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	152,409,309,691	95,986,297,589
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(31,839,380,441)	(24,661,782,981)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	4,027,272,728	-
Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	-	(2,000,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	7,871,000,000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	2,644,624,263	1,538,745,492
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(17,296,483,450)	(25,123,037,489)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	870,030,000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu và mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	235,351,251,510	54,638,256,530
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(328,693,582,644)	(160,934,111,713)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	(12,852,008,562)	(2,087,760,400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(106,194,339,696)	(107,513,585,583)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	28,918,486,545	(36,650,325,483)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	27,305,186,075	63,976,344,259
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	(2,388,684)	(20,832,701)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	56,221,283,936	27,305,186,075



Nguyễn Tấn Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và được đọc cùng với các báo cáo tài chính được đính kèm.

I. Đặc điểm hoạt động doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Long Hậu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100727545 (số cũ là 5003000142) đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 28 tháng 5 năm 2012 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Long An cấp.

Ngoài ra, Công ty còn được cấp các Giấy chứng nhận đầu tư sau:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 ngày 01 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Long An cấp về việc được quyền phát triển khu công nghiệp Long Hậu và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận này được điều chỉnh lần đầu vào ngày 03 tháng 5 năm 2007.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000150 ngày 11 tháng 6 năm 2009 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Long An cấp về việc phát triển khu công nghiệp Long Hậu (giai đoạn mở rộng) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000156 ngày 03 tháng 7 năm 2009 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Long An cấp về việc xây dựng khu lưu trú 05 tầng bên trong Khu công nghiệp Long Hậu.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 50121000141 ngày 07 tháng 8 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp về việc đầu tư xây dựng khu dân cư – tái định cư xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Công ty đang tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để bắt đầu phát triển dự án khu công nghiệp Long Hậu III theo văn bản số 672/TTg-KTN ngày 26 tháng 4 năm 2010 do Thủ tướng ban hành quy định về việc quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

260.826.270.000 VND

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh từ ngày 23 tháng 3 năm 2010 với mã chứng khoán là LHG.

Số lao động tại ngày 31/12/2013 là: 118 người

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Điện thoại : (84-8)37818929
Fax : (84-8)37818940
E-mail : lhc@longhau.com.vn
Mã số thuế : 1100727545

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Giáo dục mầm non;
- Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- 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;

- Kinh doanh bán lẻ xăng dầu;
- San lấp mặt bằng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Xây dựng giao thông. Trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ kê khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Phân phối điện, khai thác và lọc nước, trồng hoa cây cảnh. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Trồng cây lâu năm;
- Kinh doanh dược phẩm. Sản giao dịch bất động sản. Cung cấp nước thải sau xử lý. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo;
- Dịch vụ khám chữa bệnh (hình thức phòng khám đa khoa);
- Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường;
- Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01, kết thúc ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

III. Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán áp dụng

1. Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được Bộ tài chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006.
2. Các Báo cáo tài chính đính kèm được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.
3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

2. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được quy đổi theo tỷ giá theo tỷ giá mua vào bình quân của các Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

4. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu là chi phí phát triển khu công nghiệp và khu dân cư.

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, bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Khu dân cư – tái định cư:

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: quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; chi phí vay; chi phí lập kế hoạch và 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; 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày bảng cân đối kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán hàng 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.

5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản. Thời gian khấu hao như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị khác	03-05

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà xưởng xây sẵn cho thuê	15
Khu lưu trữ	25

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao 10 năm.

Quyền sáng chế:

Nguyên giá của quyền sáng chế mua lại từ bên thứ ba bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí đăng ký. Quyền sáng chế được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Phần mềm máy tính:

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

8. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định 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 đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

11. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- + Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- + Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một số khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào **thu nhập** hoặc chi phí.

12. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu bao gồm chi phí tư vấn, phí bảo lãnh và các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa văn phòng, cải tạo hệ thống đường ống cấp nước và các chi phí sửa chữa khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí triển khai phần mềm:

Chi phí triển khai phần mềm ERP được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

14. Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức chi trả bằng $\frac{1}{2}$ tháng lương bình quân làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 01 năm làm việc.

Theo Luật bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 Công ty phải đóng quỹ Bảo hiểm thất nghiệp do cơ quan Bảo hiểm xã hội Việt nam quản lý với tỷ lệ 0,1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của người lao động hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp Công ty không phải trả trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của người lao động từ ngày 01 tháng 01 năm 2009.

Trợ cấp thôi việc chi trả trong năm được ghi giảm số dư đã trích lập trong các năm trước. Nếu số dư đã trích lập trong các năm trước không đủ để chi trợ cấp thôi việc cho người lao động thì toàn bộ phần chi còn thiếu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn cũng được trích lập với tỷ lệ là 24%, 4,5%, 2% và 2% tương ứng tiền lương cơ bản của người lao động. Tỷ lệ 23% sẽ được đưa vào phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp và kinh phí công đoàn trong kỳ; và 9,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

15. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải trả ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

16. **Nguồn vốn kinh doanh**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Cổ phiếu quỹ:

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào chỉ tiêu **Thặng dư vốn cổ phần**.

17. **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

18. **Trích lập các quỹ**

	Mục đích	Tỷ lệ trích lập từ lợi nhuận sau thuế được phân phối
Quỹ dự phòng tài chính	Bù đắp những tổn thất, thiệt hại xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc các trường hợp bất khả kháng, ngoài dự kiến như thiên tai, hỏa hoạn....	5%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	Khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động	3%

19. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng:

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đất đã được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và thanh toán tiền theo tiến độ của Hợp đồng.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng:

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động:

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số VII.3

Tiền lãi:

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian, lãi suất thực tế từng kỳ và có khả năng thu hồi.

Cổ tức và lợi nhuận được chia:

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

20. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 501221000001 ngày 03 tháng 5 năm 2007 do Ban Quản Lý các khu công nghiệp Long An cấp, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập từ dự án và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập từ dự án.

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25%.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thuế tài nguyên:

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác nước và được tính dựa vào sản lượng khai thác nước thô.

Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

21. Các bên liên quan

Các bên được xem là có liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hay có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc đưa ra các chính sách tài chính và hoạt động của bên kia. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

22. Tài sản tài chính

Phân loại tài sản tài chính:

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm các nhóm: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản cho vay và phải thu:

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán:

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính:

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

23. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Nợ phải trả tài chính:

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của các khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả cho người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá

trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu:

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

24. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và

Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

25. Báo cáo theo 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đơn vị tính: VND)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		31/12/2013	01/01/2013
Tiền gửi ngân hàng		46,221,283,936	18,546,493,561
Các khoản tương đương tiền		10,000,000,000	8,758,692,514
Cộng		56,221,283,936	27,305,186,075
2. Các khoản phải thu ngắn hạn		31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng (2.1)		422,035,540,473	395,747,929,551
Trà trước người bán		3,600,403,559	4,003,823,390
Phải thu khác (2.2)		16,408,124,317	23,423,407,970
Cộng		442,044,068,349	423,175,160,911
Dự phòng phải thu khó đòi		-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn		442,044,068,349	423,175,160,911
(2.1) Bao gồm:		31/12/2013	01/01/2013
Phải thu khách hàng cho thuê đất trong khu công nghiệp, nhà xưởng, khu dân cư		416,955,116,005	380,865,038,769
Phải thu khách hàng các dịch vụ khác		5,080,424,468	14,882,890,782
Cộng		422,035,540,473	395,747,929,551
(2.2) Bao gồm:		31/12/2013	01/01/2013
Tiền đền bù đất		7,368,170,000	10,110,870,000
Bảo hiểm xã hội		85,717,867	168,590,470
Lãi cho vay		5,034,979,941	10,514,529,322
Thuế GTGT chưa đủ điều kiện khấu trừ		423,325,982	778,541,694
Các khoản chi hộ cho Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen		245,454,545	245,454,545
Các khoản chi hộ cho Công ty Cổ Phần Phát Triển Nam Sài Gòn		418,169,250	418,169,250
Các khoản chi hộ cho Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa		650,456,900	650,456,900
Lãi tiền vay trả trước		951,680,626	-
Tiền thanh lý quỹ đất phải thu		182,850,000	-
Thu hồi cổ phiếu		579,340,000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		-	324,100,000
Các khoản phải thu khác		467,979,206	212,695,789
Cộng		16,408,124,317	23,423,407,970
3. Hàng tồn kho		31/12/2013	01/01/2013
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư (3.1)		311,926,044,212	340,603,211,130
Hàng hóa bất động sản		8,696,826,668	10,327,481,569
Cộng		320,622,870,880	350,930,692,799
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho		320,622,870,880	350,930,692,799
(3.1) Bao gồm:			
Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 1		59,157,592,997	
Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 2		189,490,771,342	
Chi phí đầu tư xây dựng khu dân cư		63,277,679,873	
Cộng		311,926,044,212	

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đơn vị tính: VND)

4. Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2013	01/01/2013
Chi phí công cụ, dụng cụ	169,233,097	354,214,736
Chi phí hoa hồng môi giới	1,842,178,970	1,054,909,690
Cộng	2,011,412,067	1,409,124,426

5. Phải thu dài hạn khách hàng	31/12/2013	01/01/2013
Phải thu dài hạn khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp	9,998,082,024	32,169,848,160

6. 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	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2013	62,856,296,089	5,038,220,063	16,310,462,508	1,792,693,785	85,997,672,445
Tăng	579,899,414	449,289,199	4,159,973,454	-	5,189,162,067
Giảm	(2,143,703,250)	(521,631,411)	(6,715,524,235)	(751,338,499)	(10,132,197,395)
31/12/2013	61,292,492,253	4,965,877,851	13,754,911,727	1,041,355,286	81,054,637,117
Khấu hao lũy kế					
01/01/2013	7,846,120,359	1,786,628,106	8,902,872,425	1,139,426,793	19,675,047,683
Tăng	3,420,009,426	683,093,316	1,774,678,945	175,632,141	6,053,413,828
Giảm	(1,474,805,708)	(45,146,714)	(3,505,328,867)	(407,643,631)	(5,432,924,920)
31/12/2013	9,791,324,077	2,424,574,708	7,172,222,503	907,415,303	20,295,536,591
Giá trị còn lại					
01/01/2013	55,010,175,730	3,251,591,957	7,407,590,083	653,266,992	66,322,624,762
31/12/2013	51,501,168,176	2,541,303,143	6,582,689,224	133,939,983	60,759,100,526

Tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng có nguyên giá là 2.640.400.719 VNĐ.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
Nguyên giá				
01/01/2013	237,800,000	-	956,714,896	1,194,514,896
Tăng		181,818,182	898,402	182,716,584
Giảm		-	(145,142,000)	(145,142,000)
31/12/2013	237,800,000	181,818,182	812,471,298	1,232,089,480
Khấu hao lũy kế				
01/01/2013	83,296,062	-	522,689,990	605,986,052
Tăng	23,713,916	-	197,941,012	221,654,928
Giảm			(68,539,274)	(68,539,274)
31/12/2013	107,009,978	-	652,091,728	759,101,706
Giá trị còn lại				
01/01/2013	154,503,938	-	434,024,906	588,528,844
31/12/2013	130,790,022	181,818,182	160,379,570	472,987,774

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đơn vị tính: VND)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2013	01/01/2013
Hệ thống cung cấp nước	9,421,915,419	11,703,529,849
Dự án Long Hậu 3	43,082,700,563	38,368,021,305
Dự án nhà xưởng	25,668,582,864	1,557,539,318
Công trình khác	106,110,000	-
Cộng	78,279,308,846	51,629,090,472

9. Bất động sản đầu tư	Nhà xưởng	Khu lưu trú	Cộng
Nguyên giá			
01/01/2013	167,136,581,568	190,942,086,491	358,078,668,059
Tăng	-	-	-
Giảm	-	(108,636,364)	(108,636,364)
31/12/2013	167,136,581,568	190,833,450,127	357,970,031,695
Khấu hao lũy kế			
01/01/2013	15,353,930,736	10,890,057,748	26,243,988,484
Tăng	11,999,558,603	7,042,119,542	19,041,678,145
Giảm	-	-	-
31/12/2013	27,353,489,339	17,932,177,290	45,285,666,629
Giá trị còn lại			
01/01/2013	151,782,650,832	180,052,028,743	331,834,679,575
31/12/2013	139,783,092,229	172,901,272,837	312,684,365,066

Bất động sản đầu tư bao gồm một số bất động sản cho bên thứ ba thuê. Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư như sau:

	Năm 2013	Năm 2012
Thu nhập từ việc cho thuê	43,746,158,449	44,724,129,678
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	19,041,678,145	17,181,519,450
Chi phí gián tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3,216,898,375	-

10. Đầu tư dài hạn

Đầu tư vào công ty liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/12/2013	01/01/2013		
Công ty cổ phần BourBon An Hòa	25	125,000,000,000	125,000,000,000	Bất động sản	Xã An Hòa, Huyện Tráng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	-	-	80,000,000,000	Dịch vụ cảng	Phường 12, Quận 4, Thành Phố HCM
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	49	84,672,000,000	84,672,000,000	Bất động sản	Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An
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
Cộng		229,672,000,000	309,672,000,000		

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3900471864 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 07 tháng 11 năm 2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Bourbon An Hòa 12.500.000 cổ phiếu với giá trị là 125.000.000.000 VNĐ, tương đương 25% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1100796764 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 07 tháng 12 năm 2011 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Hòa Bình 7.350.000 cổ phiếu với giá trị là 84.672.000.000 VNĐ, tương đương 49% vốn điều lệ.

10. Đầu tư dài hạn (tiếp theo)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0310525335 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 25 tháng 5 năm 2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Công nghệ Igreen 2.000.000 cổ phiếu với giá trị là 20.000.000.000 VNĐ, tương đương 40% vốn điều lệ. Căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2012 của Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen thì khoản đầu tư vào Công ty Cổ Phần Công Nghệ Igreen tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng là 18.660.864.738 đồng. Trong năm tài chính 2013 Công ty chưa trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này.

Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2013		01/01/2013	
Đầu tư cổ phiếu	Số cổ phiếu	VNĐ	Số cổ phiếu	VNĐ
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1,226,875	19,630,000,000	1,226,875	19,630,000,000
Công ty Cổ phần Công Nghiệp Vĩnh Tường	-	-	463,000	12,501,000,000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80,000	80,000,000,000	-	-
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	750,000	7,500,000,000	750,000	7,500,000,000
Cho vay dài hạn				
Cho Công ty Cổ Phần Igreen vay		5,000,000,000		5,000,000,000
Cho Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa vay		37,308,054,320		35,293,524,998
Cộng	2,056,875	149,438,054,320		79,924,524,998

	31/12/2013	01/01/2013
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		
Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết	15,659,326,198	15,659,326,198
Công ty cổ phần Bourbon An Hòa	15,659,326,198	15,659,326,198
Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác	2,561,890,291	1,358,343,618
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	2,561,890,291	1,358,343,618
Cộng	18,221,216,489	17,017,669,816

Khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa với giá trị là 125.000.000.000 đồng tương ứng với 12.500.000 cổ phần, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này theo Giấy chứng nhận ngày 9 tháng 01 năm 2014. Căn cứ theo giá chuyển nhượng của khoản đầu tư này, thì khoản đầu tư vào công ty Cổ Phần Bourbon An Hòa tại ngày 31/12/2013 cần phải lập dự phòng thêm một khoản là 33.340.673.802 đồng. Trong năm tài chính 2013 Công ty chưa trích lập dự phòng thêm đối với khoản đầu tư này

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0303831229 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02 tháng 5 năm 2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn-Hiệp Phước 80.000 cổ phiếu với giá trị là 80.000.000.000 VNĐ, tương đương 11,43% vốn điều lệ. Căn cứ theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán tại ngày 30/9/2013 của Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn-Hiệp Phước thì tỷ lệ vốn thực góp của Công ty là 9,61% trên tổng vốn đầu tư của Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn-Hiệp Phước.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đơn vị tính: VND)

11. Chi phí trả trước dài hạn		31/12/2013	01/01/2013
Chi phí phát hành trái phiếu		-	222,222,220
Hệ thống chiếu sáng khuôn viên công ty		-	98,940,400
Chi phí triển khai phần mềm ERP		-	666,510,160
Chi phí sửa chữa văn phòng và hệ thống điện		1,215,353,215	1,282,253,395
Chi phí cải tạo hệ thống đường ống cấp nước		61,638,786	92,458,182
Chi phí lắp đặt vòi chữa cháy		81,613,334	122,420,000
Bồn nước dự phòng		91,511,877	-
Công cụ dụng cụ		307,266,590	-
Cộng		1,757,383,802	2,484,804,357
12. Vay và nợ ngắn hạn		31/12/2013	01/01/2013
Vay ngắn hạn			
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè		-	30,644,600,639
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh		25,207,710,100	-
- Vay các tổ chức và cá nhân khác		-	8,500,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả		129,816,960,253	67,451,200,000
Trái phiếu đến hạn trả		-	200,000,000,000
Cộng		155,024,670,353	306,595,800,639
13. Phải trả người bán và người mua trả trước		31/12/2013	01/01/2013
Phải trả người bán	(13.1)	21,289,321,706	18,297,637,951
Người mua trả trước	(13.2)	37,378,730,550	40,455,164,870
Cộng		58,668,052,256	58,752,802,821
(13.1) Bao gồm:			
- Phải trả nhà thầu xây dựng		18,419,833,316	15,705,116,440
- Phải trả nhà cung cấp khác		2,869,488,390	2,592,521,511
Cộng		21,289,321,706	18,297,637,951
(13.2) Bao gồm:			
Khoản ứng trước của khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp		9,729,280,700	16,286,069,626
Khoản ứng trước của khách hàng mua đất khu dân cư		24,255,020,528	23,284,737,955
Khoản ứng trước của khách hàng các dịch vụ khác		3,394,429,322	884,357,289
Cộng		37,378,730,550	40,455,164,870
14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		31/12/2013	01/01/2013
Thuế GTGT hàng bán nội địa		82,056,551	5,832,542,530
Thuế thu nhập doanh nghiệp		-	1,931,068,451
Thuế thu nhập cá nhân		233,695,275	356,197,046
Thuế tài nguyên		34,640,431	30,837,617
Cộng		350,392,257	8,150,645,644
15. Chi phí phải trả		31/12/2013	01/01/2013
Trích trước chi phí cơ sở hạ tầng của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu		170,865,935,878	171,468,549,211
Chi phí lãi trái phiếu		-	21,333,333,334
Chi phí lãi vay		-	686,074,785
Chi phí phải trả khác		1,091,600,764	1,977,791,953
Cộng		171,957,536,642	195,465,749,283

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đơn vị tính: VND)

16.	Phải trả khác	31/12/2013	01/01/2013		
	Phải trả bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và bảo hiểm thất nghiệp	24,337,755	361,642,253		
	Nhận ký quỹ, ký cược	2,771,672,300	3,029,070,600		
	Phải trả thỏa thuận giữ đất	11,628,556,000	5,212,458,782		
	Cổ tức phải trả	13,905,056,900	13,815,829,600		
	Phải trả khoan hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC)	20,024,740,211	-		
	Phải trả khoan chuyển nhượng cổ phần	45,600,000,000	-		
	Phải trả khác	9,812,406,467	1,070,337,883		
	Cộng	103,766,769,633	23,489,339,118		
17.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31/12/2013	01/01/2013		
	Quỹ khen thưởng	1,614,224,178	656,004,178		
	Quỹ phúc lợi	7,578,380,946	10,008,757,940		
	Cộng	9,192,605,124	10,664,762,118		
18.	Phải trả dài hạn khác	31/12/2013	01/01/2013		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21,502,159,341	18,267,007,840		
	Cộng	21,502,159,341	18,267,007,840		
19.	Vay và nợ dài hạn	31/12/2013	01/01/2013		
	Vay dài hạn ngân hàng	388,014,613,238	274,919,813,238		
	- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (19.1)	259,773,613,238	117,282,813,238		
	- Ngân hàng phát triển Việt Nam- Chi nhánh Long An (19.2)	52,741,000,000	71,137,000,000		
	- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè (19.3)	75,500,000,000	86,500,000,000		
	Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác (19.4)	1,000,000,000	202,000,000,000		
	Cộng	389,014,613,238	476,919,813,238		
	Trừ nợ dài hạn đến hạn trả	(129,816,960,253)	(267,451,200,000)		
	- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	(100,420,960,253)	(39,555,200,000)		
	- Ngân hàng phát triển Việt Nam- Chi nhánh Long An	(18,396,000,000)	(18,396,000,000)		
	- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	(10,000,000,000)	(8,500,000,000)		
	Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	(1,000,000,000)	(201,000,000,000)		
	Cộng	259,197,652,985	209,468,613,238		
	Kỳ hạn thanh toán vay và nợ dài hạn:				
	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	
	Vay dài hạn ngân hàng	388,014,613,238	128,816,960,253	259,197,652,985	-
	Vay dài hạn các tổ chức và cá nhân khác	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-
	Cộng	389,014,613,238	129,816,960,253	259,197,652,985	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đơn vị tính: VND)

	Năm 2013	Năm 2012
20. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Số đầu năm	199,209,762,944	189,526,680,359
Số phát sinh tăng	24,236,304,631	9,683,082,585
Số cuối kỳ	223,446,067,575	199,209,762,944

21. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Tại ngày 01/01/2013	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260,826,270,000	-	-	260,826,270,000
Cổ phiếu quỹ	(144,940,000)	-	-	(144,940,000)
Quỹ đầu tư phát triển	51,598,564,297	-	-	51,598,564,297
Quỹ dự phòng tài chính	24,317,482,558	2,170,137,248		26,487,619,806
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	296,921,638,967	24,191,203,068	(16,513,533,097)	304,599,308,938
Cộng	633,519,015,822	26,361,340,316	(16,513,533,097)	643,366,823,041

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ giảm do:

Trích quỹ dự phòng tài chính	Năm 2013
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	2,170,137,248
Cổ tức đã công bố	1,302,082,349
Cộng	13,041,313,500
	16,513,533,097

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	%	Tại ngày 31/12/2013
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	45%	Cổ phiếu 11,855,409
Công ty cổ phần Việt Âu	13%	3,302,014
Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn	10%	2,600,000
JACCAR HOLDINGS	17%	4,444,687
Các cổ đông khác	15%	3,866,023
Cộng	100%	26,068,133

Cổ phiếu	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26,082,627	26,082,627
Số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành	26,082,627	26,082,627
- Cổ phiếu phổ thông	26,082,627	26,082,627
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	14,494	14,494
- Cổ phiếu phổ thông	14,494	14,494
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26,068,133	26,068,133
- Cổ phiếu phổ thông	26,068,133	26,068,133
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đơn vị tính: VND)

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

	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	181,161,748,782	105,594,903,963
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	15,907,226,187	122,156,395,343
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, văn phòng	44,697,023,467	44,724,129,678
Doanh thu các hoạt động khác	27,814,974,237	22,687,060,198
Tổng doanh thu	269,580,972,673	295,162,489,182
Các khoản giảm trừ	(29,044,768,200)	(36,089,919,553)
Cộng doanh thu thuần	240,536,204,473	259,072,569,629
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	46,996,353,964	9,569,420,133
Giá vốn bán đất nền khu dân cư	4,609,780,911	79,315,359,872
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, văn phòng	22,258,576,520	7,595,462,441
Giá vốn các hoạt động khác	24,034,633,181	24,258,104,152
Cộng	97,899,344,576	120,738,346,598
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	1,213,999,263	954,688,887
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,106,525,000	1,384,325,000
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	510,690,193	1,489,949,042
Lãi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	9,788,791,846
Lãi phân kỳ theo phương thức thanh toán chậm hoạt động cho thuê đất công nghiệp	2,033,543,972	17,272,557,024
Lãi tiền cho vay	5,034,979,941	6,996,941,331
Cộng	9,899,738,369	37,887,253,130
4. Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	51,385,534,671	56,755,246,749
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1,203,546,673	1,921,840,673
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	857,596,356	18,357,113
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	11,033,954	-
Chiết khấu thanh toán	2,797,607,535	-
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	4,630,000,000	-
Chi phí tài chính khác	23,281,142	299,508,902
Cộng	60,908,600,331	58,994,953,437
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	163,374,200	10,897,218,002
Chi phí khấu hao	-	106,309,793
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	49,310,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,681,133,019	289,686,814
Chi phí bằng tiền khác	4,283,779,856	17,155,223,054
Cộng	8,128,287,075	28,497,747,663

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đơn vị tính: VND)

	Năm 2013	Năm 2012
6. Chi phí quản lý		
Chi phí nhân viên	20,804,665,887	9,965,037,412
Chi phí khấu hao	4,560,345,187	5,209,237,680
Chi phí đồ dùng văn phòng	86,174,979	955,666,157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	822,152,473	39,465,911
Chi phí bằng tiền khác	8,104,788,199	14,216,001,558
Cộng	34,378,126,725	30,385,408,718
7. Thu nhập khác		
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2,073,667,555	7,602,847,383
Thu thanh lý tài sản cố định	4,027,272,728	-
Thu thanh lý quỹ đất ngoài dự án	4,273,492,450	-
Thu nhập khác	491,261,361	648,989,925
Cộng	10,865,694,094	8,251,837,308
8. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý tài sản cố định	2,379,577,671	-
Chi phí thanh lý quỹ đất ngoài dự án	3,933,911,050	-
Phạt vi phạm hợp đồng	50,000,000	688,575,986
Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp thuế	1,711,568,705	-
Chi phí khác	822,246,550	453,857,321
Cộng	8,897,303,976	1,142,433,307
9. Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Tổng lãi (lỗ) kế toán trước thuế	51,089,974,253	65,452,770,344
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
Các khoản điều chỉnh tăng	62,845,767,760	44,387,201,638
Các khoản điều chỉnh giảm	(169,327,599,467)	(103,027,388,322)
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(55,391,857,454)	6,812,583,660
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp các năm trước	2,662,466,554	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến phải nộp	2,662,466,554	2,578,150,946
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24,191,203,068	53,191,536,813
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	24,191,203,068	53,191,536,813
	26,068,133	26,047,872
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	928	2,042
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ được tính như sau:		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	26,068,133	25,995,624
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	(14,494)
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 27 tháng 3 năm 2012	-	66,742
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26,068,133	26,047,872

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Đơn vị tính: VND)

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79,916,000	1,101,528,157
Chi phí nhân công	26,510,440,842	22,409,847,663
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25,316,746,901	23,963,398,013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,778,245,492	329,152,725
Chi phí khác	26,683,447,897	34,334,345,201
Cộng	83,368,797,132	82,138,271,759

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:

	Năm 2013	Năm 2012
Tiền lương	4,135,435,482	1,713,039,796
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	194,880,000	107,604,000
Cộng	4,330,315,482	1,820,643,796

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan

Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận
 Công ty cổ phần Việt Âu
 Công cổ phần phát triển Nam Sài Gòn
 Công ty cổ phần Bourbon An Hòa
 Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước
 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ Tầng Hòa Bình
 Công ty cổ phần công nghệ Igreen

Mối quan hệ

Công ty góp vốn
 Công ty góp vốn
 Công ty góp vốn
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 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:

	Năm 2013	Năm 2012
Công ty cổ phần Bourbon An Hòa		
Thu lãi cho vay	5,034,979,941	1,147,039,563
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận		
Nhận hợp tác đầu tư	20,024,740,211	-
Khoản khoản lợi nhuận phải trả	223,200,503	-
Thanh toán tiền cổ tức năm 2011	5,927,704,500	-
Khoản chi hộ tiền bồi thường	8,850,798,011	-
Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn		
Doanh thu bán khu dân cư	-	72,994,145,288
Thu chi hộ	-	30,087,923,773
Thuế VAT đã xuất cho nền tái định cư	5,322,861,100	646,704,503
Thanh toán tiền cổ tức năm 2011	1,300,000,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đơn vị tính: VND)

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

	31/12/2013	01/01/2013
Công ty cổ phần Bourbon An Hòa		
Cho vay	37,308,054,320	35,293,524,998
Lãi cho vay phải thu	5,034,979,941	10,514,529,322
Phải thu do chi hộ	650,456,900	650,456,900
Công ty cổ phần công nghệ Igreen		
Cho vay	5,000,000,000	5,000,000,000
Phải thu do chi hộ	245,454,545	245,454,545
Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn		
Phải thu khác liên quan đến khu dân cư	7,008,090,741	1,685,229,641
Phải thu do chi hộ	418,169,250	418,169,250
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận		
Phải trả mua nhà máy nước	1,835,025,075	1,835,025,075
Hợp tác đầu tư	20,024,740,211	-
Phải trả khác	9,217,365,576	143,367,062
2. Chi phí lãi vay vốn hóa	Năm 2013	Năm 2012
Chi phí lãi vay vốn hóa đối với các khoản vốn vay riêng biệt	10,074,089,707	22,076,061,238
3. Thuê hoạt động		
Các hợp đồng cho thuê		
Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:		
	31/12/2013	01/01/2013
Từ 01 năm trở xuống	14,475,436,554	28,323,069,935
Trên 01 năm đến 05 năm	23,607,705,112	25,778,675,501
Cộng	38,083,141,666	54,101,745,436

4. Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau : rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế Toán - Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được ban Tổng Giám Đốc phê duyệt.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân, tuy nhiên giá trị của hợp đồng cho thuê khu công nghiệp rất lớn, thời hạn thanh toán kéo dài nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là cao.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(Đơn vị tính: VND)

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp : Thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phát sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ				-
Vay và nợ	155,024,670,353	259,197,652,985	-	414,222,323,338
Phải trả người bán	21,289,321,706	-	-	21,289,321,706
Các khoản phải trả khác	275,699,968,520	21,502,159,341	-	297,202,127,861
Cộng	452,013,960,579	280,699,812,326	-	732,713,772,905
Số đầu kỳ				
Vay và nợ	328,615,208,758	188,968,613,238	20,500,000,000	538,083,821,996
Phải trả người bán	18,297,637,951	-	-	18,297,637,951
Các khoản phải trả khác	196,574,038,029	18,267,007,840	-	214,841,045,869
Cộng	543,486,884,738	207,235,621,078	20,500,000,000	771,222,505,816

Ban Tổng Giám Đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ các hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn trong vòng 12 tháng có thể được gia hạn bởi các bên cho vay hiện tại.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm : rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Tài sản / (Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ của Công ty như sau :

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	USD	EUR	USD	EUR
Tiền và các khoản tương đương tiền	33,372.88	104.72	16,461.90	109.59
Phải thu khách hàng	12,751,433.97	-	14,318,469.00	-
Các khoản phải trả khác	(725,588.26)	-	(764,606.66)	-
Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ	12,059,218.59	104.72	13,570,324.24	109.59

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến đổi theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các khoản vay có lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể do chứng khoán các Công ty đầu tư chưa niêm yết.

5. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

Lĩnh vực kinh doanh:

- Lĩnh vực cho thuê và kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp: cho thuê đất khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: bán đất nền khu dân cư

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được thể hiện ở phụ lục 01 đính kèm từ trang 32 đến trang 34

6. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính.



Nguyễn Tấn Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục 01: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Kỳ này

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận

Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Kết quả kinh doanh theo bộ phận

Các chi phí không phân bổ theo bộ phận

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

Doanh thu hoạt động tài chính

Chi phí tài chính

Thu nhập khác

Chi phí khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Lĩnh vực cho thuê khu
công nghiệp và lĩnh vực
khác

Lĩnh vực kinh doanh
bất động sản

Các khoản loại trừ

224,628,978,286

15,907,226,187

224,628,978,286

15,907,226,187

131,339,414,621

11,297,445,276

Nguyễn Tấn Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng



T

T

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục 01: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực cho thuê khu công nghiệp và lĩnh vực khác	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	137,408,531,188	121,664,038,441	-	259,072,569,629
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận				
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	137,408,531,188	121,664,038,441	-	259,072,569,629
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	97,068,225,893	41,265,997,137	-	138,334,223,030
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(58,883,156,381)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				79,451,066,649
Doanh thu hoạt động tài chính				37,887,253,130
Chi phí tài chính				(58,994,953,437)
Thu nhập khác				8,251,837,308
Chi phí khác				(1,142,433,307)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(2,578,150,946)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(9,683,082,585)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				53,191,536,812



Handwritten signature

Nguyễn Tấn Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014

Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Phụ lục 01: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Số cuối kỳ	Lĩnh vực cho thuê khu công nghiệp và lĩnh vực khác	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các khoản loại trừ
Tài sản trực tiếp của bộ phận	712,781,690,148	8,696,826,668	-
Tài sản phân bổ cho bộ phận			
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			
Tổng tài sản	712,781,690,148	8,696,826,668	-
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	256,400,785,763		
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			
Tổng nợ phải trả	256,400,785,763	-	-
Số đầu kỳ			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1,278,904,497,885	10,327,481,669	-
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-
Tổng tài sản	1,278,904,497,885	10,327,481,669	-
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	503,562,642,918		
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận			
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			
Tổng nợ phải trả	503,562,642,918	-	-



Nguyễn Tân Phong

Người lập

Ngày 27 tháng 3 năm 2014



Phạm Thị Như Anh

Kế toán trưởng



Trần
Tổng

