| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**<br>**LONG HAU CORPORATION**<br>---<br>Số/No: 018/2023/CB-LHC-TCKT | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**<br>**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**<br>**Independence-Freedom-Happiness**<br>--- |

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISION'S PORTAL AND HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

**Kính gửi:** **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State securities Commission**

**Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock exchange**

Tên công ty/ Organization name: Công Ty Cổ Phần Long Hậu/ Long Hau Corporation

Mã chứng khoán/ Securitiy Code: LHG

Địa chỉ trụ sở chính/ Address : Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc , Tỉnh Long An.

*Hamlet 3, Long Hau Ward, Can Giuoc District, Long An Province.*

Điện thoại/Telephone: +84-28-3781 8929 Fax: +84-28-3781 8940

Website: www.longhau.com.vn

Người được ủy quyền CBTT/Information disclosed by:Bà/Mrs Phạm Thị Như Anh

Chức danh/ Position: Phó Tổng Giám Đốc/ Deputy General Director.

**Loại thông tin công bố:**

☒Định kỳ ☐24h ☐72h ☐Theo yêu cầu ☐Khác

*Information discloser type: ☒ Periodic ☐24 Hours ☐ 72 hours ☐Ondemand ☐ Other*

**Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:**

Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 1 năm 2023.

*Separate and Consolidated Financial Statement for the first-quarter of 2023.*

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/04/2023 tại đường dẫn http://www.longhau.com.vn/.

*This information was published on the company's website on April 27th ,2023 at the link http://www.longhau.com.vn/*

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear full responsibitily to be the law.*

Long An, ngày 27 tháng 04 năm 2023

*Long An, April 27th 2023*

**Người được Ủy quyền Công bố thông tin**

**Party authorized to disclose information**

**Phó Tổng Giám Đốc**

**Deputy General Director**

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**Phạm Thị Như Anh**

***Nơi nhận/Recipients:***
- Như trên/As above
- Lưu / Archived: TCKT/ Financial & Accountant Dept.

Công Ty Cổ Phần Long Hậu

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Long Hậu
DN: C=VN, S=LONG AN, L=Cần Giuộc, CN=Công Ty Cổ Phần Long Hậu, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1100727545
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023.04.27 18:00:19+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.0

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1 - NĂM 2023

# CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

## Quý 1 năm 2023

*Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023*

Đơn vị tính:VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **2.151.424.164.775** | **2.189.752.182.002** |
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **85.779.203.087** | **85.030.233.632** |
| Tiền | 111 | V.1 | 70.435.660.564 | 69.911.469.609 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | V.1 | 15.343.542.523 | 15.118.764.023 |
| **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **1.118.023.676.101** | **1.138.149.586.274** |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2 | 1.118.023.676.101 | 1.138.149.586.274 |
| **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **312.602.202.452** | **337.574.444.617** |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 19.961.177.295 | 15.934.000.127 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 10.530.994.147 | 21.291.602.768 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 282.355.485.555 | 300.594.296.267 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | V.6 | (245.454.545) | (245.454.545) |
| **Hàng tồn kho** | **140** | | **627.173.085.816** | **622.370.044.784** |
| Hàng tồn kho | 141 | V.7 | 627.173.085.816 | 622.370.044.784 |
| **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **7.845.997.319** | **6.627.872.695** |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 1.330.429.893 | 754.922.229 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 5.832.664.074 | 5.479.108.430 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 682.903.352 | 393.842.036 |
| **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **855.830.077.469** | **813.962.516.521** |
| **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 | | 5.227.380.000 | 5.227.380.000 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | V.9 | (5.000.000.000) | (5.000.000.000) |
| **Tài sản cố định** | **220** | | **59.710.682.045** | **60.022.116.504** |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10 | 58.170.682.045 | 58.482.116.504 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | 136.913.111.525 | 135.177.531.616 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)* | *223* | | (78.742.429.480) | (76.695.415.112) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 1.540.000.000 | 1.540.000.000 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | 3.050.589.480 | 3.050.589.480 |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)* | *229* | | (1.510.589.480) | (1.510.589.480) |
| **Bất động sản đầu tư** | **230** | V.12 | **412.575.685.145** | **423.280.931.662** |
| - Nguyên giá | 231 | | 739.282.531.205 | 739.282.531.205 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 232 | | (326.706.846.060) | (316.001.599.543) |
| **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **122.506.049.022** | **73.242.695.547** |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.13 | 122.506.049.022 | 73.242.695.547 |
| **Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **207.839.035.758** | **203.562.340.034** |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.14 | 108.209.035.758 | 103.932.340.034 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.14 | 99.630.000.000 | 99.630.000.000 |
| **Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **47.971.245.499** | **48.627.052.774** |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.15 | 47.971.245.499 | 48.627.052.774 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)** | **270** | | **3.007.254.242.244** | **3.003.714.698.523** |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **1.421.799.573.512** | **1.469.005.853.583** |
| **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **855.047.695.670** | **919.298.377.140** |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.16 | 41.313.567.524 | 58.549.299.847 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 203.494.107 | 27.098.597.491 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.17 | 2.387.990.586 | 3.403.092.572 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 7.748.833.032 | 10.081.441.869 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 658.520.173.916 | 671.176.144.280 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 58.426.796.298 | 58.043.813.209 |
| Vay ngắn hạn | 320 | V.20 | 40.794.666.661 | 43.624.666.660 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.21 | 45.652.173.546 | 47.321.321.212 |
| **Nợ dài hạn** | **330** | | **566.751.877.842** | **549.707.476.443** |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 1.504.604.894 | 1.795.223.588 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | V.22 | 63.852.805.326 | 63.173.737.818 |
| Vay dài hạn | 338 | V.20 | 110.759.555.579 | 97.968.222.245 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | V.23 | 390.634.912.043 | 386.770.292.792 |
| **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **1.585.454.668.732** | **1.534.708.844.940** |
| **Vốn chủ sở hữu** | **410** | | **1.585.454.668.732** | **1.534.708.844.940** |
| 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 | | 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 | 915.671.288.274 | 864.925.475.177 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | 864.925.475.177 | 661.034.903.477 |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | 50.745.813.097 | 203.890.571.700 |
| **LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ** | 429 | | 676.088.382 | 676.077.687 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)** | 440 | | **3.007.254.242.244** | **3.003.714.698.523** |

Long An, ngày 26 tháng 04 năm 2023

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

*Quý 1 năm 2023*

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý 1/2023 | Quý 1/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **1** | **VI.1** | **115.695.153.560** | **114.330.899.452** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.1 | 115.695.153.560 | 114.330.899.452 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 57.270.227.286 | 54.214.306.653 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **58.424.926.274** | **60.116.592.799** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 16.148.823.028 | 12.552.766.063 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 3.342.060.755 | 3.501.137.745 |
| *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | 3.342.060.755 | 3.501.137.745 |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | *24* | | 4.276.695.724 | 2.454.336.273 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | VI.5 | 594.073.190 | 887.152.860 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6 | 12.353.117.380 | 10.592.083.222 |
| **11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **62.561.193.701** | **60.143.321.308** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | 97.461.095 | 249.410.938 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 300.244 | 250.545.411 |
| **14. Lợi nhuận khác** | **40** | | **97.160.851** | **(1.134.473)** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **62.658.354.552** | **60.142.186.835** |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 8.047.911.509 | 7.993.249.659 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | 3.864.619.251 | 3.484.248.705 |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **50.745.823.792** | **48.664.688.471** |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | **61** | | 50.745.813.097 | 48.659.072.259 |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 10.695 | 5.616.212 |

Long An, ngày 26 tháng 04 năm 2023

| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng giám đốc |
|---|---|---|
| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

***Quý 1 năm 2023***

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Quý 1/2023 | Quý 1/2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***62.658.354.552*** | ***60.142.186.835*** |
| ***Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | - | - |
| Khấu hao tài sản cố định | 02 | | 12.752.260.885 | 12.793.455.288 |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (20.425.518.752) | (15.007.102.336) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 3.342.060.755 | 3.501.137.745 |
| ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu*** | ***08*** | | ***58.327.157.440*** | ***61.429.677.532*** |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 24.329.625.205 | (6.517.134.978) |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (4.803.041.032) | (16.575.120.400) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (60.983.315.935) | 32.906.558.915 |
| Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 80.299.611 | (336.666.249) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (3.342.060.755) | (3.501.137.745) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (6.419.815.765) | (10.036.482.085) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.669.147.666) | (874.263.090) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***5.519.701.103*** | ***56.495.431.900*** |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài | 21 | | (50.998.933.384) | (365.796.000) |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (270.953.374.230) | (249.344.492.946) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 291.079.284.403 | 188.337.967.345 |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 16.148.823.028 | 12.552.766.063 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***(14.724.200.183)*** | ***(48.819.555.538)*** |
| **Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | | 22.500.000.000 | - |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (12.538.666.665) | (11.618.666.665) |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (7.864.800) | (1.698.220) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***9.953.468.535*** | ***(11.620.364.885)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | **50** | | **748.969.455** | **(3.944.488.523)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **85.030.233.632** | ***91.857.688.831*** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **70** | V.1 | **85.779.203.087** | **87.913.200.308** |

*Long An, ngày 26 tháng 04 năm 2023*

| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |
|---|---|---|
| **Người lập** | **Kế toán trưởng** | **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 1100727545 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 18, ngày 19 tháng 3 năm 2023.

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. Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh thay đổi lần 1 ngày 20 tháng 03 năm 2023.

Ngày 10 tháng 7 năm 2018, Công ty nhận được giấy GCNĐT số 4500135878 do Ban quản lý KCN Đà Nẵng cấp và được điều chỉnh lần thứ nhất vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 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 và công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất nước tinh khiết đóng chai; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trinh khác; hoạt động phòng khám chuyên khoa; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng; xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất, xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết được trình bày như sau:

| | | | 31/03/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Tên công ty** | **Ngành nghề** | **Địa chỉ** | **Tỷ lệ sở hữu %** | **Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ %** |
| **Công ty con** | | | | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu | 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 | 88 | 88 |
| **Công ty liên kết** | | | | |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen | Công nghệ thông tin | Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM | 40 | 40 |
| Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") | Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng | Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM | 34 | 34 |

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

**Công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

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

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

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

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

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

**Công ty liên kết**

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

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

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

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

## 2.2 Năm tài chính

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

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

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

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 Tập đoàn 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 phản 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Các 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 Tập đoàn 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời

gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

**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 3. KCN Long Hậu 3 vẫn đang trong quá trình xây dựng và phát triển.

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

(i) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và 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 Tập đoàn 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 hoá, 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 Tập đoàn 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.

## 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 | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Tiền gửi ngân hàng | 70.435.660.564 | 69.911.469.609 |
| Các khoản tương đương tiền | 15.343.542.523 | 15.118.764.023 |
| **Cộng** | **85.779.203.087** | **85.030.233.632** |

| 2. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 1.118.023.676.101 | 1.138.149.586.274 |
| **Cộng** | **1.118.023.676.101** | **1.138.149.586.274** |

| 3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Bên thứ ba | | |
| *Công ty TNHH Casa Bella* | *2.494.920.000* | - |
| *Công ty TNHH MTV Kyouwa Việt Nam* | *2.897.836.920* | - |
| *Công ty cổ phần SX & DV Tràng An* | *3.186.708.840* | *3.186.708.840* |
| *Khách hàng khác* | *11.381.711.535* | *12.747.291.287* |
| **Cộng** | **19.961.177.295** | **15.934.000.127** |

| 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Bên thứ ba | 10.530.994.147 | 21.291.602.768 |
| *Công ty CP ĐTXD Thương mại Tradeco* | - | *10.667.834.597* |
| *Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Huyện Cần Giuộc* | *4.646.564.856* | *4.646.564.856* |
| *Nhà cung cấp khác* | *5.884.429.291* | *5.977.203.315* |
| **Cộng** | **10.530.994.147** | **21.291.602.768** |

| 5. Phải thu khác ngắn hạn | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| **Bên liên quan** | **60.251.926.167** | **60.251.926.167** |
| *Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ* | *249.854.545* | *249.854.545* |
| *Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận (*)* | *60.002.071.622* | *60.002.071.622* |
| **Bên thứ ba** | **222.103.559.388** | **240.342.370.100** |
| *Kinh phí bồi thường và thỏa thuận bồi thường các dự án* | *189.035.035.126* | *209.717.816.654* |
| *Tạm ứng* | *4.874.863.750* | *1.207.113.750* |
| *Ký quỹ, ký cược ngắn hạn* | *80.300.000* | *80.300.000* |
| *Phải thu hợp tác kinh doanh* | *23.430.809.738* | *23.430.809.738* |
| *Phải thu khác* | *4.682.550.774* | *5.906.329.958* |
| **Cộng** | **282.355.485.555** | **300.594.296.267** |

(*) 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)

| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Bên liên quan | 245.454.545 | 245.454.545 |
| *Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ* | *245.454.545* | *245.454.545* |
| **Cộng** | **245.454.545** | **245.454.545** |

| 7. Hàng tồn kho | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư (*) | 626.456.499.540 | 621.656.160.204 |
| Nguyên vật liệu | 461.561.169 | 451.821.014 |
| Hàng hóa bất động sản | 229.118.181 | 229.118.181 |
| Thành phẩm nước tinh khiết | 25.906.926 | 32.945.385 |
| **Cộng** | **627.173.085.816** | **622.370.044.784** |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - | - |
| Cộng giá trị thuần hàng tồn kho | **627.173.085.816** | **611.442.626.653** |

| (*) Bao gồm: | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| *Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu* | *600.501.813.502* | *593.414.521.297* |
| *Chi phí đầu tư xây dựng khu các dân cư* | *25.954.686.038* | *28.241.638.907* |
| **Cộng** | **626.456.499.540** | **621.656.160.204** |

| 8. Phải thu về cho vay dài hạn | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| - Bên liên quan | | |
| *Công ty cổ phần công nghệ Igreen* | *5.000.000.000* | *5.000.000.000* |
| **Cộng** | **5.000.000.000** | **5.000.000.000** |

| 9. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Bên liên quan | | |
| *Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – tiền cho vay* | *5.000.000.000* | *5.000.000.000* |
| **Cộng** | **5.000.000.000** | **5.000.000.000** |

## 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** | | | | | | |
| **01/01/2023** | **90.662.846.074** | **26.299.751.120** | **14.591.623.994** | **1.240.610.174** | **2.382.700.254** | **135.177.531.616** |
| Tăng | - | 1.287.862.000 | 394.037.909 | 53.680.000 | - | 1.735.579.909 |
| **31/03/2023** | **90.662.846.074** | **27.587.613.120** | **14.985.661.903** | **1.294.290.174** | **2.382.700.254** | **136.913.111.525** |
| **Khấu hao lũy kế** | | | | | | |
| **01/01/2023** | **49.406.871.745** | **11.770.377.563** | **12.076.062.333** | **1.059.403.217** | **2.382.700.254** | **76.695.415.112** |
| Tăng | 1.458.840.114 | 412.822.277 | 139.375.590 | 35.976.387 | - | 2.047.014.368 |
| Giảm do thanh lý | - | - | - | - | - | - |
| **31/03/2023** | **50.865.711.859** | **12.183.199.840** | **12.215.437.923** | **1.095.379.604** | **2.382.700.254** | **78.742.429.480** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| **01/01/2023** | **41.255.974.329** | **14.529.373.557** | **2.515.561.661** | **181.206.957** | **-** | **58.482.116.504** |
| **31/03/2023** | **39.797.134.215** | **15.404.413.280** | **2.770.223.980** | **198.910.570** | **-** | **58.170.682.045** |

## 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** | | | | |
| **01/01/2023** | **1.777.800.000** | **181.818.182** | **1.090.971.298** | **3.050.589.480** |
| **31/03/2023** | **1.777.800.000** | **181.818.182** | **1.090.971.298** | **3.050.589.480** |
| **Khấu hao luỹ kế** | | | | |
| **01/01/2023** | **237.800.000** | **181.818.182** | **1.090.971.298** | **1.510.589.480** |
| **31/03/2023** | **237.800.000** | **181.818.182** | **1.090.971.298** | **1.510.589.480** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| **01/01/2023** | **1.540.000.000** | **-** | **-** | **1.540.000.000** |
| **31/03/2023** | **1.540.000.000** | **-** | **-** | **1.540.000.000** |

## 12. Bất động sản đầu tư

| | Khu lưu trú | Các dự án Nhà xưởng | Trung tâm thương mại | Cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| **01/01/2023** | **183.560.895.127** | **510.386.829.285** | **45.334.806.793** | **739.282.531.205** |
| **31/03/2023** | **183.560.895.127** | **510.386.829.285** | **45.334.806.793** | **739.282.531.205** |
| **Khấu hao luỹ kế** | | | | |
| **01/01/2023** | **82.940.458.005** | **226.900.880.962** | **6.160.260.576** | **316.001.599.543** |
| Tăng | 1.796.868.429 | 8.330.853.659 | 577.524.429 | **10.705.246.517** |
| **31/03/2023** | **84.737.326.434** | **235.231.734.621** | **6.737.785.005** | **326.706.846.060** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| **01/01/2023** | **98.823.568.693** | **275.135.758.796** | **38.597.021.788** | **412.556.349.277** |
| **31/03/2023** | **98.823.568.693** | **275.155.094.664** | **38.597.021.788** | **412.575.685.145** |

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn**

| | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Hệ thống cung cấp nước | 7.513.582.716 | 7.513.582.716 |
| Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác | 30.649.609.987 | 30.649.609.987 |
| Dự án nhà xưởng | 84.207.856.319 | 34.944.502.844 |
| Công trình khác | 135.000.000 | 135.000.000 |
| **Cộng** | **122.506.049.022** | **73.242.695.547** |

**14. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen

| Tỷ lệ % sở hữu: 40% | Giá trị ghi sổ | | Ngành nghề | Địa chỉ |
|---|---|---|---|---|
| | 31/03/2023 | 01/01/2023 | | |
| Đầu tư | 20.000.000.000 | 20.000.000.000 | Công nghệ thông tin | Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM |
| Dự phòng | (20.000.000.000) | (20.000.000.000) | | |
| **Thuần** | **-** | **-** | | |

Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh

| Tỷ lệ % sở hữu: 34% | Giá trị ghi sổ | | Ngành nghề | Địa chỉ |
|---|---|---|---|---|
| | 31/03/2023 | 01/01/2023 | | |
| Đầu tư | 108.209.035.758 | 103.932.340.034 | Chiếu sáng, tín hiệu giao thông | Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM |
| Dự phòng | - | - | | |
| Thuần | **108.209.035.758** | **103.932.340.034** | | |
| **Cộng** | **108.209.035.758** | **103.932.340.034** | | |

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

| | Giá trị |
|---|---|
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 | 103.932.340.034 |
| Lãi từ công ty liên kết | 4.276.695.724 |
| Cổ tức được nhận | - |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 | **108.209.035.758** |

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/03/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| 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 Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước* | *80.000* | *80.000.000.000* | *80.000* | *80.000.000.000* |
| **Cộng** | **1.306.875** | **99.630.000.000** | **1.306.875** | **99.630.000.000** |

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

| | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|
| Tiền thuê đất đã trả trước | 39.452.330.002 | 39.703.992.079 |
| Công cụ, dụng cụ | 237.306.415 | 239.742.392 |
| Khác | 8.281.609.082 | 8.683.318.303 |
| **Cộng** | **47.971.245.499** | **48.627.052.774** |

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

| | | 31/03/2023 | 01/01/2023 |
|---|---|---|---|
| Phải trả người bán | (16.1) | 41.313.567.524 | 58.549.299.847 |
| Người mua trả trước | (16.2) | 203.494.107 | 27.098.597.491 |
| **Cộng** | | **41.517.061.631** | **85.647.897.338** |

| | | |
|---|---|---|
| (16.1) Bao gồm: | | |
| - Bên liên quan | 1.835.025.075 | 1.835.025.075 |
| *Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận* | *1.835.025.075* | *1.835.025.075* |
| - Bên thứ ba | 39.478.542.449 | 56.714.274.772 |
| *Công ty cổ phần tư vấn xây lắp Thành An 665* | *28.921.044.254* | *29.038.157.594* |
| *Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại Khang Nam* | - | *9.735.822.801* |
| *Công ty cổ phần tư vấn đầu tư công nghệ Hoàng Giang* | *1.354.701.452* | *8.895.798.769* |
| *Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại Tradeco* | *4.338.225.078* | - |
| *Nhà cung cấp khác* | *4.864.571.665* | *9.044.495.608* |
| **Cộng** | **41.313.567.524** | **58.549.299.847** |

| | | |
|---|---|---|
| (16.2) Bao gồm: | | |
| - Bên thứ ba | 203.494.107 | 27.098.597.491 |
| *Công ty TNHH MTV Kyouwa Viet Nam* | - | *14.489.184.600* |
| *Công ty TNHH Casa Bella* | - | *12.474.600.000* |
| *Khách hàng khác* | *203.494.107* | *134.812.891* |
| **Cộng** | **203.494.107** | **27.098.597.491** |

| **17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 612.232.665 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.775.757.921 | 147.662.177 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 3.190.756.895 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 64.673.500 |
| **Cộng** | **2.387.990.586** | **3.403.092.572** |

| **18. Chi phí phải trả ngắn hạn** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| | 609.545.186.436 | 619.665.621.330 |
| Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng của các khu đất dân cư và đất Khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu | | |
| Tiền thuê đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu | 44.662.711.222 | 44.662.711.222 |
| Chi phí phải trả khác | 4.312.276.258 | 6.847.811.728 |
| **Cộng** | **658.520.173.916** | **671.176.144.280** |

| **19. Phải trả khác ngắn hạn** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| - Bên thứ ba | | |
| *Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn* | *2.691.227.069* | *2.616.562.673* |
| *Phải trả thỏa thuận giữ đất* | *30.302.944.830* | *30.302.944.830* |
| *Cổ tức phải trả* | *189.497.100* | *197.361.900* |
| *Phải trả khác* | *25.243.127.299* | *24.926.943.806* |
| **Cộng** | **58.426.796.298** | **58.043.813.209** |

| **20. Vay** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| - Quỹ môi trường (20.1) | - | 560.000.000 |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (20.2) | 23.960.000.000 | 27.850.000.000 |
| - Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam (20.3) | 60.697.222.240 | 65.618.888.905 |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (20.4) | 66.897.000.000 | 47.564.000.000 |
| **Cộng** | **151.554.222.240** | **141.592.888.905** |

| **Trong đó, Vay chưa đến hạn** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| - Quỹ môi trường | - | - |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt 'Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | 15.520.000.000 | 17.140.000.000 |
| - Ngân hàng TNHH MTV SHINHAN Việt Nam | 41.010.555.579 | 45.932.222.245 |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh | 54.229.000.000 | 34.896.000.000 |
| **Cộng** | **110.759.555.579** | **97.968.222.245** |

(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 bão 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 31/03/2023 cho Dự án này là 940.000.000
-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 31/03/2023 cho Dự án này 1.020.000.000 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 31/03/2023 cho Dự án này 13.750.000.000 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 31/03/2023 cho Dự án này 7.750.000.000 đồng.

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng lô J4 giai đoạn 1 mở rộng 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 31/03/2023 cho Dự án này 500.000.000 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 31/03/2023 cho Dự án này 44.325.000.000 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 31/03/2023 cho Dự án này 16.372.222.240 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 1 )" . 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 31/03/2023 cho Dự án này 27.797.000.000 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 31/03/2023 cho Dự án này 16.600.000.000 đồng.
(20.4) Khoản vay nhằm mục đích:
- Thực hiện Dự án "Nhà Xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26) " . Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất số DE340953, số và sổ cấp GCN: CT66805 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022 và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất. Dư nợ vay tại ngày 31/03/2023 cho Dự án này 22.500.000.000 đồng.

| **21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng | 935.800.828 | 1.375.800.828 |
| Quỹ phúc lợi nhân viên | 22.900.643.750 | 23.759.191.416 |
| Quỹ phúc lợi cộng động | 15.367.428.968 | 15.738.028.968 |
| Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành | 6.448.300.000 | 6.448.300.000 |
| **Cộng** | **45.652.173.546** | **47.321.321.212** |

| **22. Phải trả khác dài hạn** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| - Bên thứ ba | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 63.852.805.326 | 63.173.737.818 |
| **Cộng** | **63.852.805.326** | **63.173.737.818** |

## 23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Quý 1 - Năm 2023 | Quý 1 - Năm 2022 |
|---|---|---|
| Số đầu kỳ | 386.770.292.792 | 368.989.192.747 |
| Phát sinh trong kỳ | 6.505.998.674 | 5.933.356.000 |
| Phát sinh giảm | 2.641.379.423 | 2.449.107.295 |
| **Số cuối kỳ** | **390.634.912.043** | **372.473.441.452** |

## 24. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | 01/01/2023 | Tăng | Giảm | 31/03/2023 |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 864.925.475.177 | 50.745.813.097 | - | 915.671.288.274 |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 676.077.687 | 10.695 | - | 676.088.382 |
| **Cộng** | **1.534.708.844.940** | **50.745.823.792** | **-** | **1.585.454.668.732** |

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

| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Quý 1-2023 | Quý 1-2022 |
|---|---|---|
| Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xây sẵn theo yêu cầu | 53.927.569.200 | 51.374.274.461 |
| Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại | 34.737.835.797 | 28.433.523.429 |
| Doanh thu các hoạt động khác | 27.029.748.563 | 34.523.101.562 |
| **Tổng doanh thu** | **115.695.153.560** | **114.330.899.452** |
| Các khoản giảm trừ | - | - |
| **Cộng doanh thu thuần** | **115.695.153.560** | **114.330.899.452** |
| *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng xây sẵn theo yêu cầu* | *53.927.569.200* | *51.374.274.461* |
| *Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại* | *34.737.835.797* | *28.433.523.429* |
| *Doanh thu các hoạt động khác* | 27.029.748.563 | *34.523.101.562* |

| 2. Giá vốn hàng bán | Quý 1-2023 | Quý 1-2022 |
|---|---|---|
| Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và xưởng theo yêu cầu (*) | 21.148.083.831 | 20.274.760.000 |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại | 14.744.843.445 | 10.999.028.754 |
| Giá vốn các hoạt động khác | 21.377.300.010 | 22.940.517.899 |
| **Cộng** | **57.270.227.286** | **54.214.306.653** |

(*) Khái toán lại giá vốn cho thuê đất lũy kế quý IV/2021

| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | Quý 1-2023 | Quý 1-2022 |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi | 16.148.823.028 | 12.552.766.063 |
| **Cộng** | **16.148.823.028** | **12.552.766.063** |

| 4. Chi phí hoạt động tài chính | Quý 1-2023 | Quý 1-2022 |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 3.342.060.755 | 3.501.137.745 |
| **Cộng** | **3.342.060.755** | **3.501.137.745** |

| 5. Chi phí bán hàng | Quý 1-2023 | Quý 1-2022 |
|---|---|---|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài (*) | 351.002.190 | 504.460.000 |
| Chi phí bằng tiền khác | 243.071.000 | 382.692.860 |
| **Cộng** | **594.073.190** | **887.152.860** |

(*) Hoàn nhập chi phí hoa hồng môi giới đã trích quý IV/2021

| 6. Chi phí quản lý | Quý 1-2023 | Quý 1-2022 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên (*) | 7.533.987.929 | 6.652.230.717 |
| Chi phí khấu hao | 523.754.346 | 577.375.164 |
| Lệ phí | - | 2.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 188.736.486 | 187.688.106 |
| Chi phí bằng tiền khác | 4.106.638.619 | 3.172.789.235 |
| **Cộng** | **12.353.117.380** | **10.592.083.222** |

(*) Hoàn nhập chi phí nhân viên đã trích quý IV/2021

## 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:

| **Ban Tổng Giám đốc** | **Quý 1-2023** | **Quý 1-2022** |
|---|---|---|
| Ban Tổng Giám đốc (lương) | 1.021.197.851 | 867.438.498 |
| Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (thù lao/lương) | 240.000.000 | 358.360.269 |
| | **1.261.197.851** | **1.225.798.767** |

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

| **Bên liên quan** | **Mối quan hệ** |
|---|---|
| Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận | Công ty góp vốn |
| Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh | Công ty liên kết |
| Công ty cổ phần công nghệ Igreen | Công ty liên kết |

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

| **Công ty cổ phần công nghệ Igreen** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| 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** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| 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** | **60.002.071.621** | **60.002.071.621** |

(*) NGHĨA VỤ HOÀN TRẢ CHI PHÍ BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ CHO DỰ ÁN KCN LONG HẬU 1 ("DỰ ÁN")
Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do IPC đã chi trước đây để phát triển Dự án với số tiền là 58.150.554.435 Đồng, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 Đồng giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.
Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. 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 các văn bản từ IPC: văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021, văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 đ và văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).
Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang tiếp tục làm việc với IPC để xác định chi phí tái định cư này nên Công ty chưa thu thập đủ thông tin để xác định giá trị nền tái định cư của Dự án, Công ty chưa ghi nhận chi phí bố trí tái định cư này.

| **Công ty TNHH MTV phát triển công nghiệp Tân Thuận** | **31/03/2023** | **01/01/2023** |
|---|---|---|
| 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** |

## 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 lại 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 31 tháng 03 năm 2023 Công ty còn phải trả tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 1,418 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.

Long An, ngày 26 tháng 04 năm 2023

| Mai Thu Phong | Nguyễn Tấn Phong | Trần Hồng Sơn |
|---|---|---|
| **Người lập** | **Kế toán trưởng** | **Tổng Giám đốc** |