

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	10

100
CỔ
CƠ
LON
GIU

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận

Đăng ký Kinh doanh Số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh gần nhất lần thứ 16, ngày 15 tháng 1 năm 2018

Hội đồng Quản trị

Ông Tề Trí Dũng	Chủ tịch (đến ngày 31 tháng 3 năm 2017)
Ông Phạm Xuân Trung	Chủ tịch (từ ngày 31 tháng 3 năm 2017)
Ông Phùng Đức Trí	Phó Chủ tịch (từ ngày 31 tháng 3 năm 2017)
Ông Lê Mạnh Thường	Phó Chủ tịch
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên
Bà Đoàn Thị Minh Trang	Thành viên (từ ngày 31 tháng 3 năm 2017)

Ban Kiểm soát

Bà Đoàn Thị Minh Trang	Trưởng ban (đến ngày 31 tháng 3 năm 2017)
Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Trưởng ban (từ ngày 31 tháng 3 năm 2017)
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

Trụ sở chính

Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 53. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 6 tháng 3 năm 2018

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2017, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 6 tháng 3 năm 2018. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 53.

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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính 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 và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

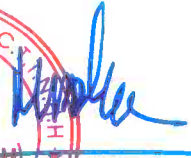
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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




Mai Việt Hùng Trần
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2018-003-1
Chữ ký được ủy quyền


Lương Thị Ánh Tuyết
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3048-2017-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM6603
TP. Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2018

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của báo cáo tài chính, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.340.379.378.685	902.996.302.997
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	455.721.695.216	254.522.598.289
111	Tiền		37.524.159.826	46.862.970.955
112	Các khoản tương đương tiền		418.197.535.390	207.659.627.334
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		361.768.716.615	12.441.644.892
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	361.768.716.615	12.441.644.892
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		215.605.805.424	418.892.720.761
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	54.367.959.568	290.594.367.049
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	11.060.895.629	14.616.277.173
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	150.422.404.772	138.542.669.949
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(245.454.545)	(24.860.593.410)
140	Hàng tồn kho	9	306.825.108.988	216.299.299.908
141	Hàng tồn kho		306.825.108.988	216.299.299.908
150	Tài sản ngắn hạn khác		458.052.442	840.039.147
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		458.052.442	840.039.147
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		647.915.052.596	623.638.686.392
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	2.520.338.400
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	-	2.520.338.400
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8	5.000.000.000	5.000.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
220	Tài sản cố định		52.885.799.318	49.288.396.992
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	52.664.119.226	49.051.060.885
222	Nguyên giá		91.848.441.633	83.521.420.136
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(39.184.322.407)	(34.470.359.251)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	221.680.092	237.336.107
228	Nguyên giá		1.398.589.480	1.313.589.480
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.176.909.388)	(1.076.253.373)
230	Bất động sản đầu tư	11	305.019.593.438	293.609.735.474
231	Nguyên giá		437.170.352.885	403.915.333.289
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.150.759.447)	(110.305.597.815)
240	Tài sản dở dang dài hạn		48.436.968.792	51.028.947.820
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	48.436.968.792	51.028.947.820
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	225.158.000.000	225.158.000.000
252	Đầu tư vào các công ty liên kết		145.528.000.000	145.528.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		106.305.000.000	106.305.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(26.675.000.000)	(26.675.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		16.414.691.048	2.033.267.706
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	16.414.691.048	2.033.267.706
270	TỔNG TÀI SẢN		1.988.294.431.281	1.526.634.989.389

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2017 VND	2016 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		896.951.714.433	856.492.241.015
310	Nợ ngắn hạn		557.479.513.055	541.824.588.882
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	12.247.632.771	11.312.303.719
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	103.021.265.283	76.827.069.658
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	16	12.511.056.073	9.039.816.091
314	Phải trả người lao động		5.694.662.301	5.268.223.178
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	337.070.246.545	364.133.072.267
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	50.965.014.118	47.277.232.987
320	Vay ngắn hạn	19(a)	24.280.000.000	21.600.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.689.635.964	6.366.870.982
330	Nợ dài hạn		339.472.201.378	314.667.652.133
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.565.081.318	881.702.129
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	56.694.951.853	54.857.357.688
338	Vay dài hạn	19(b)	38.680.000.000	49.540.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20	242.532.168.207	209.388.592.316
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.091.342.716.848	670.142.748.374
410	Vốn chủ sở hữu		1.091.342.716.848	670.142.748.374
411	Vốn góp của chủ sở hữu	21, 22	500.120.100.000	260.826.270.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	22	500.120.100.000	260.826.270.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	71.770.248.000	-
415	Cổ phiếu quỹ	22	-	(721.980.000)
418	Quỹ đầu tư phát triển	22	79.295.744.256	79.295.744.256
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	22	440.156.624.592	330.742.714.118
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		274.351.466.718	165.260.772.335
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		165.805.157.874	165.481.941.783
440	TỔNG NGUỒN VỐN		1.988.294.431.281	1.526.634.989.389

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 6 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	820.302.924.017	609.127.449.863
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(332.249.829.461)	(128.902.352.885)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	488.053.094.556	480.225.096.978
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(216.754.264.039)	(206.873.788.651)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	271.298.830.517	273.351.308.327
21	Doanh thu hoạt động tài chính	13.371.714.502	18.982.459.848
22	Chi phí tài chính	(6.258.943.057)	(8.875.296.679)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(5.851.315.449)	(7.575.744.478)
25	Chi phí bán hàng	(19.786.158.820)	(15.167.084.128)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(59.500.471.292)	(73.790.610.459)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	199.124.971.850	194.500.776.909
31	Thu nhập khác	13.283.475.995	5.373.948.213
32	Chi phí khác	(4.472.772.638)	(2.426.251.065)
40	Lợi nhuận khác	8.810.703.357	2.947.697.148
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	207.935.675.207	197.448.474.057
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(8.986.941.442)	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(33.143.575.891)	(31.966.532.274)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	165.805.157.874	165.481.941.783
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.157	5.694
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.157	5.694



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 6 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế	207.935.675.207	197.448.474.057
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	28.474.941.687	26.723.875.966
03	Các khoản (hoàn nhập)/trích thêm dự phòng	(24.615.138.865)	24.615.138.865
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	43.187.033	(169.461.128)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(19.247.435.541)	(18.361.597.962)
06	Chi phí lãi vay	5.851.315.449	7.575.744.478
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	198.442.544.970	237.832.174.276
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	232.792.242.602	(64.419.273.939)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(88.769.932.279)	60.988.168.358
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(992.311.050)	48.243.532.186
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(13.053.505.678)	2.401.154.579
14	Tiền lãi vay đã trả	(5.853.109.880)	(7.740.137.393)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(9.790.288.783)	(5.478.323.414)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	312.775.639.902	271.827.294.653
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(42.790.775.362)	(10.677.902.008)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	16.600.005	1.518.500.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(416.467.731.328)	(10.928.622.303)
24	Tiền thu hồi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	67.140.659.605	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(125.528.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	96.375.000.000
27	Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	15.996.778.628	7.259.639.835
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(376.104.468.452)	(41.981.384.476)

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	311.786.058.000	-
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	19 14.600.000.000	23.000.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	35 (22.780.000.000)	(87.030.452.985)
36	Chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	23 (39.040.651.160)	(39.221.382.200)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	264.565.406.840	(103.251.835.185)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	201.236.578.290	126.594.074.992
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 254.522.598.289	127.671.781.766
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(37.481.363)	256.741.531
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 455.721.695.216	254.522.598.289

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính được trình bày ở Thuyết minh 35.

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 6 tháng 3 năm 2018

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 5 năm 2006. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được điều chỉnh nhiều lần và gần nhất là lần thay đổi thứ mười sáu, ngày 15 tháng 1 năm 2018.

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 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

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 này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

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.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 122 nhân viên (2016: 112 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

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

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 các công ty liên kết

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

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

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

2.8 Tài sản cố định

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)***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	6 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 kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.9 Thuê hoạt động

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



2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Bất động sản đầu tư**

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

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

Khấu hao

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

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm

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 Chi phí đi vay

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 xây dựng/sản xuất và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

2.14 Chi phí phải trả

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

2.15 Các khoản dự phòng

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

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

2.16 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Phân chia lợi nhuận thuần**

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.19 Chia cổ tức

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

2.20 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

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

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

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

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(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 trữ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

(d) Doanh thu dịch vụ

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

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

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

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, 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.

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

2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2017 VND	2016 VND
Tiền gửi ngân hàng	37.524.159.826	46.862.970.955
Các khoản tương đương tiền (*)	418.197.535.390	207.659.627.334
	<u>455.721.695.216</u>	<u>254.522.598.289</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân từ 4,3% đến 5,5%/năm (2016: 4% đến 6%/năm).

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2017		2016	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	361.768.716.615	361.768.716.615	12.441.644.892	12.441.644.892

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,8%/năm (2016: 5,5%/năm đến 5,9%/năm) tại các ngân hàng thương mại.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	2017			2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Đầu tư vào các công ty liên kết (i)	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ii)	106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000	106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000
	<u>251.833.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>225.158.000.000</u>	<u>251.833.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>225.158.000.000</u>

(i) Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	2017			2016				
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá thị trường VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá thị trường VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (**)	Quản lý, vận hành, đuy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	121 Đường Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	125.528.000.000	(*)	-	34	125.528.000.000	(*)	-
				<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>		<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Theo Hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSSC-CPLH ngày 19 tháng 4 năm 2016, toàn bộ số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") sẽ không được chuyển nhượng trong vòng 5 (năm) năm kể từ ngày Sapulico được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu (Thuyết minh 18(b)).

(ii) Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	2017				2016			
	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*)	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước (*)	0,1	80.000.000.000	-	80.000.000.000	0,1	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấp Quang và Phụ kiện Việt Đức (*)	13	6.675.000.000	(6.675.000.000)	-	13	6.675.000.000	(6.675.000.000)	-
		<u>106.305.000.000</u>	<u>(6.675.000.000)</u>	<u>99.630.000.000</u>		<u>106.305.000.000</u>	<u>(6.675.000.000)</u>	<u>99.630.000.000</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn không niêm yết trên thị trường chứng khoán.



5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Satori	6.950.898.483	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Thương mại Đại Thịnh	6.841.981.402	-
Công ty TNHH Quốc tế Cobi	5.996.254.077	-
Công ty TNHH Giày Viễn Thịnh (*)	2.520.338.400	-
Công ty Cổ phần Beton 6	-	81.572.626.396
Công ty Cổ phần Thái Sơn	-	37.368.236.327
Khác	32.047.562.206	171.645.229.326
	<u>54.357.034.568</u>	<u>290.586.092.049</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b)(i))	10.925.000	8.275.000
	<u>54.367.959.568</u>	<u>290.594.367.049</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 213.398.678.441 Đồng).

(b) Dài hạn

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Giày Viễn Thịnh (*)	-	2.520.338.400
	<u>-</u>	<u>2.520.338.400</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư phải thu dài hạn của Công ty TNHH Giày Viễn Thịnh được phân loại sang nợ phải thu ngắn hạn do kỳ hạn thu hồi khoản nợ này không quá 12 tháng.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc (*)	3.885.924.852	3.318.796.002
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Long	2.247.872.664	1.693.096.747
Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá An Giang	-	6.841.900.000
Khác	4.927.098.113	2.762.484.424
	<u>11.060.895.629</u>	<u>14.616.277.173</u>

(*) Đây là khoản tiền trả trước cho công tác kê biên bồi thường giải phóng mặt bằng để phát triển cơ sở hạ tầng KCN Long Hậu 3.

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2017		2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tiền đền bù, giải tỏa (*)	137.194.043.169	-	126.888.518.180	-
Tạm ứng nhân viên	1.691.999.270	-	2.288.994.257	-
Cổ tức phải thu	2.369.850.000	-	-	-
Khác	9.166.512.333	(245.454.545)	9.365.157.512	(245.454.545)
	<u>150.422.404.772</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>138.542.669.949</u>	<u>(245.454.545)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền đền bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc với số tiền là 65.882.628.946 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 72.851.414.223 Đồng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 3 và Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 3, một dự án mà Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận đang đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng như trình bày tại Thuyết minh 8(b).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 -- DN

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	2017				2016			
	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Dự phòng VND	Số ngày quá hạn Ngày
(a) Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán – Nợ gốc								
Phải thu về cho vay dài hạn								
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	Trên 3 năm	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu ngắn hạn khác								
Phải thu ngắn hạn khác								
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	-	(245.454.545)	Trên 3 năm	245.454.545	-	(245.454.545)	Trên 3 năm

9 HÀNG TỒN KHO

	2017		2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí phát triển Khu Công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư (*)	306.632.055.637	-	207.348.331.662	-
Thành phẩm	20.971.434	-	8.710.924.175	-
Nguyên liệu, vật liệu	172.081.917	-	240.044.071	-
	<u>306.825.108.988</u>	<u>-</u>	<u>216.299.299.908</u>	<u>-</u>

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

	2017 VND	2016 VND
KCN Long Hậu 1	36.684.454.486	43.953.392.860
KCN Long Hậu 2	45.542.652.954	69.260.590.585
KCN Long Hậu 3	189.271.105.523	28.482.820.273
Khu chuyên gia chuyển đổi thuộc Khu dân cư	17.080.995.758	25.540.807.177
Khu dân cư	18.052.846.916	40.110.720.767
	<u>306.632.055.637</u>	<u>207.348.331.662</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**(a) Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	61.758.526.548	6.357.866.022	12.844.161.818	860.440.732	1.700.425.016	83.521.420.136
Mua trong năm	-	616.701.100	-	146.790.000	-	763.491.100
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12)	6.925.119.197	638.411.200	-	-	-	7.563.530.397
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	68.683.645.745	7.612.978.322	12.844.161.818	1.007.230.732	1.700.425.016	91.848.441.633
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	19.041.992.276	4.333.284.655	9.583.896.389	768.957.347	742.228.584	34.470.359.251
Khấu hao trong năm	3.065.091.162	752.118.848	596.575.920	56.136.467	244.040.759	4.713.963.156
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	22.107.083.438	5.085.403.503	10.180.472.309	825.093.814	986.269.343	39.184.322.407
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	42.716.534.272	2.024.581.367	3.260.265.429	91.483.385	958.196.432	49.051.060.885
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	46.576.562.307	2.527.574.819	2.663.689.509	182.136.918	714.155.673	52.664.119.226

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 14.538.034.261 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 16.680.080.851 đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tài sản cố định hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 24.236.651.979 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 25.549.360.995 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty (Thuyết minh 19).

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính, bản quyền VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	237.800.000	893.971.298	181.818.182	1.313.589.480
Mua trong năm	-	85.000.000	-	85.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	237.800.000	978.971.298	181.818.182	1.398.589.480
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	178.349.990	837.297.311	60.606.072	1.076.253.373
Khấu hao trong năm	23.780.004	56.673.987	20.202.024	100.656.015
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	202.129.994	893.971.298	80.808.096	1.176.909.388
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	59.450.010	56.673.987	121.212.110	237.336.107
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	35.670.006	85.000.000	101.010.086	221.680.092

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 893.971.298 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 546.981.298 đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trú VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	213.081.883.162	190.833.450.127	403.915.333.289
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang (Thuyết minh 12)	40.527.574.596	-	40.527.574.596
Thanh lý và nhượng bán	-	(7.272.555.000)	(7.272.555.000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	253.609.457.758	183.560.895.127	437.170.352.885
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	68.796.522.445	41.509.075.370	110.305.597.815
Khấu hao trong năm	16.351.147.577	7.309.174.939	23.660.322.516
Thanh lý và nhượng bán	-	(1.815.160.884)	(1.815.160.884)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	85.147.670.022	47.003.089.425	132.150.759.447
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	144.285.360.717	149.324.374.757	293.609.735.474
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	168.461.787.736	136.557.805.702	305.019.593.438
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, bất động sản đầu tư của Công ty với tổng giá trị còn lại là 168.461.787.736 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 144.285.360.717 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty (Thuyết minh 19).

Trong năm 2017, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 68.251.187.140 Đồng (2016: 59.669.013.531 Đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2017 VND	2016 VND
Những công trình lớn:		
Dự án nhà máy nước (*)	40.728.273.964	42.484.150.765
Hệ thống cấp nước	7.525.570.282	7.545.515.419
Khác	183.124.546	999.281.636
	<u>48.436.968.792</u>	<u>51.028.947.820</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	51.028.947.820	49.979.901.622
Mua mới	48.204.968.727	19.324.681.186
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10(a))	(7.563.530.397)	(67.985.455)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 11)	(40.527.574.596)	(18.207.649.533)
Chuyển sang chi phí trả trước	(945.930.959)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.755.876.801)	-
Giảm khác	(4.035.002)	-
Số dư cuối năm	<u>48.436.968.792</u>	<u>51.028.947.820</u>

(*) Trong năm 2017, 1.7 tỷ đồng tiền bố trí tái định cư của KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2 đã được chuyển sang hàng tồn kho. Ngoài ra, dự án nhà máy nước Mỹ Lộc vẫn đang tạm ngưng xây dựng, và đợi kế hoạch mới của Hội đồng Quản trị.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	2017 VND	2016 VND
Chi phí trả trước dài hạn		
Tiền thuê đất của Nhà xưởng xây sẵn (*)	12.207.271.516	-
Công cụ, dụng cụ	1.609.347.678	84.916.293
Khác	2.598.071.854	1.948.351.413
	<u>16.414.691.048</u>	<u>2.033.267.706</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	2.033.267.706	2.276.396.611
Tăng	15.884.331.847	768.782.468
Phân bổ trong năm	(1.502.908.505)	(1.011.911.373)
Số dư cuối năm	<u>16.414.691.048</u>	<u>2.033.267.706</u>

(*) Đây là các khoản tiền thuê đất đã trả một lần cho khu đất xây dựng nhà xưởng xây sẵn cho toàn bộ thời gian thuê.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Bên thứ ba		
Công ty CP Cơ khí Tư vấn Xây dựng Dịch vụ Minh Việt Sơn	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	1.345.726.213	479.943.600
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Việt Long	-	6.403.421.452
Khác	4.066.881.483	2.593.913.592
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	1.835.025.075	1.835.025.075
	<u>12.247.632.771</u>	<u>11.312.303.719</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán ngắn hạn trên và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2017	2016
	VND	VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Tiếp Vận "K" Line - Gemadept		
- Chi nhánh Long An	61.637.452.029	-
Công ty TNHH Hanacobi Vina	35.131.006.816	-
Công ty TNHH Hoàng Sơn Fly Ash and Cement	-	21.816.655.630
Công ty TNHH Một Thành viên Choung Hwa Vina	-	10.097.233.200
Công ty Cổ phần Thực phẩm GN	-	8.499.940.085
Khác	6.252.806.438	36.413.240.743
	<u>103.021.265.283</u>	<u>76.827.069.658</u>

Người mua trả tiền trước ngắn hạn thể hiện các khoản khách hàng thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng thuê đất KCN Long Hậu 1 và Long Hậu 2.

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	2017	2016
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.507.335.133	1.520.393.691
Thuế Giá trị gia tăng	1.674.367.241	6.622.227.451
Thuế thu nhập cá nhân	185.475.876	196.579.687
Khác	143.877.823	700.615.262
	<u>12.511.056.073</u>	<u>9.039.816.091</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC (tiếp theo)

Biến động về thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà Nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ VND	Tại ngày 31.12.2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.520.393.691	8.986.941.442	-	-	10.507.335.133
Thuế Giá trị gia tăng	6.622.227.451	91.041.291.101	(67.433.353.820)	(28.555.797.491)	1.674.367.241
Thuế thu nhập cá nhân	196.579.687	5.071.886.709	(5.082.990.520)	-	185.475.876
Thuế khác	700.615.262	66.716.483.125	(67.273.220.564)	-	143.877.823
	<u>9.039.816.091</u>	<u>171.816.602.377</u>	<u>(139.789.564.904)</u>	<u>(28.555.797.491)</u>	<u>12.511.056.073</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2017 VND	2016 VND
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2	189.132.757.820	181.457.516.911
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư	21.980.283.265	20.724.943.045
Tiền thuê đất (*)	100.624.525.607	145.435.624.614
Khác	25.332.679.853	16.514.987.697
	<u>337.070.246.545</u>	<u>364.133.072.267</u>

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

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2017 VND	2016 VND
Tiền đền bù đất phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	8.994.165.073	8.994.165.073
Tiền phải trả sau thanh lý hợp đồng thuê đất	17.350.034.088	-
Đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	13.518.849.894	17.015.985.707
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	1.867.967.365	11.735.226.553
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 23)	902.630.240	927.637.900
Khác	8.331.367.458	8.604.217.754
	<u>50.965.014.118</u>	<u>47.277.232.987</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	33.860.451.853	32.022.857.688
Phải trả cho cá nhân (*)	22.834.500.000	22.834.500.000
	<u>56.694.951.853</u>	<u>54.857.357.688</u>

(*) Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần, tương đương 34% vốn điều lệ của Sapulico. Theo đó, Công ty góp 102.693.500.000 Đồng, tương ứng 7.899.500 cổ phần và cá nhân góp 22.834.500.000 Đồng tương ứng 1.756.500 cổ phần. Đồng thời, Công ty thay mặt cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với 1.756.500 cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên.

Toàn bộ số cổ phần hợp tác đầu tư nói trên hạn chế chuyển nhượng trong vòng 5 năm như được trình bày tại Thuyết minh 4(b). Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn thời gian hạn chế chuyển nhượng, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu 1.756.500 cổ phần cho cá nhân nói trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

19 CÁC KHOẢN VAY

(a) Vay dài hạn đến hạn phải trả

	Phát sinh trong kỳ		31.12.2017 VND
	Tăng VND	Giảm VND	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	4.000.000.000
Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam (ii)	1.680.000.000	(1.680.000.000)	2.240.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			
Chi nhánh Sài Gòn (iii)	10.250.000.000	(11.250.000.000)	14.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam			
Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)(v)	5.220.000.000	(1.540.000.000)	4.040.000.000
	<u>21.600.000.000</u>	<u>(17.470.000.000)</u>	<u>24.280.000.000</u>

(b) Vay dài hạn

	Phát sinh trong kỳ		31.12.2017 VND
	Tăng VND	Giảm VND	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam			
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (i)	-	(4.000.000.000)	4.640.000.000
Quỹ Bảo Vệ Môi Trường Việt Nam (ii)	-	(2.240.000.000)	9.520.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam			
Chi nhánh Sài Gòn (iii)	-	(14.000.000.000)	6.500.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam			
Chi nhánh Bắc Sài Gòn (iv)(v)	14.600.000.000	(5.220.000.000)	18.020.000.000
	<u>49.540.000.000</u>	<u>(25.460.000.000)</u>	<u>38.680.000.000</u>

Loi AU N 548

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

- (i) Ngày 15 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 02/2015/1246795/HĐTD với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với hạn mức tín dụng là 16.640.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích hoàn trả vốn hợp tác đầu tư Dự án Khu nhà xưởng lô B mở rộng. Khoản vay này được trả trong 16 kỳ, định kỳ 3 tháng một lần, bắt đầu từ tháng thứ 3 kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng biên độ 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Khu nhà xưởng lô B mở rộng và công trình Nhà điều hành.
- (ii) Ngày 16 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 08-15/TDQT/LHC với Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam với số tiền vay tối đa là 15.000.000.000 Đồng. 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 có thời hạn 84 tháng và được trả trong nhiều kỳ kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 3,6%/năm trong suốt thời gian vay. Khoản vay này được đảm bảo bằng Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (iii) Ngày 4 tháng 5 năm 2011, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 11.090301/HĐTD-TDH với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn trong Khu Công Nghiệp Long Hậu. Khoản vay có thời hạn 96 tháng và được trả trong nhiều kỳ bắt đầu từ ngày 5 tháng 8 năm 2012 đến ngày 5 tháng 5 năm 2019. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được tính bằng lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng với chi phí vốn bình quân và biên độ do Ngân hàng công bố theo định kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bằng khu nhà xưởng lô B.
- (iv) Ngày 15 tháng 8 năm 2016, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 73BBSG16-KHDN với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 15.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến Dự án xây nhà xưởng cho thuê tại lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu. Khoản vay có thời hạn 84 tháng và được trả trong nhiều kỳ. Khoản vay chịu lãi suất cố định là 7,5% cho năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân, và lãi suất thả nổi trong những năm tiếp theo được tính bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng với biên độ 2,5%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu.
- (v) Ngày 16 tháng 3 năm 2017, Công ty đã ký Hợp đồng Tín dụng số 10BBSG17-KHDN với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức tín dụng là 14.000.000.000 Đồng. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu. Khoản vay có thời hạn 72 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Khoản vay chịu lãi suất thả nổi được tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ cộng với biên độ 1% cho năm đầu tiên, và cộng với biên độ 2,5%/năm cho những năm tiếp theo. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu.

20 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Chi tiết của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả như sau:

	2017 VND	2016 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	238.304.507.797	205.747.918.478
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	4.227.660.410	3.640.673.838
	<u>242.532.168.207</u>	<u>209.388.592.316</u>

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

Biến động về thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	209.388.592.316	177.422.060.042
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 34)	33.143.575.891	31.966.532.274
Số dư cuối năm	<u>242.532.168.207</u>	<u>209.388.592.316</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả năm 2017 là 20% (2016: 20%).

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính.

20 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trước năm 2017 VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng trong năm 2017 VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2012	Đã quyết toán	8.264.994.215	8.264.994.215	-	-
2013	Đã quyết toán	22.250.927.637	22.250.927.637	-	-
2014	Đã quyết toán	45.891.830.000	38.206.459.542	7.685.370.458	-

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2017		2016	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	50.012.010	-	26.082.627	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	-	26.082.627	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-	(72.198)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.012.010	-	26.010.429	-

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2017		2016	
	Số cổ phiếu phổ thông	%	Số cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	24.338.478	48,67	13.015.229	49,9
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Miền Trung	3.395.807	6,79	994.040	3,81
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Việt	2.431.000	4,86	1.300.000	4,98
Khác	6	-	1.380.706	5,29
	19.846.719	39,68	9.392.652	36,01
	50.012.010	100	26.082.627	100

21 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	26.082.627	260.826.270.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>26.082.627</u>	<u>260.826.270.000</u>
Cổ phiếu mới phát hành cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh 22)	22.628.862	226.288.620.000
Cổ phiếu mới phát hành cho nhân viên (Thuyết minh 22)	1.300.521	13.005.210.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u><u>50.012.010</u></u>	<u><u>500.120.100.000</u></u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Có phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	260.826.270.000	-	(721.980.000)	79.295.744.256	210.888.047.140	550.288.081.396
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	165.481.941.783	165.481.941.783
Chia cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	-	(39.015.643.500)	(39.015.643.500)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(3.479.805.950)	(3.479.805.950)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.131.825.355)	(3.131.825.355)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	260.826.270.000	-	(721.980.000)	79.295.744.256	330.742.714.118	670.142.748.374
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	165.805.157.874	165.805.157.874
Cổ phiếu mới phát hành (*)	239.293.830.000	71.770.248.000	-	-	-	311.064.078.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ (**)	-	-	721.980.000	-	-	721.980.000
Chia cổ tức (Thuyết minh 23)	-	-	-	-	(39.015.643.500)	(39.015.643.500)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(7.446.687.390)	(7.446.687.390)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (***)	-	-	-	-	(9.928.916.510)	(9.928.916.510)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	500.120.100.000	71.770.248.000	-	79.295.744.256	440.156.624.592	1.091.342.716.848

Loi AN AU 54

22 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (*) Theo Nghị Quyết số 01/2017/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 1 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông và Nghị Quyết số 04/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 1 tháng 3 năm 2017, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án đăng ký phát hành 23.929.595 cổ phiếu (trong đó, 1.300.521 cổ phiếu theo Chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (“Chương trình ESOP”) và 22.629.074 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu) để tăng vốn điều lệ từ 260.826.270.000 Đồng lên 500.122.220.000 Đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã phát hành 22.628.862 cổ phần cho cổ đông hiện hữu và 1.300.521 cổ phần theo Chương trình ESOP với giá phát hành là 13.000 Đồng.

- (**) Theo Nghị Quyết số 01/2017/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 1 năm 2017 của Đại hội đồng cổ đông, Nghị Quyết số 06/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 13 tháng 3 năm 2017 và Nghị Quyết số 21/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 20 tháng 9 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt phương án tái phát hành 72.198 cổ phiếu quỹ cho nhân viên của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã tái phát hành 72.198 cổ phiếu quỹ cho nhân viên Công ty với giá phát hành là 13.000 Đồng.

- (***) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập 10,5% từ lợi nhuận sau thuế của năm 2016 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số tiền thu được từ phát hành thêm cổ phiếu trong năm là 311.081.979.000 Đồng đang được gửi tại ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

23 CỐ TỨC

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	927.637.900	1.133.376.600
Cố tức phải trả trong năm (Thuyết minh 21)	39.015.643.500	39.015.643.500
Cố tức đã chi trả bằng tiền (*)	(39.040.651.160)	(39.221.382.200)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 18(a))	<u>902.630.240</u>	<u>927.637.900</u>

- (*) Trong đó 19.522.843.500 Đồng cố tức đã được trả cho Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Thuyết minh 36(a)(ii)).

24 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

	2017	2016
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	165.805.157.874	165.481.941.783
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	-	(17.375.603.900)
	165.805.157.874	148.106.337.883
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	26.929.018	26.010.429
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	6.157	5.694

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 17.375.603.900 đồng từ lợi nhuận sau thuế của năm 2016 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Trong năm 2017, Công ty chưa trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 do kế hoạch phân phối lợi nhuận cho năm tài chính 2017 chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2016 đã được tính lại như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	165.481.941.783	(17.375.603.900)	148.106.337.883
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	26.010.429	-	26.010.429
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	6.362	(17.375.603.900)	5.694

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Ngoại tệ các loại**

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 1.130.733,5 Đô la Mỹ và 965,29 Euro (2016: 851.173,57 Đô la Mỹ và 974,85 Euro).

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2017 VND	2016 VND
Doanh thu gộp		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	645.864.388.340	481.521.553.888
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	68.251.187.140	61.791.996.172
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	38.562.193.677	7.577.992.151
Khác	67.625.154.860	58.235.907.652
	<u>820.302.924.017</u>	<u>609.127.449.863</u>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(254.781.351)	(721.923.421)
Hàng bán bị trả lại (**)	(331.995.048.110)	(128.180.429.464)
	<u>(332.249.829.461)</u>	<u>(128.902.352.885)</u>
Doanh thu thuần	<u>488.053.094.556</u>	<u>480.225.096.978</u>

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Quyết định 2.20(a).

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 630.126.351.475 Đồng và 161.159.914.379 Đồng (2016: 363.296.177.945 Đồng và 149.750.915.705 Đồng).

(**) Hàng bán bị trả lại đến từ việc thanh lý các hợp đồng cho thuê đất đã được ghi nhận doanh thu từ những năm trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2017 VND	2016 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	109.705.363.097	135.757.583.840
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	32.539.578.881	29.958.929.380
Giá vốn bán đất nền Khu dân cư	29.850.804.168	3.273.570.200
Khác	44.658.517.893	37.883.705.231
	<u>216.754.264.039</u>	<u>206.873.788.651</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi	11.652.053.628	7.124.117.261
Cổ tức được chia (Thuyết minh 36(a)(iii))	6.714.575.000	-
Lãi phân kỳ	1.166.207.127	-
Lãi từ thoái vốn khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	10.888.819.444
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	169.461.128
Hoàn nhập lãi chênh lệch tỷ giá đã phát sinh từ các hợp đồng thanh lý trong năm	(5.265.126.626)	-
Hoàn nhập lãi phân kỳ đã ghi nhận	(2.419.153.190)	-
Khác	1.523.158.563	800.062.015
	<u>13.371.714.502</u>	<u>18.982.459.848</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền vay	5.851.315.449	7.575.744.478
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	3.041.478	894.784.997
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	43.187.033	-
Khác	361.399.097	404.767.204
	<u>6.258.943.057</u>	<u>8.875.296.679</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2017 VND	2016 VND
Chi phí môi giới	14.187.407.664	11.601.258.141
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	5.598.751.156	3.565.825.987
	<u>19.786.158.820</u>	<u>15.167.084.128</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân công	38.495.633.576	29.744.132.346
Chi phí khấu hao	2.992.829.326	3.119.946.066
Chi phí dự phòng	-	24.615.138.865
Khác	18.012.008.390	16.311.393.182
	<u>59.500.471.292</u>	<u>73.790.610.459</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2017 VND	2016 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ san lấp cát và xây dựng hàng rào	7.716.793.864	-
Phạt vi phạm hợp đồng	3.358.135.536	1.094.850.536
Lợi nhuận từ thanh lý tài sản cố định	880.806.913	223.958.127
Thu nhập từ giới thiệu thông tin bán hàng	-	1.888.152.645
Khác	1.327.739.682	2.166.986.905
	<u>13.283.475.995</u>	<u>5.373.948.213</u>
Chi phí khác		
Chi phí giới thiệu thông tin bán hàng	-	(1.059.703.667)
Chi phí san lấp cát và xây dựng hàng rào	(2.194.569.205)	-
Khác	(2.278.203.433)	(1.366.547.398)
	<u>(4.472.772.638)</u>	<u>(2.426.251.065)</u>
	<u>8.810.703.357</u>	<u>2.947.697.148</u>

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2017	2016
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	195.587.731.558	54.912.768.516
Chi phí nhân công	47.079.116.920	37.039.350.820
Các chi phí khác bằng tiền	42.802.699.606	37.793.134.012
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	28.474.941.687	26.723.875.966
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.206.455.927	664.873.671
Chi phí dự phòng	-	24.615.138.865
	<u>315.150.945.698</u>	<u>181.749.141.850</u>

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000001 ngày 1 tháng 12 năm 2006 do Ban Quản lý các KCN Tỉnh Long An cấp để phát triển KCN Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, KCN Long Hậu 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“Thuế TNDN”) như sau:

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

Đối với các lĩnh vực kinh doanh khác thuộc KCN Long Hậu 1 này, Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (năm 2009) và được giảm 50% thuế TNDN trong 6 năm tiếp theo (từ năm 2011 đến năm 2016).

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

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) (tiếp theo)

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông như sau:

	2017 VND	2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	207.935.675.207	197.448.474.057
Thuế tính ở thuế suất 20% (2016: 20%)	41.587.135.041	39.489.694.811
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	685.433.187	7.909.041.801
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(1.537.074.092)	(7.250.240.291)
Ảnh hưởng của doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế	3.500.367.823	(2.126.782.493)
Thuế được miễn giảm	-	(6.055.181.554)
Các khoản chênh lệch tạm thời chưa tính thuế TNDN hoãn lại	(2.105.344.626)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>42.130.517.333</u>	<u>31.966.532.274</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	8.986.941.442	-
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 20)	33.143.575.891	31.966.532.274
	<u>42.130.517.333</u>	<u>31.966.532.274</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

	2017 VND	2016 VND
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	<u>6.258.649.463</u>	<u>10.677.902.008</u>

35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) (tiếp theo)**(b) Số tiền đi vay thực nhận trong năm**

	2017 VND	2016 VND
Vay theo kế ước thông thường (Thuyết minh 19(b))	14.600.000.000	23.000.000.000

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

	2017 VND	2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	22.780.000.000	87.030.452.985

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát Triển công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông
Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công ty liên kết

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	2017 VND	2016 VND
<i>i) Doanh thu từ bán nước đóng chai</i>		
Công ty TNHH MTV Phát Triển công nghiệp Tân Thuận	99.022.729	86.900.908
<i>ii) Trả cổ tức</i>		
Công ty TNHH Một Thành Viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (Thuyết minh 23)	19.522.843.500	19.522.943.500

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

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

	2017 VND	2016 VND
iii) Nhận cổ tức		
Công ty TNHH MTV Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 28)	6.714.575.000	-
iv) Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH MTV Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	-	125.528.000.000
v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc	6.020.019.467	4.756.063.580
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	5.563.715.200	2.806.569.649
	<u>11.583.734.667</u>	<u>7.562.633.229</u>

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

	2017 VND	2016 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 5(a))		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.925.000	8.275.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	245.454.545
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 8)		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	5.000.000.000	5.000.000.000

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2017 VND	2016 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18(a))		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	8.994.165.073	8.994.165.073
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(i))		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	125.528.000.000	125.528.000.000
	145.528.000.000	145.528.000.000

37 CÁC CAM KẾT VỐN**(a) Cam kết vốn**

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định, bất động sản đầu tư và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	2017 VND	2016 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	3.808.812.085	21.268.074.338

(b) 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 2059. Diện tích khu đất thuê là 245,5 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã đóng tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 104 ha.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 6 tháng 2 năm 2018.



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc