

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU  
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 06/2022/CB-LHC-TCKT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence-Freedom-Happiness

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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 COMMISSION'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/ Security 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](http://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 đã được kiểm toán năm 2021.

*Separate and Consolidated Audited Financial Statements for the year 2021.*

Giải trình Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2021.

*Explanation of Separate and Consolidated Audited Financial Statements for the year 2021.*

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/03/2022 tại đường dẫn <http://www.longhau.com.vn/>.

*This information was published on the company's website on March 18<sup>th</sup>, 2022 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 responsibility to be the law.*

Long An, ngày 18 tháng 03 năm 2022

*Long An, March 18<sup>th</sup> 2022*

**Người được Ủy quyền Công bố thông tin  
Party authorized to disclose information**

**Phó Tổng Giám Đốc  
Deputy General Director**

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên/As above

- Lưu / Archived: TCKT/ Financial  
& Accountant Dept.



**Phạm Thị Như Anh**

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

\*\*\*\*\*

Số: 047 /2022/CV-LHC-TCKT

Long An, ngày 18 tháng 03 năm 2022

V/v giải trình lợi nhuận thay đổi trên 10% của báo cáo tài chính riêng năm 2021 so với năm 2020

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Long Hậu.

Mã CK: LHG.

Trước tiên, Công ty cổ phần Long Hậu (LHC) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý cơ quan và chân thành cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của Quý cơ quan trong suốt thời gian qua.

- Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2021 của Công ty cổ phần Long Hậu đã được kiểm toán và công bố.

Theo báo cáo tài chính riêng năm 2021 của LHC đã được kiểm toán, lợi nhuận sau thuế là 300,01 tỷ đồng, tăng 103,66 tỷ đồng (trên 10%) so cùng năm 2020 (196,35 tỷ đồng), LHC xin giải trình như sau:

1. Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh năm 2021 tăng 138,07 tỷ đồng so với năm 2020 là do:
  - Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp trong năm 2021 tăng so với năm 2020 là 112,43 tỷ đồng;
  - Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại và các hoạt động khác năm 2021 tăng 25,64 tỷ đồng so với năm 2020.
2. Giá vốn năm 2021 tăng 19,83 tỷ đồng so với năm 2020 chủ yếu do:
  - Giá vốn cho thuê lại đất khu công nghiệp tăng 10,46 tỷ đồng tương ứng theo diện tích đất kinh doanh,
  - Giá vốn các hoạt động cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú, trung tâm thương mại và các hoạt động khác tăng 9,37 tỷ đồng theo doanh thu.

Doanh thu thuần năm 2021 tăng 138,07 tỷ đồng và giá vốn tăng 19,83 tỷ đồng làm lợi nhuận gộp tăng 118,24 tỷ đồng so với năm 2020.

3. Doanh thu tài chính tăng 0,35 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 0,63 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận 0,28 tỷ đồng so với năm 2020.

4. Chi phí bán hàng và quản lý giảm 15,78 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận trong kỳ 15,78 tỷ đồng so với năm 2020.

5. Lợi nhuận từ hoạt động khác tăng 0,72 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận trong năm 0,72 tỷ đồng.

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 9,20 tỷ đồng so cùng kỳ năm 2020, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tăng 21,60 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận trong kỳ là 30,80 tỷ đồng.

Trên đây là những giải trình của LHC về việc lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp thay đổi trên 10% của báo cáo tài chính riêng năm 2021 so với năm 2020.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- HTNS
- TCKT

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Phạm Thị Như Anh**

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**



## CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

CÔNG TY CỔ PHẦN  
LONG HẬU  
TÊN G

## CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

**Giấy chứng nhận  
đăng ký doanh nghiệp**

Số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 23 tháng 5 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh gần nhất lần thứ 17, ngày 13 tháng 9 năm 2019

**Hội đồng Quản trị**

Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch (từ ngày 28/12/2021)
Ông Mai Đăng Khởi	Chủ tịch (từ ngày 25/06/2021 đến ngày 28/12/2021)
Ông Đỗ Quý Hiệp	Chủ tịch (đến ngày 25/06/2021)
Ông Lê Mạnh Thường	Phó Chủ tịch (đến ngày 25/06/2021)
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên
Ông Võ Tấn Thịnh	Thành viên (từ ngày 25/06/2021)
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên (từ ngày 25/06/2021)
Ông Mã Văn Khanh	Thành viên (từ ngày 25/06/2021)
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên (đến ngày 25/06/2021)
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên (đến ngày 25/06/2021)

**Ban Kiểm soát**

Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban (từ ngày 28/12/2021)
Ông Đào Trọng Vũ	Trưởng ban (đến ngày 25/06/2021)
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên
Ông Đoàn Út Ba	Thành viên (từ ngày 25/06/2021)
Bà Đỗ Thị Kim Chi	Thành viên (từ ngày 25/06/2021)
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên (đến ngày 25/06/2021)

**Ban Tổng Giám đốc**

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 52. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2022

7545  
TY  
HẬU  
-T. LO



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 52.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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







### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

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

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



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

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM11511  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2022


## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.008.309.523.098</b>	<b>1.710.751.889.042</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>91.778.467.804</b>	<b>255.185.588.662</b>
111	Tiền		62.971.111.399	53.835.963.342
112	Các khoản tương đương tiền		28.807.356.405	201.349.625.320
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>980.190.886.888</b>	<b>433.058.716.476</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	980.190.886.888	433.058.716.476
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>302.704.186.490</b>	<b>314.013.201.230</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	21.451.575.664	41.206.192.889
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	10.792.482.294	9.066.686.524
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	270.705.583.077	263.985.776.362
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8(a)	(245.454.545)	(245.454.545)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>626.888.944.601</b>	<b>699.653.093.022</b>
141	Hàng tồn kho	9	626.888.944.601	699.653.093.022
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.747.037.315</b>	<b>8.841.289.652</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.095.345.846	729.138.178
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		5.587.339.501	6.748.818.159
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		64.351.968	1.363.333.315
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>859.120.387.179</b>	<b>907.248.751.411</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>5.227.380.000</b>	<b>5.227.380.000</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
216	Phải thu dài hạn khác		5.227.380.000	5.227.380.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8(b)	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>69.649.799.473</b>	<b>75.154.401.111</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	68.089.597.483	73.573.997.097
222	Nguyên giá		135.266.761.468	132.369.799.984
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(67.177.163.985)	(58.795.802.887)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	1.560.201.990	1.580.404.014
228	Nguyên giá		3.010.589.480	3.010.589.480
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.450.387.490)	(1.430.185.466)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>466.221.446.866</b>	<b>509.360.116.060</b>
231	Nguyên giá		739.282.531.205	739.282.531.205
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(273.061.084.339)	(229.922.415.145)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>38.791.491.703</b>	<b>41.019.305.017</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	38.791.491.703	41.019.305.017
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>229.558.000.000</b>	<b>229.558.000.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	4.400.000.000	4.400.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	4(b)	145.528.000.000	145.528.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	99.630.000.000	99.630.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>49.672.269.137</b>	<b>46.929.549.223</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	49.672.269.137	46.929.549.223
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>2.867.429.910.277</b>	<b>2.618.000.640.453</b>


Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.381.241.241.064</b>	<b>1.315.951.805.619</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>816.050.558.967</b>	<b>753.293.421.792</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	42.386.715.423	72.546.194.473
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	40.505.904.507	36.731.362.456
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	10.517.825.945	11.144.562.314
314	Phải trả người lao động		9.739.240.591	14.363.750.255
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	546.930.502.775	458.468.702.493
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	72.498.835.930	82.466.243.628
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19(a)	46.471.589.737	42.543.333.327
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	46.999.944.059	35.029.272.846
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>565.190.682.097</b>	<b>562.658.383.827</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.911.927.231	1.861.291.330
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	54.203.596.291	76.048.296.059
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19(b)	140.085.965.828	166.808.888.899
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21	368.989.192.747	317.939.907.539
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.486.188.669.213</b>	<b>1.302.048.834.834</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.486.188.669.213</b>	<b>1.302.048.834.834</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	500.120.100.000	500.120.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.120.100.000	500.120.100.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	71.770.248.000	71.770.248.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	97.216.944.076	97.216.944.076
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	817.081.377.137	632.941.542.758
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		517.062.558.428	436.589.311.408
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		300.018.818.709	196.352.231.350
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.867.429.910.277</b>	<b>2.618.000.640.453</b>

  
Mai Thu Phong  
Người lập

  
Nguyễn Tấn Phong  
Kế toán trưởng

  
Trần Hồng Sơn  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 3 năm 2022




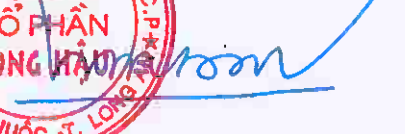
Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	781.650.039.241	675.478.282.125
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(31.899.200.000)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ cung cấp	26 781.650.039.241	643.579.082.125
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27 (369.947.604.104)	(350.119.108.282)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	411.702.435.137	293.459.973.843
21	Doanh thu hoạt động tài chính	28 41.375.750.701	41.025.165.118
22	Chi phí tài chính	29 (16.489.360.438)	(15.864.236.915)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	29 (15.789.127.238)	(15.631.675.089)
25	Chi phí bán hàng	30 (10.332.466.381)	(10.788.626.400)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31 (49.767.603.218)	(65.090.339.768)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	376.488.755.801	242.741.935.878
31	Thu nhập khác	2.295.122.410	1.728.454.318
32	Chi phí khác	(233.332.491)	(390.754.703)
40	Lợi nhuận khác	2.061.789.919	1.337.699.615
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	378.550.545.720	244.079.635.493
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	32 (27.482.441.803)	(18.278.722.742)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32 (51.049.285.208)	(29.448.681.401)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	300.018.818.709	196.352.231.350

  
Mai Thu Phong  
Người lập

  
Nguyễn Tấn Phong  
Kế toán trưởng

  
Trần Hồng Sơn  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 3 năm 2022



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	378.550.545.720	244.079.635.493
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	51.540.232.316	50.492.047.628
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	700.233.200	175.560.447
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(41.375.750.701)	(40.952.973.120)
06	Chi phí lãi vay	15.789.127.238	15.631.675.089
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>405.204.387.773</b>	<b>269.425.945.537</b>
09	Giảm các khoản phải thu	13.769.474.745	25.464.637.817
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	72.764.148.421	(137.760.545.532)
11	Tăng các khoản phải trả	31.400.935.991	126.274.918.865
12	Tăng chi phí trả trước	(3.066.447.709)	(18.910.012.465)
14	Tiền lãi vay đã trả	(15.789.127.238)	(15.631.675.089)
15	Thuế TNDN đã nộp	(23.872.536.001)	(18.951.500.759)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(8.885.494.117)	(8.879.861.931)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>471.525.341.865</b>	<b>221.031.906.443</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(10.834.368.971)	(60.379.875.732)
23	Tiền chi đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(825.193.932.056)	(501.577.934.585)
24	Tiền thu hồi đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	278.061.761.644	403.816.087.424
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	41.375.750.701	40.952.973.120
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(516.590.788.682)</b>	<b>(117.188.749.773)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu đi vay	18.600.000.000	126.200.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(41.394.666.661)	(25.767.777.774)
36	Tiền cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	(94.846.774.180)	(95.204.658.300)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(117.641.440.841)</b>	<b>5.227.563.926</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(162.706.887.658)</b>	<b>109.070.720.596</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	255.185.588.662	146.290.428.513
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(700.233.200)	(175.560.447)
70	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>91.778.467.804</b>	<b>255.185.588.662</b>

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



Mai Thu Phong  
Người lập



Nguyễn Tấn Phong  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 52 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2016, Công ty nhận được GCNĐT số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 (“KCN Long Hậu 3”) tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 5 vào ngày 25 tháng 12 năm 2020.

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Thành phố Đà Nẵng. Ngày 10 tháng 7 năm 2018, Công ty nhận được giấy GCNĐT số 4500135878 do Ban quản lý KCN Đà Nẵng cấp để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

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

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.

**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 2021, chi tiết tỷ lệ phần trăm vốn góp của các chủ sở hữu được trình bày trong Thuyết minh 22(b) – Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - Đầu tư tài chính dài hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 133 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 131 nhân viên).

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

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

754  
TY  
ẤN  
ẬU  
LONG

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

### 2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

### 2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 2.6 Khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

### 2.7 Hàng tồn kho

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

#### (i) Khu công nghiệp

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



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

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

**2.8 Đầu tư tài chính****(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. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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

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

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

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

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

**(c) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

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

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

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

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

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

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

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

*Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
TSCĐ hữu hình khác	3 - 9 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

*Thanh lý*

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

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

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

**2.11 Thuê hoạt động**

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

**2.12 Bất động sản đầu tư**

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

*Khấu hao*

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

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm
Trung tâm dịch vụ	25 năm

*Thanh lý*

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.10 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

**2.14 Nợ phải trả**

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

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

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

**2.15 Vay**

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

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

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

**2.16 Chi phí phải trả**

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



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

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

**2.18 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**2.19 Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu.

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

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

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

07275  
CÔNG TY  
PHÂN  
CỔ HỮU  
TỔC - S

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

**2.20 Phân chia lợi nhuận**

Công ty trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

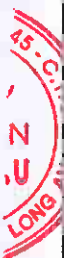
**2.21 Ghi nhận doanh thu**

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**(c) Doanh thu cho thuê hoạt động**

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

**(d) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(f) Thu nhập từ cổ tức**

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

**2.22 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 năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

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

**2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.24 Chi phí tài chính**

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

**2.25 Chi phí bán hàng**

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

**2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

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

### 2.27 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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

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

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

### 2.28 Các bên liên quan

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

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

### 2.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán (Doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 10 và Thuyết minh 11); và
- Ghi nhận thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 21).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2021 VND	2020 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	62.971.111.399	53.835.963.342
Các khoản tương đương tiền (*)	28.807.356.405	201.349.625.320
	<u>91.778.467.804</u>	<u>255.185.588.662</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân từ 3,0% đến 3,3%/năm (năm 2020: từ 3,0% đến 3,8%/năm).

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

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	980.190.886.888	980.190.886.888	433.058.716.476	433.058.716.476

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,0%/năm đến 5,5%/năm (năm 2020: từ 3,6%/năm đến 7,4%/năm).

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**(b) Đầu tư tài chính dài hạn**

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Đầu tư vào công ty con (i)	4.400.000.000	-	4.400.000.000	4.400.000.000	-	4.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	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 (iii)	99.630.000.000	-	99.630.000.000	99.630.000.000	-	99.630.000.000
	<u>249.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>229.558.000.000</u>	<u>249.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>229.558.000.000</u>

**(i) Đầu tư vào công ty con**

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

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	2021			2020				
			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 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	4.400.000.000	-	(*)	88	4.400.000.000	-	(*)

(\*) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của khoản đầu tư này, vì đây là khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

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

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

Tên công ty	Ngành nghề	Nơi thành lập và hoạt động	2021				2020			
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)	40	20.000.000.000	(*)	(20.000.000.000)
Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	125.528.000.000	(**)	-	34	125.528.000.000	(**)	-
				<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>		<u>145.528.000.000</u>		<u>(20.000.000.000)</u>

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

(\*\*) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào Sapulico được xác định theo giá gốc trừ đi khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Sapulico đang niêm yết trên thị trường công ty đại chúng chưa niêm yết (Unlisted Public Company Market – UPCOM). Cổ phiếu của Sapulico có giá trị giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 12.000 Đồng trên một cổ phiếu. Theo đó, tổng giá trị thị trường của khoản đầu tư vào Sapulico là 115.872.000.000 Đồng.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)****(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Tên công ty	2021			2020		
	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	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	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	9,4	80.000.000.000	-	80.000.000.000	-	80.000.000.000
		<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>

Giá trị thuần của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác này không có giá niêm yết trên thị trường. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Minh Global</i>	2.946.365.750	-
<i>Công ty TNHH Cobi Logistics</i>	-	16.909.624.438
<i>Công ty TNHH SLP Long Hậu Logistics</i>	-	13.024.219.000
<i>Khác</i>	18.486.609.914	11.250.749.451
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	18.600.000	21.600.000
	<u>21.451.575.664</u>	<u>41.206.192.889</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc</i>	4.646.564.856	4.646.564.856
<i>Khác</i>	6.145.917.438	4.420.121.668
	<u>10.792.482.294</u>	<u>9.066.686.524</u>

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2021		2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
<i>Tiền đến bù, giải tỏa (*)</i>	179.934.994.396	-	172.082.922.530	-
<i>Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn</i>	23.430.809.738	-	23.553.211.238	-
<i>Tạm ứng nhân viên</i>	2.224.021.185	-	2.315.583.750	-
<i>Khác</i>	4.862.231.591	-	5.780.532.677	-
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b)) (**)	60.253.526.167	(245.454.545)	60.253.526.167	(245.454.545)
	<u>270.705.583.077</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>263.985.776.362</u>	<u>(245.454.545)</u>

**7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tiền đền bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc với số tiền là 87.803.676.189 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 92.131.318.207 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 79.951.604.323 Đồng và 92.131.318.207 Đồng, tương ứng) để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 3 và Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 3 (một dự án mà Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") đang đầu tư).
- (\*\*) Bao gồm trong phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan là khoản tạm ứng cho IPC một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 60.002.071.622 Đồng (đã bao gồm VAT) (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 60.002.071.622 Đồng (đã 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 đầu tư mà IPC phải trả cho việc bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh 37).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng (Thuyết minh 8(a)).





**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**8 NỢ KHÓ ĐÒI**

	2021		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
<b>(a) Các khoản phải thu ngắn hạn</b>			
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	245.454.545	-	(245.454.545)
<b>(b) Các khoản phải thu dài hạn</b>			
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)

	2020		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
<b>(a) Các khoản phải thu ngắn hạn</b>			
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	245.454.545	-	(245.454.545)
<b>(b) Các khoản phải thu dài hạn</b>			
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)



## 9 HÀNG TỒN KHO

	2021		2020	
	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 (*)	626.309.612.801	-	699.277.607.808	-
Thành phẩm	96.143.126	-	83.581.405	-
Nguyên vật liệu	483.188.674	-	291.903.809	-
	<u>626.888.944.601</u>	<u>-</u>	<u>699.653.093.022</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:

	2021 VND	2020 VND
Khu Công nghiệp Long Hậu 1	19.377.844.447	20.091.055.792
Khu Công nghiệp Long Hậu 2	13.083.795.834	13.505.483.400
Khu Công nghiệp Long Hậu 3	582.589.902.658	653.741.169.509
Khu dân cư	11.258.069.862	11.939.899.107
	<u>626.309.612.801</u>	<u>699.277.607.808</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

10	TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
(a)	TSCĐ hữu hình						
	Nguyên giá						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	89.560.483.709	24.853.348.337	14.582.437.510	990.830.174	2.382.700.254	132.369.799.984
	Mua trong năm	132.049.300	375.698.743	-	203.880.000	-	711.628.043
	Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản đờ dang (Thuyết minh 12)	970.313.065	385.208.892	829.811.484	-	-	2.185.333.441
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	90.662.846.074	25.614.255.972	15.412.248.994	1.194.710.174	2.382.700.254	135.266.761.468
	Giá trị khấu hao lũy kế						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	36.025.850.809	8.120.336.258	11.776.281.435	843.033.625	2.030.300.760	58.795.802.887
	Khấu hao trong năm	5.285.612.842	1.925.271.006	899.684.574	94.592.932	176.199.744	8.381.361.098
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	41.311.463.651	10.045.607.264	12.675.966.009	937.626.557	2.206.500.504	67.177.163.985
	Giá trị còn lại						
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	53.534.632.900	16.733.012.079	2.806.156.075	147.796.549	352.399.494	73.573.997.097
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	49.351.382.423	15.568.648.708	2.736.282.985	257.083.617	176.199.750	68.089.597.483

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 23.237.723.842 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 18.540.841.318 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 14.033.756.863 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 0 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh 19(b)).

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

10 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.777.800.000	1.050.971.298	181.818.192	3.010.589.480
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	237.800.000	1.050.971.298	141.414.168	1.430.185.466
Khấu hao trong năm	-	-	20.202.024	20.202.024
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	237.800.000	1.050.971.298	161.616.192	1.450.387.490
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.540.000.000	-	40.404.014	1.580.404.014
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.540.000.000	-	20.201.990	1.560.201.990

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.288.771.298 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.288.771.298 Đồng).

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)**

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trữ VND	Trung tâm dịch vụ VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2021	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	739.282.531.205
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	159.816.839.428	68.565.510.573	1.540.065.144	229.922.415.145
Khấu hao trong năm	33.641.097.762	7.187.473.716	2.310.097.716	43.138.669.194
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	193.457.937.190	75.752.984.289	3.850.162.860	273.061.084.339
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	350.569.989.857	114.995.384.554	43.794.741.649	509.360.116.060
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	316.928.892.095	107.807.910.838	41.484.643.933	466.221.446.866

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, BĐSĐT của Công ty với tổng giá trị còn lại là 302.177.922.949 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 324.158.038.213 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh 19(b)).

Trong năm 2021, doanh thu phát sinh từ BĐSĐT là 131.461.043.893 Đồng (năm 2020: 120.535.125.362 Đồng).

Giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2021 VND	2020 VND
Dự án nhà máy nước và hệ thống cấp nước	38.163.192.703	40.391.006.017
Dự án nhà xưởng	493.299.000	493.299.000
Khác	135.000.000	135.000.000
	<u>38.791.491.703</u>	<u>41.019.305.017</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	41.019.305.017	92.689.432.970
Mua mới	-	73.815.875.766
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10(a))	(2.185.333.441)	(25.354.232.089)
Chuyển sang BĐSĐT	-	(99.950.190.866)
Giảm khác	(42.479.873)	(181.580.764)
Số dư cuối năm	<u>38.791.491.703</u>	<u>41.019.305.017</u>

## 13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2021 VND	2020 VND
Tiền thuê đất của nhà xưởng xây sẵn (*)	44.584.767.854	41.768.533.045
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	27.391.400	55.140.526
Khác	5.060.109.883	5.105.875.652
	<u>49.672.269.137</u>	<u>46.929.549.223</u>

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

## 13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN (tiếp theo)

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	46.929.549.223	28.151.612.653
Tăng	5.661.265.763	22.391.893.955
Phân bổ trong năm	(2.918.545.849)	(3.613.957.385)
Số dư cuối năm	<u>49.672.269.137</u>	<u>46.929.549.223</u>

## 14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2021		2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba:				
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam</i>	8.029.629.081	8.029.629.081	27.177.709.321	27.177.709.321
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665</i>	22.914.695.432	22.914.695.432	17.254.349.796	17.254.349.796
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang</i>	7.494.482.310	7.494.482.310	3.013.541.053	3.013.541.053
<i>Công ty TNHH Hải Vân Nam</i>	-	-	11.340.240.928	11.340.240.928
<i>Khác</i>	2.112.883.525	2.112.883.525	11.925.328.300	11.925.328.300
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075
	<u>42.386.715.423</u>	<u>42.386.715.423</u>	<u>72.546.194.473</u>	<u>72.546.194.473</u>

## 15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba:		
<i>Công ty Cổ phần Dược phẩm 3/2</i>	40.356.800.000	-
<i>Công ty TNHH Air Liquide Việt Nam</i>	-	36.650.250.000
<i>Khác</i>	149.104.507	81.112.456
	<u>40.505.904.507</u>	<u>36.731.362.456</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC**

Tình hình biến động của Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ với thuế GTGT đầu vào VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Thuế TNDN	1.322.770.577	27.482.441.803	(23.872.536.001)	-	-	4.932.676.379
Thuế GTGT	-	84.542.074.748	(64.060.529.436)	(17.090.092.736)	-	3.391.452.576
Thuế thu nhập cá nhân	348.157.817	6.829.348.781	(5.048.483.108)	-	-	2.129.023.490
Thuế tài nguyên	93.703.883	1.353.903.969	(1.511.959.820)	-	64.351.968	-
Tiền thuế đất phải nộp	9.200.391.237	33.263.973.070	(42.464.364.307)	-	-	-
Thuế khác	179.538.800	1.970.088.045	(2.084.953.345)	-	-	64.673.500
	<u>11.144.562.314</u>	<u>155.441.830.416</u>	<u>(139.042.826.017)</u>	<u>(17.090.092.736)</u>	<u>64.351.968</u>	<u>10.517.825.945</u>





## 17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN Long Hậu 1, KCN Long Hậu 2 và KCN Long Hậu 3	487.813.187.809	383.989.557.902
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi	2.962.113.393	1.515.750.969
Tiền thuê đất (*)	45.281.567.222	53.418.498.314
Khác	10.600.883.339	19.544.895.308
	<u>546.657.751.763</u>	<u>458.468.702.493</u>

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

## 18 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	45.166.723.390	78.337.276.739
Phải trả cho cá nhân (*)	22.834.500.000	-
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	2.560.781.771	2.502.638.375
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 24)	227.246.620	51.201.800
Khác	1.709.584.149	1.575.126.714
	<u>72.498.835.930</u>	<u>82.466.243.628</u>

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	52.309.987.331	51.320.187.099
Dự phòng hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	1.893.608.960
Phải trả cho cá nhân (*)	-	22.834.500.000
	<u>54.203.596.291</u>	<u>76.048.296.059</u>

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

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

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

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Phát sinh trong năm		Tại ngày 31.12.2021 VND
		Vay dài hạn đến hạn trả VND	Giảm VND	
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	19.686.666.660	19.686.666.661	(19.686.666.661)	19.686.666.660
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	10.400.000.000	12.276.923.077	(10.800.000.000)	11.876.923.077
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	10.216.666.667	11.119.333.333	(8.668.000.000)	12.668.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	2.240.000.000	2.240.000.000	(2.240.000.000)	2.240.000.000
	<u>42.543.333.327</u>	<u>45.322.923.071</u>	<u>(41.394.666.661)</u>	<u>46.471.589.737</u>

**(b) Dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Phát sinh trong năm		Tại ngày 31.12.2021 VND
		Tăng VND	Vay dài hạn đến hạn trả VND	
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	85.305.555.566	-	(19.686.666.661)	65.618.888.905
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	50.083.333.333	8.600.000.000	(11.119.333.333)	47.564.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	28.620.000.000	10.000.000.000	(12.276.923.077)	26.343.076.923
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	2.800.000.000	-	(2.240.000.000)	560.000.000
	<u>166.808.888.899</u>	<u>18.600.000.000</u>	<u>(45.322.923.071)</u>	<u>140.085.965.828</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

Các khoản vay của Công ty nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp, nhà xưởng và các dự án khác. Thông tin chi tiết được trình bày như sau:

<b>Ngân hàng</b>	<b>Ngày đến hạn</b>	<b>Hạn mức tín dụng VND</b>	<b>Lãi suất (%/năm) %</b>	<b>Tài sản thế chấp</b>
Quý Bảo vệ Môi trường Việt Nam	Ngày 15 tháng 3 năm 2023	15.000.000.000	3,6%	Thư bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	15.000.000.000	7,5% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,5%	Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 5095, tờ bản đồ số 04, Lô S10-S11, đường Tân Tập- Long Hậu, KCN Long Hậu 2.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	14.000.000.000	Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 1% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,5%	Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 5104, tờ bản đồ số 04, Lô Q10, đường số 6, KCN Long Hậu 2.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 25 tháng 12 năm 2023	15.000.000.000	7,8% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,8%	Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 03, Lô F.01B, đường Long Hậu – Hiệp Phước, KCN Long Hậu 1.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 15 tháng 12 năm 2025	55.500.000.000	Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 1,3% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,8%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nhà xưởng xây sẵn Lô T4 tại KCN Long Hậu 2, 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Mẫu số B 09 – DN

**19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

<b>Ngân hàng</b>	<b>Ngày đến hạn</b>	<b>Hạn mức tín dụng</b>	<b>Lãi suất (%/năm)</b>	<b>Tài sản thế chấp</b>
		<b>VND</b>	<b>%</b>	
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	Ngày 13 tháng 3 năm 2026	100.000.000.000	7,5% áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), công với lãi suất biên 2%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng 6 tầng tại KCN Long Hậu 2.
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	Ngày 23 tháng 7 năm 2026	32.000.000.000	7,5% áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhan Việt Nam quyết định (6 tháng), công với lãi suất biên 2%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của dự án Trung tâm Dịch vụ tại KCN Long Hậu 2, 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.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	Ngày 28 tháng 6 năm 2026	50.000.000.000	9,3% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 24 tháng, công với lãi suất biên 2,8% và không thấp hơn lãi suất sàn do BIDV quy định	Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nhà xưởng lô J4 tại khu công nghệ cao Đà Nẵng, số phát hành: CV075159, số vào sổ cấp GCN: CT59989 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP.Đà Nẵng cấp ngày 01/09/2020.
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	Ngày 9 tháng 4 năm 2027	21.800.000.000	Theo quy định và chính sách của BIDV từng thời kỳ	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà máy xử lý nước thải tập trung tại KCN Long Hậu 2.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 17 tháng 5 năm 2028	11.000.000.000	7,5% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, công với lãi suất biên 2,5%	Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của dự án hệ thống điện mặt trời áp mái khu nhà xưởng xây sẵn Lô T4.



## 20 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	35.029.272.846	34.767.630.645
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 23)	20.856.165.330	11.130.246.740
Sử dụng quỹ	(8.885.494.117)	(10.868.604.539)
Số dư cuối năm	<u>46.999.944.059</u>	<u>35.029.272.846</u>

## 21 THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

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

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

	2021 VND	2020 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả:		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	359.324.615.924	311.180.851.829
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	9.664.576.823	6.759.055.710
	<u>368.989.192.747</u>	<u>317.939.907.539</u>

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

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	317.939.907.539	288.491.226.138
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 32)	51.049.285.208	29.448.681.401
Số dư cuối năm	<u>368.989.192.747</u>	<u>317.939.907.539</u>

**22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	2021		2020	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	50.012.010	-	50.012.010	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	-	50.012.010	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.012.010	-	50.012.010	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng.

**(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	2021		2020	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	48,67	24.338.478	48,67
Ông Võ Tấn Thịnh	3.756.000	7,50	10.014.580	20,02
Ông Trần Anh Viễn	2.503.600	5,00	-	-
Khác	19.413.932	38,83	15.658.952	31,31
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	100	50.012.010	100

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẠU**

Mẫu số B 09 – DN

**23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	542.742.377.148	1.211.849.669.224
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	196.352.231.350	196.352.231.350
Chia cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị (Thuyết minh 20)	-	-	-	(2.568.518.480)	(2.568.518.480)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(8.561.728.260)	(8.561.728.260)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	632.941.542.758	1.302.048.834.834
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	300.018.818.709	300.018.818.709
Chia cổ tức (Thuyết minh 24) (*)	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Trích khen thưởng Ban điều hành (Thuyết minh 20) (*)	-	-	-	(8.938.356.570)	(8.938.356.570)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (*)	-	-	-	(11.917.808.760)	(11.917.808.760)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	817.081.377.137	1.486.188.669.213

(\*) Theo Nghị Quyết số 01/2021/NQ-LHC-BHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt mức chia cổ tức là 19% vốn điều lệ và mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 6% và mức trích lập quỹ khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành là 4,5% từ LNST TNDN của năm 2020.

**24 CỐ TỨC**

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	51.201.800	233.041.100
Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 23)	95.022.819.000	95.022.819.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(94.846.774.180)	(95.204.658.300)
Số dư cuối năm	<u>227.246.620</u>	<u>51.201.800</u>

**25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 1.987.858,50 Đô la Mỹ và 920,58 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.987.942,68 Đô la Mỹ và 931,36 Euro).

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 36(c).

**26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2021 VND	2020 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	545.173.515.900	464.645.770.750
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	131.461.043.893	120.535.125.362
Khác	105.015.479.448	90.297.386.013
	<u>781.650.039.241</u>	<u>675.478.282.125</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>	-	(31.899.200.000)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<u>781.650.039.241</u>	<u>643.579.082.125</u>



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

(\*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.21.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế sẽ giảm đi tương ứng là 531.451.972.076 Đồng và 292.565.238.706 Đồng (năm 2020: 454.457.318.070 Đồng và 194.266.707.756 Đồng).

**27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	242.522.579.588	232.065.280.000
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	57.798.480.156	58.335.521.402
Khác	69.626.544.360	59.718.306.880
	<u>369.947.604.104</u>	<u>350.119.108.282</u>

**28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền gửi	33.081.275.701	34.096.207.120
Cổ tức được chia (Thuyết minh 35(a))	8.294.475.000	6.856.766.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	72.191.998
	<u>41.375.750.701</u>	<u>41.025.165.118</u>

**29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền vay	15.789.127.238	15.631.675.089
Lỗ thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	700.233.200	175.560.447
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	57.001.379
	<u>16.489.360.438</u>	<u>15.864.236.915</u>

**30 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2021</b> <b>VND</b>	<b>2020</b> <b>VND</b>
Chi phí môi giới	8.589.442.797	8.667.152.352
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	1.743.023.584	2.121.474.048
	<u>10.332.466.381</u>	<u>10.788.626.400</u>

**31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2021</b> <b>VND</b>	<b>2020</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	29.708.336.563	43.797.100.627
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.459.837.582	2.653.588.480
Khác	17.599.429.073	18.639.650.661
	<u>49.767.603.218</u>	<u>65.090.339.768</u>

**32 THUẾ TNDN**

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 ngày 1 tháng 12 năm 2006 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, Khu Công nghiệp Long Hậu 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế TNDN như sau:

- (i) 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (từ năm 2006); và
- (ii) Miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2013 đến năm 2021).

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

## 32 THUẾ TNDN (tiếp theo)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	378.550.545.720	244.079.635.493
Thuế tính ở thuế suất 20%	75.710.109.144	48.815.927.099
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.658.895.000)	(1.371.353.200)
Chi phí không được khấu trừ	377.017.627	285.781.747
Ảnh hưởng của doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuế để tính thuế TNDN	5.859.795.849	2.401.531.521
Thuế được miễn giảm	(1.756.300.609)	(2.404.483.024)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>78.531.727.011</u>	<u>47.727.404.143</u>
Thu nhập thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	27.482.441.803	18.278.722.742
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	51.049.285.208	29.448.681.401
	<u>78.531.727.011</u>	<u>47.727.404.143</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

**33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	2021 VND	2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	141.994.461.523	299.799.204.301
Chi phí khấu hao TSCĐ	51.540.232.316	50.492.047.628
Chi phí nhân viên	41.731.110.074	55.666.792.458
Chi phí nguyên vật liệu	1.341.996.022	1.484.163.506
Chi phí khác	15.886.202.246	18.555.866.557
	<u>252.494.002.181</u>	<u>425.998.074.450</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	-	14.431.681.384

**(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2021 VND	2020 VND
Vay theo kế ước thông thường	<u>18.600.000.000</u>	<u>126.200.000.000</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>41.394.666.660</u>	<u>25.767.777.774</u>

**35 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

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

	2021 VND	2020 VND
<b><i>i) Doanh thu từ bán nước đóng chai</i></b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>51.136.364</u>	<u>76.636.364</u>
<b><i>ii) Trả cổ tức</i></b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>46.243.108.200</u>	<u>46.243.108.200</u>
<b><i>iii) Nhận cổ tức</i></b>		
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh 28)	<u>8.294.475.000</u>	<u>6.856.766.000</u>

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

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

	2021 VND	2020 VND
<i>iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i>		
	<i>Thù lao/ Lương và phụ cấp</i>	<i>Thù lao/ Lương và phụ cấp</i>
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát		
Ông Trần Hồng Sơn	133.333.332	120.000.000
Ông Nguyễn Anh Huy	120.000.000	108.000.000
Ông Mai Đăng Khôi	100.000.002	-
Ông Đỗ Quý Hiệp	100.000.002	91.956.522
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	80.000.004	72.000.000
Ông Lê Mạnh Thường	79.999.998	144.000.000
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	66.666.666	-
Ông Võ Tấn Thịnh	66.666.666	-
Ông Mã Văn Khanh	66.666.666	-
Bà Phạm Thị Như Anh	66.666.666	120.000.000
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	66.666.666	61.304.348
Ông Đoàn Út Ba	60.000.000	-
Bà Đỗ Thị Kim Thi	60.000.000	-
Ông Lê Ngọc Hùng	60.000.000	108.000.000
Ông Phạm Xuân Trung	-	88.043.478
Ông Phùng Đức Trí	-	70.434.783
Bà Đoàn Thị Minh Trang	-	58.695.652
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Trần Hồng Sơn	1.686.208.816	1.729.004.389
Bà Phạm Thị Như Anh	1.174.082.043	1.208.178.197
Bà Trần Đình Thu Nhi	964.954.806	359.083.593
Ông Nguyễn Tấn Phong	394.100.948	389.439.483
Ông Đào Trọng Vũ	175.853.801	355.431.227
	<u>5.521.867.082</u>	<u>5.083.571.672</u>

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

	2021 VND	2020 VND
<i>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</i>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>18.600.000</u>	<u>21.600.000</u>

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

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

	2021 VND	2020 VND
<b>ii) Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 4(b)(i))</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	4.400.000.000	4.400.000.000
<b>iii) Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(ii))</b>		
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	125.528.000.000	125.528.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
	<u>145.528.000.000</u>	<u>145.528.000.000</u>
<b>iv) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	60.002.071.622	60.002.071.622
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	245.454.545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	6.000.000	6.000.000
	<u>60.253.526.167</u>	<u>60.253.526.167</u>
<b>v) Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075

## 36 CÁC CAM KẾT

## (a) Cam kết thuê hoạt động

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn phải trả tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 3,2 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 22,10 ha)

**36 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)****(b) Cam kết vốn**

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ, BĐSĐT và hàng tồn kho đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	2021 VND	2020 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	118.545.562.089	172.886.121.001

**(c) Cam kết cho thuê**

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ theo các hợp đồng cho thuê. Các khoản tiền phải thu từ cho thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	100.491.560.691	100.895.973.673
Từ 1 đến 5 năm	161.315.397.870	212.459.077.161
Trên 5 năm	-	7.309.250.078
<b>Tổng cộng</b>	<b>261.806.958.561</b>	<b>320.664.300.912</b>

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

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

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



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

Công ty nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 Đồng; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 Đồng; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng. Công ty có nhận được Văn bản 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020 từ IPC về việc thu tiền quỹ nền tại dự án Khu công nghiệp Long Hậu để bố trí tái định cư cho Dự án và văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 từ IPC về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang tiếp tục làm việc với IPC để xác định chi phí tái định cư này nên Công ty chưa thu thập đủ thông tin để xác định giá trị nền tái định cư của Dự án, Công ty chưa ghi nhận chi phí bố trí tái định cư này.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2022.



Mai Thu Phong  
Người lập



Nguyễn Tấn Phong  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Người đại diện theo pháp luật