

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 09/2022/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/ Ho Chi Minh 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

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:

Công ty cổ phần Long Hậu công bố Báo cáo thường niên năm 2021.

Long Hau Joint Stock company would like to disclose the Annual Report 2021.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 11/04/2022 tại đường dẫn <https://longhau.com.vn/cac-co-dong/tai-lieu-co-dong>.

This information was published on the company's website on April 11th, 2022 at the link <https://longhau.com.vn/cac-co-dong/tai-lieu-co-dong>.

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.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above
- Lưu / Archived: TCKT/ Financial & Accountant Dept.

Long An, ngày 12 tháng 04 năm 2022

Long An, April 12th 2022

Người được Ủy quyền Công bố thông tin

Party authorized to disclose information

Phó Tổng Giám Đốc

Deputy General Director



Phạm Thị Như Anh



2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**CUSTOMIZED SOLUTIONS | RISK AVOIDENCE | SUSTAINAABLE GROWTH |
SUPPORT | BUSINESS | CONNECTION | QUALITY | LONG-TERM PARTNERSHIP**

NỘI DUNG

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT 04

THÔNG ĐIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC 06

01

T09 - T21

THÔNG TIN CHUNG

02

T23 - T35

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

03

T37 - T43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04

T44 - T46

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05

T47 - T52

BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY

06

T53 - T57

HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

07

T58 - T112

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



CÁC TỪ VIẾT TẮT

ĐHĐCĐ

Đại Hội Đồng Cổ đông

HĐQT

Hội đồng Quản trị

BKS

Ban kiểm soát

BĐH

Ban điều hành

TGĐ

Tổng Giám đốc

GD

Giám đốc

CSKH

Chăm sóc khách hàng

QLHT-HCNS

Quản lý Hệ thống -

Hành chính Nhân sự

TTKD

Tiếp thị kinh doanh

TCKT

Tài chính kế toán

CB-CNV

Cán bộ - Công nhân viên

CSHT

Cơ sở hạ tầng

GPMB

Giải phóng mặt bằng

BĐS

Bất động sản

HOSE

Sở giao dịch Chứng khoán

- Thành phố Hồ Chí Minh

KCN

Khu công nghiệp

CTCP

Công ty Cổ phần

CP

Cổ phần

KDC-TĐC

Khu dân cư - tái định cư

LH

Long Hậu

LHC

Long Hau Corporation

(Công ty Cổ phần Long Hậu)

LHG

Mã chứng khoán Công ty Cổ phần Long Hậu

CNC

Công nghệ cao

NXXS

Nhà xưởng xây sẵn





THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

ÔNG LÊ TẤN CƯỜNG - CHỦ TỊCH HĐQT



Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ công nhân viên Công ty Cổ phần Long Hậu (LHC)!

Lời đầu tiên, cho phép tôi thay mặt Hội đồng quản trị LHC, xin gửi lời chào, lời chúc sức khỏe và thành công đến Quý vị.

Khu công nghiệp Long Hậu chính thức được thành lập vào ngày 23/5/2006, theo sự phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ. Năm 2021 là một dấu mốc quan trọng, đánh dấu chặng đường 15 năm hình thành và phát triển của LHC. Năm vừa qua, đại dịch COVID-19 tiếp tục gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trên toàn thế giới. Tại Việt Nam, dịch bệnh diễn biến phức tạp từ cuối tháng 4.2021 đã tác động mạnh mẽ tới nền kinh tế, trong đó có thị trường Bất động sản công nghiệp.

Tuy nhiên, với sự quyết tâm và đồng lòng của Ban lãnh đạo cùng toàn thể Cán bộ - Công nhân viên (CBCNV), LHC đã vượt qua khó khăn, đảm bảo vận hành kinh doanh liên tục và mang đến chất lượng dịch vụ vượt trội cho Quý đối tác, đảm bảo các chính sách phúc lợi - chăm lo đời sống cho CBCNV. Những chiến lược đúng đắn khi thay đổi phương án xúc tiến đầu tư, đa dạng kênh tiếp cận khách hàng đã giúp LHC đạt được những thành tích nổi bật với tổng doanh thu thuần năm 2021 đạt gần 782 tỷ đồng, tăng 21,5% so với năm 2020. Lợi nhuận trước thuế đạt 375 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế tăng 149%, lên 296 tỷ đồng và vượt 84% chỉ tiêu lợi nhuận được giao cho cả năm.

Không chỉ thế, LHC đã nhanh chóng triển khai tốt các giải pháp ứng phó kịp thời như hoạt động sản xuất “3 tại chỗ”,... Ngoài ra, các hoạt động an sinh xã hội góp phần phát triển cộng đồng và dân cư địa phương cũng luôn được chú trọng, điển hình là các hoạt động: đóng góp và hỗ trợ tuyến đầu chống dịch, hỗ trợ nhu yếu phẩm cho người dân sinh sống tại Khu lưu trú Long Hậu, trao tặng quà Tết cho gia đình có hoàn cảnh khó khăn tại địa phương và người lao động khó khăn đang làm việc trong Khu công nghiệp Long Hậu không có điều kiện về quê đón Tết, trao học bổng cho học sinh hiếu học,...

Năm 2022, dự kiến đầu tư nước ngoài vẫn tăng trưởng và sẽ bứt phá khi các quốc gia đang dần mở cửa nền kinh tế, thích ứng với điều kiện bình thường mới. Cùng với đó, những nỗ lực trong việc cải thiện môi trường đầu tư, cải cách hành chính, đầu tư cơ sở hạ tầng và triển khai hiệu quả các hiệp định thương mại tự do,... sẽ giúp Việt Nam tiếp tục thu hút mạnh mẽ dòng vốn FDI trong năm 2022. LHC sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh chủ lực bằng cách tăng cường hoạt

động marketing trên các nền tảng online nhằm đa dạng phương thức tiếp cận khách hàng, tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án mới như dự án KCN Long Hậu 3- giai đoạn 2 (90ha), KCN An Định (200 ha tại Vĩnh Long), Khu dân cư - tái định cư Long Hậu 3 (19,12 ha).

Bên cạnh đó, trong năm 2022 LHC vẫn sẽ tiếp tục chú trọng công tác an sinh xã hội, đồng hành cùng phát triển với địa phương, mang đến những hoạt động có ý nghĩa nhân văn sâu sắc cho cộng đồng xã hội, bảo vệ môi trường.

Nhiệm vụ sắp tới sẽ đầy thách thức, đòi hỏi sự thích nghi và nỗ lực hết mình từ toàn thể CBCNV LHC. Tuy nhiên, với sự nhiệt huyết, tinh thần quyết tâm, hành động quyết liệt, bản lĩnh vững vàng, tôi tin LHC sẽ tận dụng cơ hội, tiếp tục chinh phục những thách thức mới và đạt được những thành tựu rực rỡ trong năm 2022. Hội đồng Quản trị và cá nhân tôi sẽ đồng hành, chỉ đạo sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo sự phát triển bền vững của LHC.

Thay mặt Hội Đồng Quản trị, tôi bày tỏ lời tri ân sâu sắc tới các Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác và tập thể CBCNV LHC đã luôn tin cậy, hợp tác, đồng hành trong suốt quá trình xây dựng và phát triển của công ty.

Chúng tôi tin tưởng rằng chúng ta sẽ tiếp tục hợp tác, gắn bó chặt chẽ để cùng LHC thực hiện sứ mệnh **phát triển bền vững**.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công!

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





THÔNGIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG **TRẦN HỒNG SƠN** - TỔNG GIÁM ĐỐC

“Vì mục tiêu phát triển bền vững, sự hài lòng của khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động của Long Hậu ngay từ những ngày đầu thành lập, chúng tôi cam kết giữ nguyên giá trị ấy trong suốt hành trình xây dựng và phát triển”.

ÔNG **TRẦN HỒNG SƠN** - TỔNG GIÁM ĐỐC





I GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



CHƯƠNG 1 THÔNG TIN CHUNG

01
T09 - T21

1.1 THÔNG TIN TRUNG.....	09
1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH.....	09
1.3 MÔ HÌNH QUẢN TRỊ.....	10
1.4 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	11
1.5 CÁC DANH HIỆU THI ĐUA, KHEN THƯỞNG.....	13
1.6 DẤU ẤN 2021.....	14
1.7 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN	16
1.8 CÁC RỦI RO	18

CUSTOMIZED SOLUTIONS

Hiểu được rằng mỗi nhà đầu tư có những nhu cầu riêng biệt, LHC luôn nỗ lực đa dạng hóa các giải pháp cho thuê và dịch vụ, từ đất công nghiệp hạ tầng hoàn chỉnh, nhà xưởng cho thuê, mặt bằng văn phòng - bán lẻ đến hệ sinh thái dịch vụ khách hàng. Điều này giúp nhà đầu tư triển khai nhanh chóng quá trình đầu tư và hoạt động, tiết kiệm chi phí và yên tâm sản xuất.

1.1. THÔNG TIN CHUNG

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Tên giao dịch đối ngoại: LONG HAU CORPORATION

Tên viết tắt: LHC

Giấy CNĐK Doanh nghiệp: số 1100727545, cấp lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 13/09/2019

Điện thoại: 028. 37818929

Fax: 028. 37818940

Email: lhc@longhau.com.vn

Website: www.longhau.com.vn

NIÊM YẾT TRÊN SÀN HOSE

Ngày niêm yết lần đầu	Giá chào sàn	Mệnh giá	Khối lượng niêm yết	Giá trị niêm yết
23/03/2010	40.000 VNĐ	10.000 VNĐ	50.012.010 cổ phiếu	500.120.100.000 VNĐ

CÁC ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Năm	2006	2007	2012	2017
Vốn điều lệ (VNĐ)	90.000.000.000	200.000.000.000	260.826.270.000	500.120.100.000

1.2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình). Xây dựng giao thông. Trang trí nội thất, ngoại thất. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp. Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Phân phối điện, khai thác và lọc nước, trồng hoa cây cảnh. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Trồng cây lâu năm. Kinh doanh dược phẩm. Sàn giao dịch bất động sản. Cung cấp nước thải sau xử lý. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo. Dịch vụ khám chữa bệnh (hình thức: Trạm y tế). Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường. Sản xuất và kinh doanh nước sạch. Sản xuất và kinh doanh nước tinh khiết. Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý. Bán lẻ điện. Dịch vụ tư vấn hạ tầng biển áp.

Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa

Chi tiết: Dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh với hình thức Phòng khám chuyên khoa.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.

Cung ứng và quản lý nguồn lao động

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

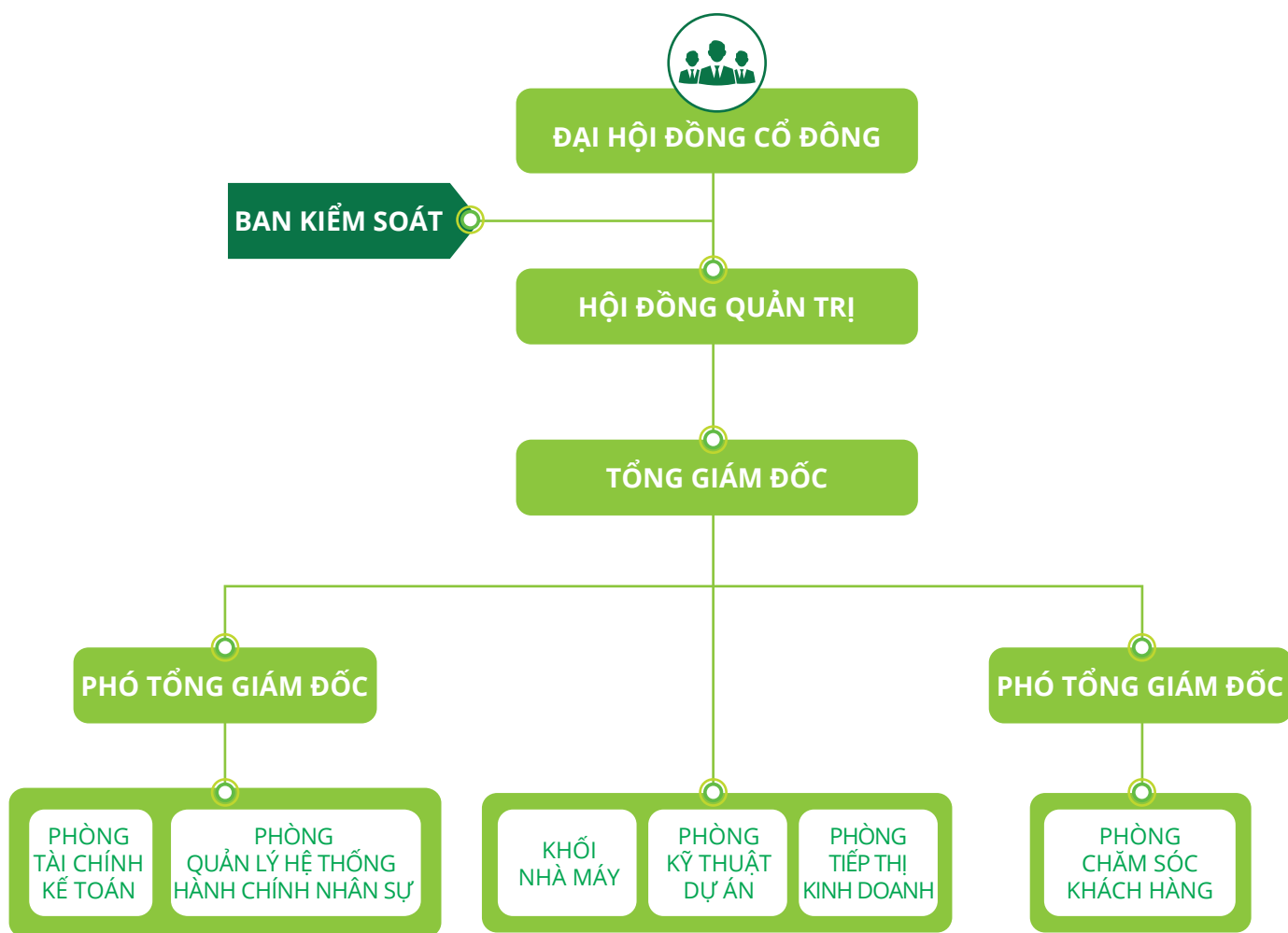
Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng.

1.3 MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



1.4 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2006

- Ngày 23/05/2006, Công ty Cổ phần Long Hậu chính thức được thành lập.
- Khởi công xây dựng KCN Long Hậu quy mô 137 ha.

2007

- Động thổ nhà máy đầu tiên KCN Long Hậu (Công ty Cát An)
- Nhận chứng chỉ ISO 9001:2000 về Quản lý chất lượng.

2009

- Triển khai KCN Long Hậu mở rộng, quy mô 108 ha.
- Xây dựng khu dân cư – tái định cư xã Long Hậu, quy mô 37 ha.
- Khởi công xây dựng Khu lưu trú dành cho công nhân và chuyên gia.
- Nhận chứng chỉ ISO 14001:2004 về Quản lý môi trường.

2010

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán LHG.

2011

Khánh thành khu nhà xưởng xây sẵn quy mô 50.000 m².

2013

- Mở rộng diện tích nhà xưởng xây sẵn quy mô 5.000 m².

2016

- Triển khai KCN Long Hậu 3 - quy mô 123,98 Ha và KDC-TĐC quy mô 18 ha.
- Mở rộng diện tích nhà xưởng xây sẵn, quy mô 10.000 m².

2017

- Hệ thống Quản lý chất lượng môi trường đạt chứng chỉ ISO 9001:2015 và ISO 14001:2015.
- Thiết lập, vận hành hệ thống Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ theo chuẩn quốc tế COSO®.

2018

- Khởi công xây dựng Nhà xưởng compound T4.
- Công bố dự án Nhà xưởng phụ trợ tại Khu CNC Đà Nẵng.
- Công bố dự án Nhà xưởng cao tầng tại KCN Long Hậu.

2019

- Công bố dự án KCN Long Hậu 3 – giai đoạn 1 (tháng 1) và Bàn giao đất cho thuê cho khách hàng (tháng 12).
- Khởi công và bàn giao Nhà xưởng xây sẵn lô J4-GĐ1 thuộc dự án Nhà xưởng phụ trợ tại Khu CNC Đà Nẵng.
- Khánh thành và bàn giao Nhà xưởng cao tầng – giai đoạn 1.

2020

- Dự án Trung tâm dịch vụ - Lô DV3, diện tích đất 6.000 m², diện tích sàn xây dựng 5.792 m², nghiệm thu hoàn thành ngày 15/05/2020, bàn giao đưa vào khai thác kinh doanh từ tháng 07/2020.
- Dự án Hệ thống điện mặt trời áp mái Khu NXXS Lô T4 - KCN Long Hậu đã được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An (Laeza) cấp phép xây dựng ngày 29/09/2020, khởi công ngày 02/10/2020 và nghiệm thu đóng điện, bàn giao đưa vào khai thác kinh doanh từ cuối tháng 11/2020.

2021

Ngày 25/6/2021 Đại hội đồng cổ đông thường niên đã thông qua chủ trương các dự án trọng tâm là KCN Long Hậu mở rộng GĐ2 (90ha), KCN An Định tại Vĩnh Long (200ha), KDC-TĐC Long Hậu 3 (19ha).



1.5 CÁC DANH HIỆU THI ĐUA, KHEN THƯỞNG

Huân chương Lao động Hạng Nhì	2016	Cờ và Cúp “Doanh nghiệp xuất sắc nhất” tỉnh Long An 04 năm liên tiếp.	2007 - 2010
Huân chương Lao động Hạng Ba	2010		
<i>Chủ tịch nước trao tặng</i>			
Giải thưởng Chất lượng Quốc tế Châu Á – Thái Bình Dương (GPEA)	2010, 2017	Bằng khen có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của UBND tỉnh Long An trao tặng 05 năm liên tiếp	2014 - 2018
<i>APQO trao tặng</i>			
Giải Vàng Chất lượng Quốc gia	2009, 2016	Bằng khen đã có thành tích xuất sắc thực hiện phong trào thi đua “Doanh nghiệp Long An hội nhập và phát triển” năm 2019	2020
Cờ Thi đua của Chính phủ	2011, 2017		
Bằng khen “Góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc”	2009	Bằng khen đã có thành tích xuất sắc thực hiện Dự án nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, hàng hóa của các doanh nghiệp vừa và nhỏ tỉnh Long An	2020
<i>Thủ tướng chính phủ trao tặng</i>			
Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong quá trình xây dựng và phát triển Khu kinh tế Long An	2013	Cờ thi đua đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện phong trào thi đua “Doanh nghiệp Long An hội nhập và phát triển”	2021
<i>Bộ Kế hoạch và Đầu tư trao tặng</i>			
Bằng khen Doanh nghiệp điển hình tiên tiến về bảo vệ môi trường giai đoạn 2011 – 2015	2015	Bằng khen “Đã có thành tích đóng góp kinh phí thực hiện công tác xã hội tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An năm 2021”	2021
Cúp vàng “Vì sự nghiệp bảo vệ môi trường Việt Nam”	2009		
Giải thưởng Môi trường	2013	Bằng khen “Đã có thành tích đóng góp trong công tác phòng, chống dịch Covid-19, góp phần vào sự nghiệp phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Long An”	2021
<i>Bộ Tài nguyên và Môi trường trao tặng</i>		<i>UBND tỉnh Long An trao tặng</i>	
Bằng khen đã có thành tích chấp hành tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2013	2014		
<i>Bộ Tài chính trao tặng</i>			
Chứng nhận và Kỷ niệm chương về “Đóng góp tích cực cho sự phát triển nguồn nhân lực đồng bằng sông Cửu Long”	2009	Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong công tác đẩy mạnh thu hút đầu tư giai đoạn 2016-2020	2020
<i>Bộ Giáo dục và Đào tạo trao tặng</i>		<i>UBND TP.Đà Nẵng trao tặng</i>	
Danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” của UBND TP. Hồ Chí Minh trao tặng 08 năm liên tiếp	2013 - 2020	Doanh nghiệp phát triển bền vững Đồng bằng sông Cửu Long	2018
Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước thành phố (giai đoạn 2015-2020)”	2020	<i>Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) trao tặng</i>	
<i>UBND TP. Hồ Chí Minh trao tặng</i>			



1.6 DẤU ẤN 2021

01

Đánh dấu chặn đường 15 năm hoạt động của Khu công nghiệp Long Hậu từ khi thành lập năm 2006.

02

LHC đạt được những thành tích nổi bật với tổng doanh thu thuần năm 2021 đạt gần 782 tỷ đồng, tăng 21,5% so với năm 2020. Lợi nhuận trước thuế đạt 375 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế tăng 149%, lên 296 tỷ đồng và vượt 84% chỉ tiêu lợi nhuận được giao cho cả năm.

03

Thông qua việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án khu dân cư - tái định cư Long Hậu 3, chủ trương đầu tư dự án KCN Long Hậu mở rộng GD2 và dự án KCN An Định.



04

Đồng hành cùng Sở Công Thương tỉnh Long An hỗ trợ kinh phí, dụng cụ hỗ trợ lực lượng phòng, chống Covid-19 trên địa bàn tỉnh.

05

Phối hợp cùng Doanh nghiệp trong khu gửi tặng các phần gạo tình thương đến người lao động tại Khu lưu trú đang có hoàn cảnh khó khăn thời Covid-19.



06

Cộng đồng Doanh nghiệp KCN Long Hậu đóng góp hơn 4 tỷ đồng cho Quỹ Vaccine Covid-19 tỉnh Long An.



07

LHC đồng hành Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Long An hỗ trợ 10.000 phần quà cho người cao tuổi và trẻ em.



08

Kết hợp HDBank tổ chức chương trình xét nghiệm Covid-19 miễn phí cho tất cả các công nhân trong Khu công nghiệp Long Hậu.

09

Tổ chức chương trình “Đồng hành với ước mơ” trao tặng 100 suất học bổng và 400 suất bảo hiểm y tế, tổng giá trị gần 300 triệu đồng dành cho các em học sinh nghèo hiếu học xã Long Hậu và các xã khác huyện Cần Giuộc.



10

Tổ chức chương trình “Ấm áp ngày xuân” hỗ trợ 151 phần quà chăm lo Tết cho các gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu, tỉnh Long An.

11

Chăm lo đời sống người lao động gặp khó khăn không có điều kiện về quê ăn Tết thông qua chương trình “Ấm áp ngày xuân” trao tặng tổng cộng hơn 600 phần quà, mỗi phần quà trị giá 495.000Đ.



1.7 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN:



TẦM NHÌN

Xây dựng thành công các khu đô thị sinh thái phát triển bền vững.

SỨ MỆNH

Bằng sự tận tâm và trách nhiệm cao, chúng tôi nỗ lực tạo dựng một môi trường sống, làm việc thuận lợi nhất, góp phần thúc đẩy xã hội phát triển bền vững.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

01 TẬN TÂM

Nhu cầu và sự hài lòng của khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động.

02 CHUYÊN NGHIỆP

Mỗi sản phẩm hay dịch vụ đều đạt được chuẩn mực cao nhất.

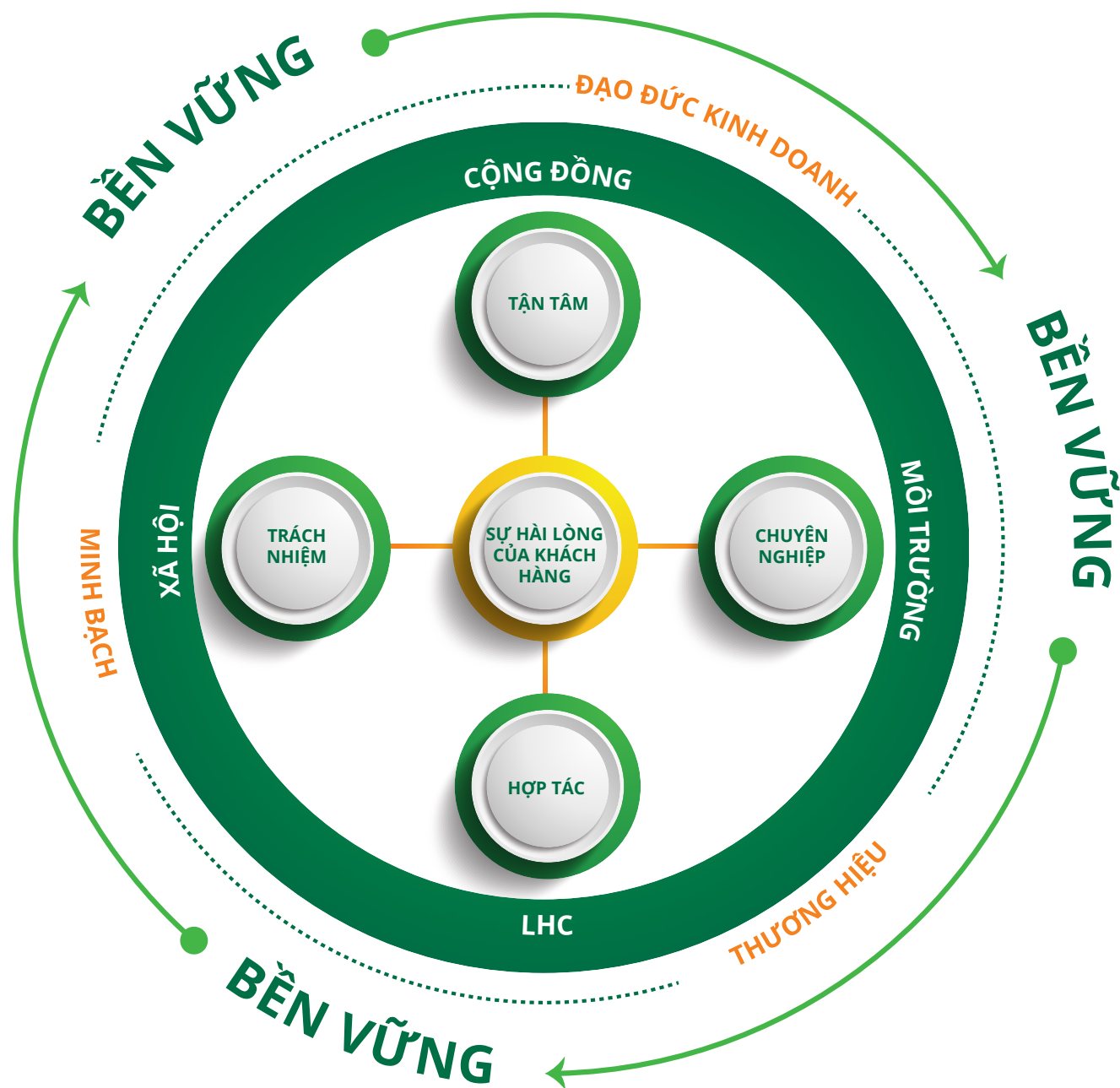
03 HỢP TÁC

Cùng thống nhất giải pháp, cùng phối hợp thực hiện, cùng chia sẻ thành quả.

04 TRÁCH NHIỆM

Đốc toàn tâm, toàn lực cho từng chi tiết với hiệu quả tốt nhất.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LHC



Định hướng xuyên suốt của LHC là xây dựng nên một khu đô thị công nghiệp sinh thái với quy mô 500 hecta tại địa bàn xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An – Nơi có vị trí tiếp giáp Thành phố Hồ Chí Minh. Bắt đầu bằng việc xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển sản xuất công nghiệp, LHC từng bước tạo dựng nên cộng đồng doanh nghiệp đa quốc gia với đa dạng ngành

ngành. Qua đó, thu hút ngày càng đông đảo lực lượng người lao động đến sinh sống và làm việc. Mục tiêu phát triển khu đô thị công nghiệp sinh thái của LHC không chỉ là xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển sản xuất công nghiệp, chế xuất mà còn là nơi để phát triển đô thị. Ở đó có khu dân cư, có hệ thống giao thông đồng bộ và hiện đại, có cơ sở hạ tầng xã hội như nhà trẻ,

trường học, cơ sở y tế, nhà văn hóa, siêu thị, chợ... phục vụ người lao động trong các Khu công nghiệp. Đây cũng là đô thị vệ tinh nhằm mục đích giãn dân cư tại các khu trung tâm thành phố.

Trong suốt quá trình xây dựng khu đô thị công nghiệp Long Hậu, LHC luôn xây dựng các tiêu chí đánh giá để thực hiện mục tiêu phát triển bền vững.

1.8 QUẢN TRỊ RỦI RO

DUY TRÌ, CẢI TIẾN HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO THEO CHUẨN QUỐC TẾ COSO®

Hệ thống quản trị rủi ro của LHC được duy trì theo Quy chế quản trị rủi ro. Hệ thống cập nhật thường xuyên các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động, khẩu vị rủi ro năm 2021 được thiết lập, công bố và theo dõi hàng tháng. Việc áp dụng hệ thống này sẽ giúp cho công tác điều hành, quản trị và kiểm soát công việc tốt hơn, giúp phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro trong các hoạt động của công ty.



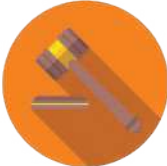
I. CHIẾN LƯỢC VÀ CHÍNH SÁCH QTRR

1. CHIẾN LƯỢC, CHÍNH SÁCH QUẢN TRỊ RỦI RO

Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro của LHC được xác định, phê duyệt và ban hành thông qua tài liệu Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro (LH-RISK01).

CHIẾN LƯỢC QTRR TỔNG QUÁT LÀ

- 01

 Tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan trong mọi trường hợp.
- 02

 Hướng đến giai đoạn 3 - ổn định của chiến lược QTRR là thiết lập chính sách, quy trình và tiêu chuẩn chính thức trong toàn công ty.

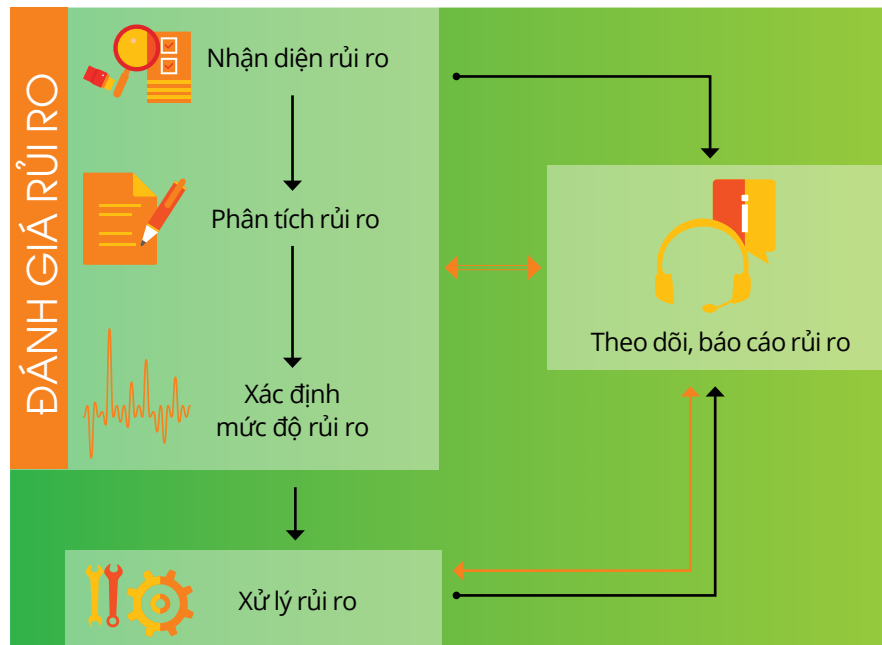
2. KHẨU VỊ RỦI RO CỦA CÔNG TY VÀ GIỚI HẠN RỦI RO

Khẩu vị rủi ro của LHC được thiết lập theo hướng dẫn của tài liệu Mô tả khẩu vị rủi ro (LH-RISK02). Năm 2021, công ty xác định và theo dõi 25 chỉ số về khẩu vị rủi ro và giới hạn rủi ro.

3. QUY TRÌNH QUẢN LÝ RỦI RO ÁP DỤNG TRONG CÔNG TY

Quy trình QTRR được thiết lập, phê duyệt và ban hành trong phê duyệt và ban hành trong tài liệu Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro (mã số LH-RISK01).

CÁC BƯỚC CHÍNH CỦA QUY TRÌNH



II. CÔNG TÁC GIÁM SÁT TUÂN THỦ

Năm 2021, công ty thực hiện 01 lần đánh giá sự tuân thủ thông qua đánh giá nội bộ hệ thống quản lý chất lượng – môi trường từ ngày 16-18/11/2021

và 01 đợt đánh giá tái chứng nhận của tổ chức chứng nhận TÜVRheinland. Bên cạnh đó, người phụ trách QTRR của phòng ban theo dõi

sự tuân thủ thường xuyên và báo cáo hàng tháng về khẩu vị rủi ro, tình hình thực hiện kiểm soát rủi ro, các rủi ro mới phát sinh.

III. CÁC RỦI RO

1. RỦI RO KINH TẾ

Hiện nay, đại dịch COVID-19 đang diễn biến phức tạp, ảnh hưởng nền kinh tế ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Do hội nhập sâu rộng, kinh tế Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng nhiều, tốc độ tăng trưởng kinh tế thấp hơn nhiều so với trước khủng hoảng. Hoạt động công nghiệp gặp nhiều khó khăn trong thời gian tới. Mỗi lo ngại của các doanh nghiệp chính là thiếu nguồn nguyên liệu và nguồn nhân lực gây đình trệ sản xuất kéo dài. Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, LHC không tránh khỏi những tác động tiêu cực do dịch bệnh gây ra.

Trong bối cảnh dịch bệnh, các phân khúc của thị trường bất động sản đều sụt giảm thì bất động sản công nghiệp vẫn ghi nhận những chuyển biến tích cực về cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy.

Thương chiến Mỹ - Trung và hiện tượng “thiên nga đen” COVID-19 là chất xúc tác làm bất động sản công nghiệp đón làn sóng FDI mạnh mẽ hơn. Điều này giúp tốc độ tăng trưởng của LHC được củng cố.

Chính vì vậy, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật tình hình kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước để xây dựng kịch bản ứng phó kịp thời và nắm bắt cơ hội nhanh chóng để đạt được những mục tiêu đề ra.

2. RỦI RO PHÁP LUẬT

Mọi hoạt động kinh doanh đều chịu sự kiểm soát của pháp luật và LHC cũng không ngoại lệ. Là Công ty Cổ phần niêm yết chứng khoán ở Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE), LHC chịu sự tác động của nhiều luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản,... Những luật này thường xuyên được chỉnh sửa để phù hợp với quá trình hội nhập và phát triển của đất nước mang đến nhiều cơ hội cũng như thách thức cho LHC.

Hành lang pháp lý về đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng cũng đang trong quá trình tạo lập và hoàn thiện gây nhiều khó khăn cho Công ty.

Bên cạnh đó, các hiệp định thương mại như EVFTA, CP-TPP, RCEP có hiệu lực đã góp phần cải thiện khả năng gia nhập thị trường của các công ty đa quốc gia vào Việt Nam nên nhu cầu tìm kiếm bất động sản công nghiệp cũng đang lên cao.

Do đó, Công ty liên tục theo dõi và cập nhật để kịp thời điều chỉnh quy định, điều lệ phù hợp với sự thay đổi của pháp luật và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

3. RỦI RO CẠNH TRANH

Nhiều kỳ vọng về tiềm năng của bất động sản công nghiệp trong thời gian tới trước làn sóng rút chuỗi sản xuất khỏi Trung Quốc, thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam trở nên sôi động hơn bao giờ hết. Việt Nam có những lợi thế cạnh tranh trong thu hút đầu tư FDI như: Cơ cấu dân số vàng, chi phí nhân công rẻ hơn mặt bằng chung, giá thuê đất cạnh tranh hàng đầu trong khu vực, vị trí địa lý

thuận lợi, thuế suất hấp dẫn, môi trường chính trị ổn định, cơ sở hạ tầng, thủ tục hành chính ngày càng cải thiện... Đồng thời, Việt Nam đang thành công trong việc ngăn chặn dịch bệnh. Những điều này khiến làn sóng dịch chuyển sản xuất từ các nước sang Việt Nam ngày càng mạnh mẽ hơn. Tuy nhiên, nước ta vẫn chịu sự cạnh tranh gay gắt từ các nền kinh tế thị trường mới nổi trong khu vực và trên thế giới như Ấn Độ, Myanmar, Philippines,...

Hiện có nhiều doanh nghiệp thuộc nhiều lĩnh vực khác nhau ngoài bất động sản cũng bắt đầu chuyển hướng đầu tư sang bất động sản công nghiệp. Các doanh nghiệp xung quanh khu vực đã và đang nâng cấp chất lượng khu công nghiệp làm tình hình cạnh tranh và định giá đầu ra của LHC có thể bị ảnh hưởng trong dài hạn. Mức độ nhận biết của các chủ đầu tư về khu vực Long An chưa cao bằng Bình Dương hoặc Đồng Nai. Bên cạnh đó, giá cho thuê của LHC luôn thuộc top cao trong khu vực Long An. Để nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo tăng trưởng bền vững, Công ty đã có nhiều sản phẩm, dịch vụ đa dạng, cải thiện cơ sở hạ tầng,... để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong và ngoài nước. Ngoài ra, Công ty cập nhật ứng dụng công nghệ Virtual 360 trên website, nội dung website còn được dịch ra tiếng Anh, Nhật Bản và Hàn Quốc giúp nhà đầu tư dễ tiếp cận.

4. RỦI RO VỀ NGUỒN CUNG

Hiện nay, Việt Nam là điểm sáng trong thu hút đầu tư nước ngoài nhờ thay đổi chiến lược phòng chống COVID-19 và những chính sách tích cực nhằm khôi phục kinh tế của Nhà nước. Làn sóng chuyển dịch bất động sản công nghiệp vào Việt Nam mạnh mẽ hơn bao giờ hết dẫn đến một nguồn cầu lớn sẽ hướng về các khu công nghiệp tại Việt Nam.

Tỷ lệ lấp đầy trên tổng các khu công nghiệp đang hoạt động trên cả nước là khá cao. Nguồn cung đất công nghiệp sẵn sàng bàn giao ngay đang trong tình trạng khan hiếm nguồn cầu vượt quá nguồn cung cho thấy rõ sự cần thiết của việc tăng số lượng nguồn cung.

Trước tình hình đó, LHC đang nỗ lực quy hoạch nguồn cung, khẩn trương rà soát kế hoạch, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, sớm hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật,... để nắm bắt cơ hội và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường.

5. RỦI RO TÍN DỤNG

Rủi ro tín dụng bao gồm rủi ro nguồn thu từ khách hàng và rủi ro tiến độ giải ngân dự án. Rủi ro nguồn thu từ khách hàng phát sinh khi khách hàng không thực hiện nghĩa vụ chi trả theo tiến độ hợp đồng gây tổn thất về nguồn thu cho Công ty. Rủi ro tiến độ giải ngân dự án phát sinh khi không thể đáp ứng nhu cầu vốn cho dự án đúng tiến độ và số vốn cho dự án.

Công ty đã có các những biện pháp cụ thể để giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách lựa chọn những đối tác đáng tin cậy, mở rộng mạng lưới khách hàng, mở rộng quan hệ tín dụng với các ngân hàng uy tín và lãi suất tốt.

6. RỦI RO GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Để có thể bắt đầu triển khai một dự án, khâu đầu tiên mà Công ty phải làm là thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng để tạo lập quỹ đất sạch. Tuy nhiên đây là một “bài toán” nan giải và là một trong những nguyên nhân khiến dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3-Giai đoạn 1 bị chậm tiến độ trong nhiều năm. Điều này gây ảnh hưởng lớn cho Công ty, làm tăng chi phí, giảm tính cạnh tranh và mất cơ hội đón thời điểm thuận lợi của thị trường.

Để hạn chế rủi ro này, LHC đã phối hợp với chính quyền địa phương để có cơ chế hiệp thương, thỏa thuận giữa Công ty và người sử dụng đất đảm bảo bồi thường thỏa đáng cho người sử dụng đất, tái định cư theo đúng quy định của pháp luật, ...

7. RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

Ngoài các rủi ro đã trình bày ở trên, LHC còn chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố bất khả kháng như thiên tai, cháy nổ, dịch bệnh,... Những rủi ro này tuy xác suất xảy ra thấp nhưng sẽ ảnh hưởng lớn đến tài sản, nhân lực và hoạt động kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty đã bảo đảm an toàn lao động, các yếu tố bảo vệ môi trường,... để hạn chế những rủi ro đáng tiếc.



COMPREHENSIVE SUPPORT

Sự phát triển bền vững của nhà đầu tư chính là mục tiêu và thước đo cho mọi kế hoạch và hành động của LHC. Đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp luôn sẵn sàng hỗ trợ và đồng hành cùng doanh nghiệp ngay từ giai đoạn tìm hiểu đầu tư sản xuất tại Việt Nam và trong suốt quá trình hoạt động, từ đó đem lại các giá trị lợi ích vượt trội cho khách hàng.

CHƯƠNG 2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

02
T23 - T35

2.1 TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ 2021.....	23
2.2 TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ.....	24
2.3 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ.....	26
2.4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	32
2.5 CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH.....	32
2.6 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU.....	33
2.7 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.....	35

2.1 Tình hình thu hút đầu tư 2021

Năm 2021, LHC vẫn tiếp tục tập trung và đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư cho các sản phẩm chính là đất công nghiệp và nhà xưởng cho thuê. Tuy nhiên, tình hình thu hút đầu tư gặp nhiều khó khăn hơn do đợt dịch Covid-19 tiếp theo bùng phát vào đầu tháng 05/2021, số lượng khách hàng tiếp cận được và đến tham quan trực tiếp KCN Long Hậu giảm khá nhiều so với cùng kỳ các năm trước.

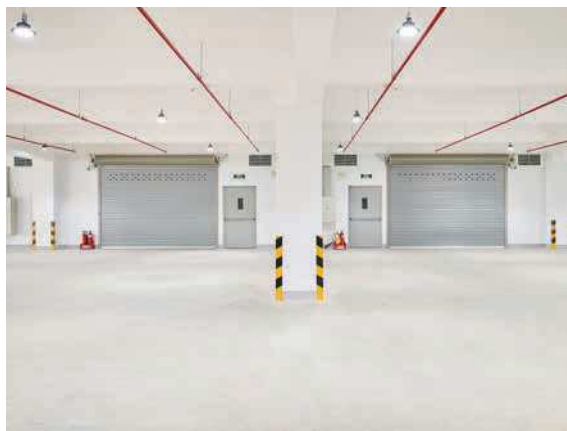
LHC đã nỗ lực thay đổi các phương án xúc tiến đầu tư, tiếp cận khách hàng phù hợp với tình hình thực tế nhằm đảm bảo việc hoàn thành các chỉ tiêu kinh doanh của năm 2021. Theo đó, số lượng nhà đầu tư tiếp xúc là 343, trong đó trong nước là 146 tăng 134% so với năm 2020, nước ngoài là 197 chỉ đạt 85 % so với năm 2020. số lượng Nhà đầu tư trong nước tham quan trong năm 2021 tăng đạt 109% so với năm 2020, số lượng nhà đầu tư nước ngoài tham quan trực tiếp chỉ đạt 75% so với năm 2020.

LHC cũng linh động trong việc đa dạng các kênh tiếp cận khách hàng nhằm gia tăng về số lượng và chất lượng từ các nguồn tiếp cận theo hình hình thực tế. Trong năm 2021, LHC đã tập trung vào các nền tảng online thông qua các kênh như Website, Fanpage, Linkedin, Youtube, Google search hay các video bán hàng. Kết quả tăng hơn 100% chỉ tiêu ban đầu đề ra về khách hàng tiếp cận được.

Bên cạnh công tác thu hút đầu tư, LHC cũng tiếp tục hoàn thiện quy trình tiếp cận khách hàng, xuất bản các nội dung truyền tải thông tin đến nhà đầu tư phù hợp với tình hình thực tế, giúp khách hàng tiếp cận KCN Long Hậu một cách trực quan và sinh động hơn. Ngoài ra, việc nâng cao năng lực bán hàng của các chuyên viên kinh doanh là một trong những điểm trọng yếu của việc thu hút đầu tư 2021.

2.2 Tình hình triển khai các dự án đầu tư

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH



1 KCN Long Hậu

- Quy mô: 137,02 Ha
- Đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

2 KCN Long Hậu mở rộng

- Quy mô: 108,48 Ha
- Đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

3 Khu nhà xưởng xây sẵn

- Khu NXXS lô B: 35.483 m². Năm hoàn thành: 2011
- Khu NXXS lô B mở rộng: 5.698 m². Năm hoàn thành: 2013
- NXXS lô S10-11: 3.330 m². Năm hoàn thành: 2016
- NXXS lô Q10: 3.159 m². Năm hoàn thành: 2017
- NXXS lô F.01B: 3.278 m². Năm hoàn thành: 2017
- NXXS lô H.05B: 2.535 m², 2 tầng. Năm hoàn thành: 2018

4 Nhà xưởng xây sẵn compound lô T-4

- Quy mô: 11.522 m², 2 tầng
- Đã đầu tư xây dựng hoàn thành năm 2019

5 Nhà xưởng cao tầng

- Quy mô: 19.997 m², 6 tầng
- Đã đầu tư xây dựng hoàn thành giai đoạn 1 và bàn giao cho Khách hàng trong năm 2019

6 Khu lưu trú KCN Long Hậu

- Diện tích: 15.182 m²
- 4 khối nhà lưu trú công nhân 5 tầng, 596 căn hộ, sức chứa 6.000 người.
- Năm hoàn thành: 2010
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%

7 Khu dân cư - tái định cư Long Hậu

- Quy mô: 37 Ha
- Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng

8 Trung tâm dịch vụ

- Quy mô: 6.192 m², 2 tầng
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý II 2020

9 Nhà máy xử lý nước thải - giai đoạn 3

- Công suất: 3.500 m³/ngày đêm
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý IV/ 2020

10 Nhà xưởng J4 (giai đoạn 1) Khu CNC Đà Nẵng

- Quy mô: 15.797 m²
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý I/2020

11 Dự án Hệ thống điện mặt trời áp mái Nhà xưởng lô T4:

- Công suất: 1050 kWp
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý IV/2020



CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

1 KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1

- Quy mô: 123,98 Ha
- Đang triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng
- Năm hoàn thành dự kiến: 2019 – 2023

2 KCN Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2

- Quy mô: 90 Ha
- Đang thực hiện các thủ tục xin phê duyệt chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính Phủ
- Dự kiến hoàn thành chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ vào Quý III/2022

3 Khu công nghiệp An Định:

- Quy mô: 200 Ha
- Đang thực hiện các thủ tục xin phê duyệt chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính Phủ
- Dự kiến hoàn thành chủ trương đầu tư của TTCP trong Quý IV/2022

4 Khu dân cư - tái định cư Long Hậu 3

- Quy mô: 19,13 Ha
- Đang triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng
- Năm hoàn thành dự kiến: 2020 - 2023

5 Khu dân cư - tái định cư Long Hậu mở rộng

- Quy mô: 10 Ha
- Đang triển khai thủ tục pháp lý và bồi thường giải phóng mặt bằng
- Năm hoàn thành dự kiến: 2022 – 2023

6 Nhà xưởng J4 (Giai đoạn 1 mở rộng) Khu CNC Đà Nẵng

- Quy mô: 15.066 m²
- Hoàn thành và đi vào hoạt động quý IV/2022

7 Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (23-24-25-26) KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1)

- Quy mô: 10.000 m²
- Hoàn thành và đi vào hoạt động quý IV/2022

8 Nhà kho dịch vụ cho thuê

- Quy mô: 10.000 m²
- Đang thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng
- Năm hoàn thành dự kiến: 2023

9 Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu – Đà Nẵng J4 giai đoạn 2

- Quy mô: 10.000 m²
- Đang thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng
- Năm hoàn thành dự kiến: 2023

2.3 Tổ chức và nhân sự

A. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông LÊ TẤN CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh 1967

Bằng cấp: Cử nhân Tài chính công nghiệp

Thời gian, chức vụ, nơi làm việc:

1991 – 1995: Chuyên viên phòng Tài vụ quản lý doanh nghiệp Sở Tài chính.

1995 – 1999: Chuyên viên phòng Công nghiệp Cục Quản lý vốn và tài sản nhà nước Thành phố.

1999 – 2004: Chuyên viên phòng Tổng hợp Chi cục Tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.

2004 – 2007: Phó Trưởng phòng Tổng hợp Chi cục Tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.

2007 – 2021: Công tác tại VP UBND TP.HCM và chính thức nhận công tác từ tháng 8/2008, đến năm 2015 được bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính TMDV Văn phòng Ủy ban nhân dân TP.HCM; từ năm 2017 là Trưởng Phòng Kinh tế Văn phòng Ủy ban nhân dân TP.HCM.

9/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.



Ông TRẦN HỒNG SƠN

Thành viên HĐQT

Năm sinh 1976

Bằng cấp: Thạc sĩ quy hoạch

Thời gian, chức vụ, nơi làm việc:

2000-2009: Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh

Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh

doanh, quản lý môi trường.

2009-2012: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân.

2012 đến nay: Tổng giám đốc Công ty CP Long Hậu.



Ông VÕ TẤN THỊNH

Thành viên HĐQT

Năm sinh 1962

Bằng cấp: Quản trị chiến lược, Kỹ năng lãnh đạo

Thời gian, chức vụ, nơi làm việc:

1998 - 2020: Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Địa ốc- cáp điện Thịnh Phát -Thìpha Cable.

2009 - 2020: Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty CP Kim Loại Màu và Nhựa Đồng Việt - Dovina.

2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Dự án Thịnh Phát.

2016 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư kinh doanh Tổng hợp Thịnh Phát.

2020 đến nay: Chủ tịch Hội Đồng chiến lược kiêm Phó Chủ tịch HĐQT- Công ty CP Cáp điện Thịnh Phát tại Việt Nam (Công ty TNHH Đại chúng Stark Corporation).

2020 đến nay: Chủ tịch Hội Đồng chiến lược kiêm Phó Chủ tịch HĐQT- Công ty CP Kim Loại Màu và Nhựa Đồng Việt tại Việt Nam (Công ty TNHH Đại chúng Stark Corporation).



Ông MÃ VĂN KHANH

Thành viên HĐQT Độc lập

Năm sinh 1975

Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật, Thạc sĩ Kinh tế

Thời gian, chức vụ, nơi làm việc:

2000-2003: Trợ lý Tiếp thị cho Giám đốc Công ty CP Vạn Phát Hưng.

2003-2004: Cửa hàng Trưởng Công ty CP Vạn Phát Hưng.

2005-2006: Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư Sacomreal.

2007-2009: Phó Giám đốc thường trực Công ty Bất động sản Hồng Thịnh.

2009-2010: Trưởng phòng Dự án Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công.

2010-2017: Giám đốc Khối Đầu

tư - Kinh doanh Công ty CP Bất động sản Sài Gòn ViNa.

2017-2018: Trưởng ban đầu tư và M&A Miền Nam Công ty cổ phần Tập đoàn TNG.

2018-2019: Phó tổng giám đốc dự án Công ty cổ phần Đầu tư Hưng Phú.

2019-2020: Giám đốc Đầu tư Công ty cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh

05/2020 - 2021: Phó tổng giám đốc Công Cổ Phần Địa Ốc cáp điện Thịnh Phát.



Ông NGUYỄN VŨ MẠNH TUẤN

Thành viên HĐQT

Năm sinh 1980

Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (MBA) chuyên ngành Quản trị và Thương mại Quốc tế

Thời gian, chức vụ, nơi làm việc:

2006-2008: Chuyên viên Phòng xúc tiến thương mại - Sở Thương mại

2008-2009: Nhân viên Phòng Kinh Doanh - Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé

Nhân viên Phòng Kế Hoạch - Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé

2009-2011: Phó Phòng Kế Hoạch - Thư ký Hội đồng Thành viên Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé

2011-2012: Phó Giám đốc ICD Bến Nghé (Chi nhánh của Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé)

2012-2013: Trưởng Ban Logistics - Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé

2013-2014: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đối Tác Chân Thật

2015-2017: Trưởng phòng Khai thác - Cảng container quốc tế SP-ITC (Trực thuộc Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế)

2018: Trợ lý Tổng giám đốc - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

11/2018 đến nay: Thư ký Hội đồng Thành viên - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận
06/2019 đến nay: Thành viên Hội đồng Thành viên Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)

B. BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN NGỌC QUANG

Trưởng Ban Kiểm Soát chuyên trách

Năm sinh: 1984

Bằng cấp: Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng

THỜI GIAN, CHỨC VỤ, NƠI LÀM VIỆC:

2010 - 2012: Chuyên viên Phòng Kế hoạch - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

2012 - 2021: Trưởng Bộ phận Tài chính Công ty Cổ phần Long Hậu

12/2021: chuyên viên Phòng Tài chính - Kế hoạch Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận



Ông NGUYỄN ANH HUY

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh 1989

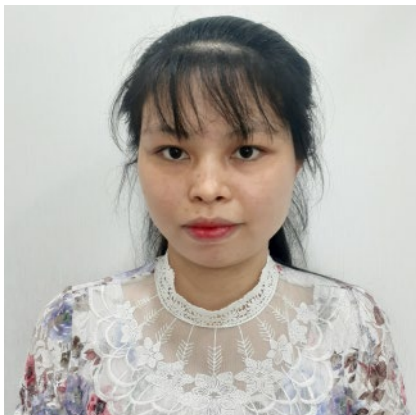
*Bằng cấp: Cử nhân kinh tế ,
chuyên ngành Tài chính - Ngân hàng*

THỜI GIAN, CHỨC VỤ, NƠI LÀM VIỆC:

2014 - 2015: Chuyên viên Phòng phân tích Tài chính - Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á

2015 - 2019: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế toán - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

2020 đến nay: Ban Thư ký Phòng Pháp chế - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận



Bà ĐỖ THỊ KIM THỊ

Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh 1986

Bằng cấp: Cử nhân kế toán

THỜI GIAN, CHỨC VỤ, NƠI LÀM VIỆC:

2008 - 2016: Công tác tại Cty CP Địa Ốc-Cáp Điện Thịnh Phát, chức vụ: kế toán viên.

2016 đến nay: Công tác tại Cty CP Đầu Tư Kinh Doanh Tổng Hợp Thịnh Phát, chức vụ: kế toán trưởng.

C. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông TRẦN HỒNG SƠN

Thành viên HĐQT

Năm sinh 1976

Bằng cấp: Thạc sĩ quy hoạch

Thời gian, chức vụ, nơi làm việc:

2000-2009: Công tác tại Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh
Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản,
quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường

2009-2012: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân

2012 đến nay: Tổng giám đốc Công ty CP Long Hậu



Bà Phạm Thị Như Anh

Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1967

Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh

THỜI GIAN, CHỨC VỤ, NƠI LÀM VIỆC:

1989-1992: Kế toán trưởng Trung tâm TMDV Tân Quy Tây

1992-1994: Kế toán tổng hợp Công ty XD&TK Số 1

1996-2005: Phó phòng Tài vụ Kế toán Cty CPPT Nam Sài Gòn

2005-2012: Kế toán trưởng Công ty CPPT Nam Sài Gòn

2012-2013: Phó TGĐ, Công ty CPPT Nam Sài Gòn

2013 - 2021: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Long Hậu

2013 đến nay : Phó Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Long Hậu



Bà TRẦN ĐÌNH THU NHI

Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1972

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng

THỜI GIAN, CHỨC VỤ, NƠI LÀM VIỆC:

1995 - 1999: Chuyên viên - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Ninh Thuận

1999 - 2000: Kế toán tổng hợp - Xí nghiệp Lương thực Thực phẩm
Safaco – Công ty Lương thực TP Hồ Chí Minh

2000 - 2002: Kế toán trưởng- Cty Liên doanh KCN Hiệp Phước

2002 - 2007: Kế toán – Công ty Phát triển CN Tân Thuận

2007 - 2009: Kế toán trưởng Công ty TNHH Dịch vụ Khu chế xuất
Tân Thuận

2013- 07/2020: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Phát triển Công
nghiệp Tân Thuận

2014-07/2020: Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Hiệp Phước

07/2020- Nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Long Hậu

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHẬN VIÊN VÀ CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

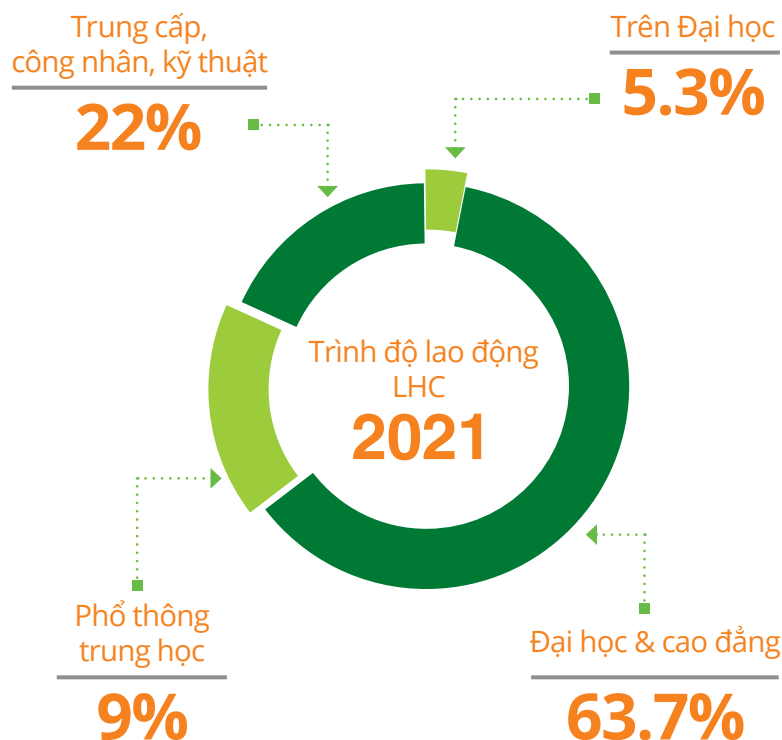
Thu hút và giữ chân được nhân sự giỏi luôn là một trong những mục tiêu hàng đầu mà công tác quản trị nguồn nhân lực tại tất cả các doanh nghiệp luôn hướng đến. Trong những năm qua Ban Lãnh đạo LHC đặc biệt quan tâm xây dựng, đào tạo đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và thu hút giữ chân nhân sự giỏi bước đầu đã mang lại hiệu quả.



Tổng nhân viên: 132 – Nam 95 – Nữ 37 (tính đến ngày 31/12/2021)

Trong đó:

- Lao động có trình độ trên đại học 7 người
- Lao động có trình độ đại học và cao đẳng 84 người
- Lao động có trình độ Trung cấp, công nhân kỹ thuật 29 người
- Lao động có trình độ Phổ thông trung học 12 người



Quan tâm đến đời sống CB-CNV, đặc biệt trong giai đoạn dịch bệnh Covid 19 bùng phát vào năm 2021, Công ty đã thực hiện các chính sách phúc lợi kịp thời với người lao động. Đây là một trong những việc góp phần ổn định và giữ chân nhân sự. Năm 2021, dù tình hình dịch Covid 19 và hạn chế trong các quy định phòng chống dịch bệnh nhưng Công ty đã nỗ lực thực hiện các chính sách cho NLĐ. Các chính sách cho NLĐ đáng chú ý được thực hiện như sau:

- Chính sách phúc lợi cho nhân viên và người thân nhiễm Covid 19
- Chương trình du lịch năm 2021
- Chúc mừng sinh nhật, kết hôn, thai sản....

Hoạt động đào tạo

Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự và đáp ứng được yêu cầu phát triển của công ty. Trong năm 2021 dù dịch Covid-19 bùng phát, LHC đã tổ chức đào tạo được 5 khóa học trực tiếp và một số khóa trực tuyến (online) của các tổ chức giáo dục đào tạo bên ngoài. Bên cạnh đào tạo nâng cao kiến thức và kỹ năng, Công ty đặc biệt quan tâm đến đào tạo phát triển toàn diện, nhằm giúp CB-CNV phát triển toàn diện bản thân hơn để cùng hướng tới sự phát triển bền vững của Công ty.

2.4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm	2020	2021
Doanh thu thuần	643.579.082.125	781.650.039.241
Lợi nhuận sau thuế	198.647.142.464	296.311.010.658
Vốn chủ sở hữu	1.283.671.230.189	1.464.103.256.517
Tổng tài sản	2.599.630.748.609	2.845.357.152.637

2.5 CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	2020	2021
Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,28	2,47
Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,35	1,70

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn	2020	2021
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,51	0,49
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,03	0,94

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	2020	2021
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,56	0,56
Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	0,25	0,27

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

	2020	2021
ROS	30,87%	37,91%
ROE	15,47%	20,24%
ROA	7,64%	10,41%
ROS/OM	30,87%	37,91%

TỶ LỆ CHIA CỔ TỨC

	2020	2021
Lợi nhuận sau thuế (triệu VNĐ)	198.647	
Tỷ lệ trả cổ tức	19%	
Cổ tức bằng tiền mặt (triệu VNĐ)	95.022.82	

2.6 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN

2021	SỐ CỔ PHẦN LƯU HÀNH	SỐ TIỀN (VNĐ)
Số đầu năm	50.012.010	500.120.100.000
Số cổ phiếu phát hành thêm	-	-
Số cổ phiếu quỹ trong năm	0	0
Số cuối năm	50.012.010	500.120.100.000
Số cổ phần tự do chuyển nhượng	50.012.010	
Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0	

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

2021	CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG	TỶ LỆ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	48,67%
Võ Tấn Thịnh	3.756.000	7,50%
Trần Anh Viễn	2.503.600	5,00%
Khác	19.413.932	38,83%

VỐN GÓP VÀO CÔNG TY KHÁC

STT	TÊN CÔNG TY	SỐ VỐN GÓP CUỐI NĂM 31/12/2020	SỐ VỐN GÓP CUỐI NĂM 31/12/2021
1	Công ty cp công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
2	Công ty CP đầu tư và phát triển Gia Định	19.630.000.000	19.630.000.000
3	Công ty CP cảng Sài Gòn Hiệp Phước	80.000.000.000	80.000.000.000
4	Công ty CP chiếu sáng công cộng TP HCM	125.528.000.000	125.528.000.000

ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	TÊN CÔNG TY	SỐ VỐN GÓP CUỐI NĂM 31/12/2020	SỐ VỐN GÓP CUỐI NĂM 31/12/2021
1	Công ty CP dịch vụ khu công nghiệp Long Hậu	4.400.000.000	4.400.000.000

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CỔ PHẦN

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán	Số cổ phiếu	"Cổ phiếu phổ thông"	"Cổ phiếu ưu đãi"	Tổng cộng
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH GIAO DỊCH CỔ PHIẾU LHG NĂM 2021



BÁO CÁO TÌNH HÌNH CHI TRẢ CỔ TỨC

	2021
Tỷ lệ chi trả	19%/mệnh giá
Hình thức chi trả	Cổ tức bằng tiền
Giá trị cổ tức 2020	95.022.819.000

2.7 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tiêu thụ năng lượng (lượng tiêu thụ, lượng tiết kiệm, các sáng kiến tiết kiệm và kết quả):

NĂNG LƯỢNG

- Sử dụng năng lượng hiệu quả; duy trì mức tiêu thụ phù hợp nhu cầu mục đích sử dụng (Đúng định mức trong hoạt động):
 - Xử lý nước thải: ~1KWh/1m³nước thải;
 - Hoạt động văn phòng: ~ 500kwh/ngày;
- Khai thác nguồn năng lượng sạch năng lượng mặt trời;
 - Chiếu sáng đường nội bộ: đường Trung Tâm – công viên KCN Long Hậu Mở rộng.
 - Cung cấp điện năng phục vụ sản xuất khu xưởng xây sẵn lô T.

TIÊU THỤ NƯỚC

- Sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước (khắc thác nước và cung cấp cho Doanh nghiệp trong hạn mức an toàn cho môi trường.

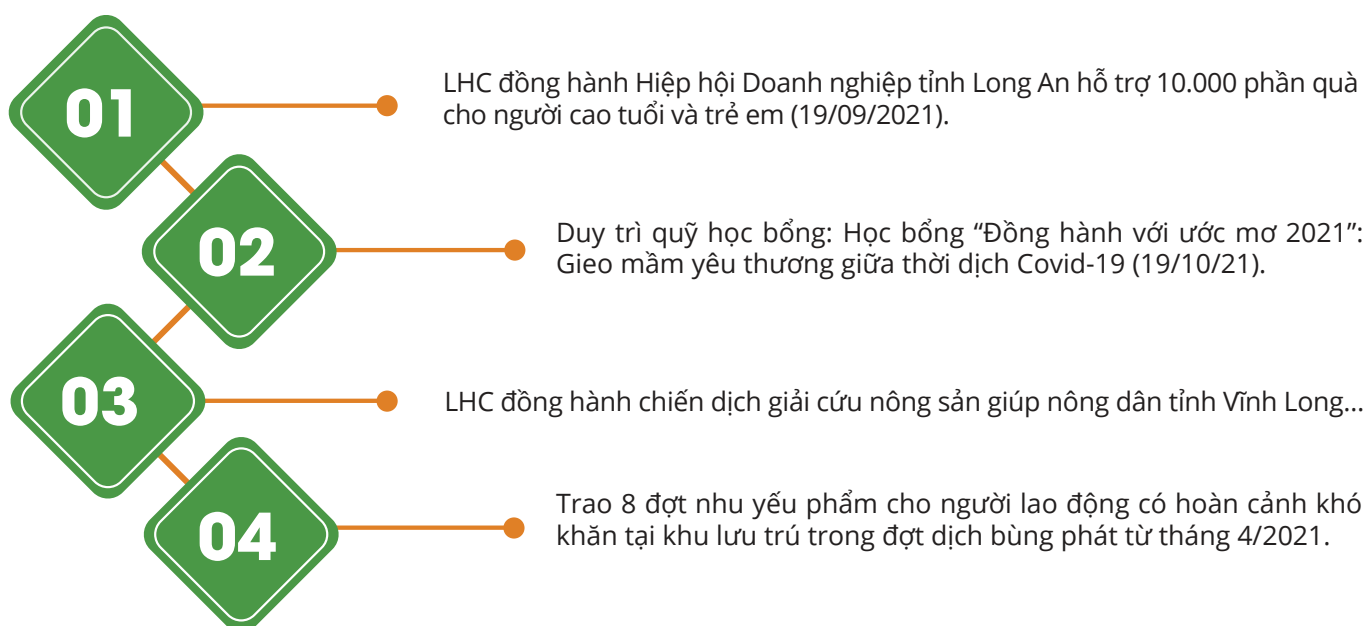
XỬ LÝ NƯỚC THẢI

- Đầu tư NMXLNT modul 3 nâng tổng công suất NMXLNT lên 8000m³/ngày đêm, đảm bảo xử lý 100% nước thải từ DN trong KCN Long Hậu.
- Xả thải đạt giới hạn 100%.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: (số lần bị xử phạt do vi phạm, số tiền bị xử phạt): Không có;

Chính sách liên quan đến người lao động: Đảm bảo duy trì đúng thỏa ước lao động tập thể, có chính sách hỗ trợ người lao động trong giai đoạn Công ty thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch COVID-19 từ 9/7/2021 đến tháng 10/2021.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:



SUSTAINABLE GROWTH

Sự phát triển bền vững và lâu dài chính là mục tiêu mà LHC hướng đến. Để đạt được điều này, LHC luôn coi trọng trách nhiệm và không ngừng đem lại những giá trị thiết thực cho khách hàng, đối tác, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

CHƯƠNG 3

BÁO CÁO

CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

03
T37 - T43

3.1 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021.....	38
3.2 ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	38
3.3 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ.....	40
3.4 KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022.....	41
3.5 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY.....	42

3.1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2021

Năm 2021 là một năm nhiều biến động đối với mọi lĩnh vực của nền kinh tế trong nước và trên thế giới. Mặc dù chịu tác động nặng nề của dịch bệnh nhưng các doanh nghiệp, đặc biệt là trong ngành công nghiệp đã xây dựng kịch bản chủ động thích ứng với trạng thái "bình thường mới", đảm bảo ổn định sản xuất, kinh doanh và nỗ lực hoàn thành đúng tiến độ kế hoạch đề ra và có kết quả kinh doanh tương đối tích cực. Tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tính tăng 2,58% so với năm 2020 (nguồn Tổng Cục thống kê).

Kinh tế vĩ mô ổn định, tỷ giá ít biến động đã giúp cho Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư đạt trên 31 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020 (nguồn Tổng Cục thống kê).

Về tình hình thu hút đầu tư tại tỉnh Long An: Với vị trí địa lý thuận lợi, tài nguyên đất đai dồi dào, môi trường đầu tư thông thoáng, những năm gần đây, Long An trở thành nơi đến hấp dẫn, hiệu quả của nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài. Trong tình hình dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp, vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam có biểu hiện sụt giảm, nhưng Long An vẫn là địa phương nằm trong top đầu cả nước về thu hút đầu tư. Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch – Đầu tư), năm 2021, Long An là địa phương đứng thứ 2 cả nước về thu hút FDI với vốn đầu tư là 3.84 tỷ USD, chiếm 12,3% tổng vốn đầu tư cả nước. Hiện Long An có khoảng 40 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư trên địa bàn tỉnh, trong đó Singapore là quốc gia đứng đầu về vốn đầu tư vào tỉnh, tiếp theo là

các quốc gia: Hàn Quốc, Nhật Bản, Hoa Kỳ... Các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn là năng lượng, dệt may, da giày, công nghiệp chế biến thức ăn gia súc, gia cầm, thủy sản; chế biến thực phẩm, đồ uống; công nghiệp chế tạo... Long An có trên 50% số dự án FDI nằm trong các khu, cụm công nghiệp của tỉnh.

Hoạt động thu hút đầu tư tại tỉnh Long An đạt những kết quả đáng khích lệ là một trong những cơ hội đối với LHC trong công tác xúc tiến đầu tư tại các dự án. Năm bắt kịp thời những cơ hội đầu tư năm 2021, tập thể Ban điều hành và CB-CNV LHC đã nỗ lực thực hiện theo kế hoạch kinh doanh được Đại Hội Đồng Cổ Đông và Hội đồng quản trị giao.

3.2. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH

Stt	Chỉ tiêu	KH 2021	TH 2021	TH 2021/KH 2021
1	Tổng doanh thu	922.807	821.665	89%
2	Chi phí hoạt động	115.892	60.119	52%
3	Lợi nhuận sau thuế	160.999	296.311	184%
4	Đầu tư	1.033.975	77.969	8%

ĐÁNH GIÁ CHUNG

TTrong bối cảnh dịch bệnh diễn ra phức tạp từ đầu năm năm 2021, hoạt động kinh doanh của LHC cũng bị ảnh hưởng và gặp nhiều khó khăn. Số lượng các khách hàng quan tâm và đến tham quan từ đầu năm đến nay sụt giảm mạnh so với các năm trước. Nhà đầu tư và các doanh nghiệp tạm dừng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh dẫn đến việc thu hút đầu tư vào các sản phẩm của LHC không đạt so với kế hoạch đề ra, đặc biệt tại các dự án mới triển khai như: Nhà xưởng cao tầng, nhà xưởng Đà Nẵng, Trung tâm dịch vụ...

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Long Hậu 3 vẫn còn nhiều khó khăn. Tính đến 31/12/2021, tổng diện tích đã bồi thường: 97,59ha/123,98ha đạt 78,7% (chưa bao gồm diện tích đất công). Các hộ dân còn lại tuy diện tích nhỏ nhưng đa số có xây dựng nhà ở, nhiều nhà trọ, lại phân bố rải rác tại các vị trí tiếp giáp đường giao thông gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, thi công để gia tăng diện tích đất thương phẩm liền thửa, việc bồi thường còn bị ảnh hưởng bởi các dự án Khu dân cư lân cận, giá bồi thường đất cho các hộ dân được đẩy lên rất cao trong thời gian ngắn đã tạo áp lực rất lớn đến công tác bồi thường tại KCN Long Hậu 3.

Công tác đầu tư các dự án cũng chưa triển khai kịp theo kế hoạch đã đề ra, việc đầu tư hệ thống hạ tầng KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1) chậm do ảnh hưởng của bồi thường giải phóng mặt bằng; việc đầu tư xây dựng các nhà xưởng xây sẵn, nhà xưởng Đà Nẵng chậm so với tiến độ làm ảnh hưởng đến kinh doanh, thu hút khách hàng.

LHC cũng đang trong giai đoạn triển khai nhiều dự án mới trọng điểm như KCN Long Hậu mở rộng GĐ2 (90ha), dự án KDC – TĐC Long Hậu (19ha), KCN An Định, Vĩnh Long (200ha) để sớm có quỹ đất công nghiệp mới bổ sung, đáp ứng nhu cầu kinh doanh trong những năm sắp tới. Tuy nhiên, trước tình hình dịch bệnh khó khăn, các phần việc đầu tư theo kế hoạch đều bị chậm tiến độ và không đạt so với kế hoạch (thực hiện 8% so với kế hoạch), điều này sẽ gây ra thách thức rất lớn lên khả năng đầu tư cho năm 2022 và các năm sau.

Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính thực hiện của năm 2021 hầu hết đều đạt so với kế hoạch năm 2021. Trong đó: Tổng doanh thu thực hiện là 821 tỷ đồng, tăng 19% so với năm 2020 và đạt 89% so với kế hoạch. Trong năm, doanh thu thuê lại đất công nghiệp đến từ dự án KCN Long Hậu 3 (Giai đoạn 1). Mặc dù doanh

thu kinh doanh đạt 86% và phí hoạt động là 52% theo kế hoạch, nhưng công ty vẫn đảm bảo được kế hoạch về lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đề ra là 296 tỷ đồng/161 tỷ đồng, đạt 184% so với kế hoạch.

Trước bối cảnh khó phát triển quỹ đất, thị trường bất động sản công nghiệp đang tăng, các chi phí về bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất theo giá thị trường. Việc giảm diện tích kinh doanh so với kế hoạch và công ty đã chủ động trong việc đàm phán với khách hàng và điều chỉnh tăng giá cho thuê lại đất trong kỳ để bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất kinh doanh và thi công trên các phần diện tích còn lại của dự án.

Ngoài ra, Công ty luôn chú trọng và kiểm soát tốt các hoạt động về môi trường, hạ tầng tại KCN ổn định, xanh, sạch đẹp. Đồng thời, nhằm đa dạng các tiện ích, gia tăng hệ sinh thái các dịch vụ tại KCN Long Hậu, Công ty cung cấp các dịch vụ tiện ích và dịch vụ hỗ trợ với chất lượng cao, chi phí hợp lý, kịp thời đáp ứng các nhu cầu của các Doanh nghiệp trong suốt quá trình hoạt động, góp phần ổn định vào nguồn thu của công ty.

3.3 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty tiếp tục duy trì Hệ thống lý chất lượng – môi trường theo ISO 9001:2015 và ISO 14001:2015 được TÜVRheinland đánh giá tái giám sát định kỳ 1 năm/lần. Hệ thống quản lý theo ISO giúp công ty đảm bảo khả năng cung cấp các sản phẩm và dịch vụ với tiêu chuẩn cao, ổn định, đáp ứng yêu cầu khách hàng, các yêu cầu luật định và chế định hiện hành.

Công ty duy trì chính sách chất lượng và chính sách môi trường sau:

CHÍNH SÁCH CHẤT LƯỢNG

Chúng tôi cam kết cung cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ hỗ trợ tin cậy nhất vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty cam kết tạo môi trường làm việc tốt nhất nhằm phát huy tối đa năng lực của mọi thành viên.

CHÍNH SÁCH MÔI TRƯỜNG

1. Tuân thủ các yêu cầu pháp luật liên quan và yêu cầu khác.
2. Tiết kiệm nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu chất thải ngay tại nguồn, tái sử dụng chất thải và xử lý chất thải phù hợp với yêu cầu pháp luật.
3. Định kỳ xem xét các mục tiêu môi trường cụ thể đã đặt ra và đưa ra những chương trình hành động thiết thực nhằm cải tiến liên tục hệ thống quản lý môi trường.
4. Nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua công tác đào tạo và tham gia các hoạt động vì môi trường.
5. Chia sẻ kinh nghiệm với các tổ chức khác trong cộng đồng, nâng cao sự quan tâm đến môi trường của những khách hàng, đối tác và các nhà thầu.
6. Để chính sách môi trường được hiểu rõ trong áp dụng thực tế, toàn bộ nhân viên làm việc cho Long Hậu sẽ được hướng dẫn và phổ biến. Chúng tôi cam kết nỗ lực thực hiện và duy trì thành công chương trình bảo vệ môi trường.

- Trong năm có 33 tài liệu được cải tiến, ban hành, chiếm 37% tổng số tài liệu, và có 2 tài liệu biên soạn mới. Hệ thống tài liệu sau khi được cải tiến đã trở thành chuẩn mực định hướng mọi hoạt động của mỗi nhân viên trong việc đáp ứng yêu cầu và mong đợi của khách hàng.

- Trong năm, đã có 98 Kaizen được áp dụng trên tổng 298 Kaizen được đề xuất, chiếm 33% tổng số Kaizen được đề xuất. Các Kaizen mang lại lợi ích tài chính và các

lợi ích phi tài chính như giảm thời gian xử lý công việc, cải thiện phối hợp công tác, tạo tiện ích hỗ trợ công việc,... - Chương trình Kaizen đã làm thay đổi nhận thức của người lao động về cải tiến thường xuyên, thay đổi nhỏ tạo hiệu quả lớn.

- Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO® được duy trì và cập nhật thường xuyên các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động giúp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của Công ty

33 TÀI LIỆU
CẢI TIẾN BAN HÀNH
37%
TỔNG SỐ TÀI LIỆU

298 KAIZEN
TỶ LỆ ÁP DỤNG ĐẠT
CHIẾM **33%**

3.4 KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH KINH TẾ NĂM 2022

Bước qua năm 2021 đầy khó khăn, biến động, hướng đến mục tiêu tăng trưởng năm 2022 theo Nghị quyết của Quốc hội từ 6,0-6,5%. Các chuyên gia kinh tế đánh giá Việt Nam là nền kinh tế có độ mở lớn nên ảnh hưởng của dịch Covid-19 rất nặng nề và rõ rệt, nhưng đến nay Việt Nam đã thay đổi chiến lược trong phòng, chống COVID-19. Đó là giải pháp linh hoạt, thích ứng, an toàn với dịch bệnh, đồng thời Chính phủ có những chính sách hỗ trợ kịp thời đến Doanh nghiệp trong hoạt động sản xuất, kinh doanh tạo điều kiện thuận lợi hơn trong giai đoạn phục hồi. Bên cạnh đó, các đối tác thương mại lớn của Việt Nam đang trên đà phục hồi nhanh chóng, từ đó, thúc đẩy giao thương mạnh mẽ hơn. Đặc biệt, Việt Nam đang nằm trong số các quốc gia có độ phủ vaccine cao nhất thế giới, tạo điều kiện sớm mở cửa nền kinh tế, góp phần tăng trưởng trở lại.

Dự báo mức tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2022, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) dự báo ở mức 6,5%, hoạt động xuất khẩu sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng với việc tận dụng hiệu quả các hiệp định thương mại tự do.

Nhìn chung, nhiều tổ chức kinh tế - tài chính và giới chuyên gia vẫn tỏ ra lạc quan về triển vọng tăng trưởng của kinh tế Việt Nam trong năm 2022. Theo đánh giá, năm 2022 được dự báo sẽ thuận lợi cho việc thu hút dòng vốn quốc tế. Và Việt Nam vẫn tiếp tục là điểm đến đầu tư an toàn, hấp dẫn và tiềm năng đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

MỘT SỐ NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM

Hiện nay, LHC chỉ còn đất công nghiệp thương phẩm tại KCN Long Hậu 3 (khai thác từ năm 2019) và kinh doanh dự kiến đến 2025 với quỹ đất còn lại khá hạn chế. Trong khi các dự án KCN mới gồm Long Hậu mở rộng (giai đoạn 2) và dự án KCN An Định kế hoạch dự kiến đến năm 2024 mới có đất thương phẩm đưa vào kinh doanh. Do đó, từ năm 2022 LHC sẽ phải tập trung toàn lực để đẩy mạnh hoạt động đầu tư, thủ tục pháp lý của các dự án để sớm triển khai xây dựng, bổ sung quỹ đất kinh doanh cho các năm tới. Vì vậy, năm 2022 LHC xác định các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

01 Tiếp tục kinh doanh đất công nghiệp KCN Long Hậu 3. Trong đó, các hoạt động xúc tiến đầu tư và marketing năm 2022 được xây dựng tập trung hướng đến các nhà đầu tư đã có cơ sở tại Việt Nam. Xây dựng hình ảnh KCN Long Hậu là Khu công nghiệp xanh và phù hợp cho lĩnh vực dược phẩm, y tế và chăm sóc sức khỏe, logistics và trung tâm phân phối. Đây là các ngành nghề thiết yếu, ít bị ảnh hưởng & phù hợp với vị trí chiến lược của KCN Long Hậu.

02 Tập trung công tác đầu tư các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua chủ trương ngày 25/06/2021, trọng tâm là KCN Long Hậu mở rộng (giai đoạn 2) với diện tích (90ha), KCN An Định tại Vĩnh Long (200ha), KDC-TĐC Long Hậu 3 (19ha).

03 Kế hoạch Marketing: Đẩy mạnh công tác bán hàng, các hoạt động xúc tiến đầu tư, tìm kiếm khách hàng để nâng tỷ lệ lấp đầy các nhà xưởng mới: nhà xưởng cao tầng, nhà xưởng tại Khu công nghệ cao Đà Nẵng, Trung tâm dịch vụ,... Triển khai công tác bán hàng cho các nhà xưởng mới tại KCN Long Hậu 3 và các nhà xưởng xây theo yêu cầu (Built-to-suit).

04 Tổ chức các sự kiện kết hợp với các đối tác tại Mỹ, Châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Thailand bằng hình thức trực tuyến; Tổ chức các sự kiện chuyên ngành: Logistic, Dược phẩm & vật tư y tế, phòng Lab để thu hút khách hàng mục tiêu; Tổ chức sự kiện hội thảo chuyên đề dành cho các Doanh nghiệp sản xuất phát triển chuỗi cung ứng sản phẩm Supplier Day 2022;...

3.5 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY:

- Đánh giá các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...): Đạt 100%
- Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Đạt.
- Đánh giá trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Đạt.

Mục tiêu	Chương trình hoạt động	Kết quả đạt được trong năm
1/ Đánh giá các chỉ tiêu môi trường		
- Sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên, năng lượng - Đảm bảo chất lượng sản phẩm – dịch vụ	- Tuân thủ pháp luật về Môi trường; - Vận hành hệ thống theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015; ISO 9001:2015; - Thúc đẩy giá trị thông qua sáng kiến Kaizen (tối thiểu 4Kaizen/ người/ năm); - Quản lý rủi ro (COSO);	- Duy trì hiệu quả hệ thống đạt chứng nhận ISO 14001:2015; ISO 9001:2015; - Lưu lượng nước ngầm khai thác hiệu quả. - 100% lưu lượng xả thải đạt giới hạn tiếp nhận của nguồn tiếp nhận. - Khí thải môi trường xung quanh đạt giới hạn; - Thay thế sử dụng nguồn (năng lượng sạch) điện năng lượng mặt trời cho một số hoạt động như đèn chiếu sáng công cộng, Nhà xưởng xây sẵn trong KCN;
- An toàn môi trường	Công ty CP Long Hậu chú trọng công tác bảo vệ môi trường, sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên, bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên song song phát triển kinh tế thông qua việc thực hiện thực tế và tuyên truyền sâu rộng đến cộng đồng doanh nghiệp.	- LHC duy trì, đảm bảo công tác bảo vệ Môi trường khẳng định cam kết của Khu công nghiệp Long Hậu & cộng đồng Doanh nghiệp về trách nhiệm xã hội trong việc bảo vệ môi trường góp phần cho định hướng chiến lược của Công ty CP Long Hậu: xây dựng các khu đô thị sinh thái phát triển bền vững.
2/ Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động		
Tổ chức nhân sự tại Công ty	Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động. Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự và đáp ứng được yêu cầu phát triển của công ty.	Hoạt động đào tạo Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự và đáp ứng được yêu cầu phát triển của công ty. Trong năm 2021 dù dịch Covid-19 bùng phát, LHC đã tổ chức đào tạo được 5 khóa học trực tiếp và một số khóa trực tuyến (online) của các tổ chức giáo dục đào tạo bên ngoài. Bên cạnh đào tạo nâng cao kiến thức và kỹ năng, Công ty đặc biệt quan tâm đến đào tạo phát triển toàn diện, nhằm giúp CB-CNV phát triển toàn diện bản thân hơn để cùng hướng tới sự phát triển bền vững của Công ty.
3/ Đánh giá trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:		
- Kết nối cộng đồng – Nhà đầu tư – CQQL Nhà nước	- Duy trì hoạt động cộng đồng; - Kết nối Doanh nghiệp với người lao động và cộng đồng. - Duy trì, đồng hành và phát triển các hoạt động cộng đồng trong địa bàn huyện;	Đáp ứng kế hoạch.
An sinh cộng đồng	Là nơi an cư - lạc nghiệp cho người lao động địa phương và các nơi khác.	Hơn 16 năm hình thành và phát triển, KCN Long Hậu đã thu hút và tạo dựng cộng đồng 200 doanh nghiệp hoạt động ổn định, tạo việc làm cho hơn 20.000 lao động tại địa phương.

BUSINESS CONNECTION

LHC thường xuyên tổ chức và hỗ trợ các doanh nghiệp trong KCN Long Hậu tham gia nhiều sự kiện kết nối nhà đầu tư, tìm kiếm đối tác nhằm tăng cơ hội hợp tác, giao thương vì mục tiêu phát triển bền vững

CHƯƠNG 4

BÁO CÁO

CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04	4.1 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
T44 - T46	VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY.....	46
	4.2 CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	46

RELIABLE CONSULTANCY

Đội ngũ nhân viên LHC với sự am hiểu về thị trường bất động sản công nghiệp và khả năng sử dụng đa ngôn ngữ, luôn sẵn sàng tư vấn và chia sẻ những thông tin hữu ích, có giá trị cho nhà đầu tư.

4.1 ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm qua, Ban Tổng giám đốc LHC luôn thực hiện tốt nghị quyết của ĐHĐCĐ Thường niên năm 2021, các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị ban hành;

Ban Tổng giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức hoạt động và triển khai các dự án kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ qua đó LHC đã hoàn thành được kế

hoạch mà ĐHĐCĐ đã giao. Ngoài các hoạt động kinh doanh, Ban Tổng giám đốc luôn chú trọng tiếp tục đóng góp cho cộng đồng địa phương bằng các hoạt động thiết thực.

4.2 ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

Năm 2022 là năm Công ty kiên định với chiến lược đầu tư đã đề ra trên cơ sở phát huy các tiêu chí đã xây dựng và đạt được chủ trương đầu tư dự án năm 2020, 2021 để đưa Công ty phát triển đúng định hướng và phát huy nguồn lực. HĐQT - LHC cố gắng thực hiện nhiệm vụ đúng chức năng của Điều lệ quy định với tinh thần trách nhiệm cao như:

- Tổ chức tốt Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2022;
- Hoàn tất việc thực hiện triển khai các Dự án (tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, thu hồi đất và xây dựng đầu tư Khu Công nghiệp Long Hậu 3 - giai đoạn 1; Khu Công nghiệp Long Hậu 3 giai đoạn 2; Khu Công nghiệp An Định; Khu dân cư - tái định cư Long Hậu 3; Nhà xưởng xây sẵn - Khu công nghệ cao Đà Nẵng; Dự án Nhà xưởng theo yêu cầu khách hàng (Built-to-suit) ...)
- Thực hiện công tác quản trị tài chính: giám sát sử dụng đúng mục đích sử dụng nguồn vốn thu được;

- Hợp tác với các ngân hàng, tổ chức tín dụng nhằm tăng hiệu quả sử dụng vốn vay tài trợ cho các Dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện chiến lược 05 năm, giai đoạn 2021 - 2025
- Tiếp tục thoái vốn các khoản đầu tư LHC không hiệu quả tại các Công ty liên kết;
- Hoàn chỉnh cơ cấu tổ chức, bộ máy Công ty, tạo sự phối hợp hoạt động một cách chuyên nghiệp và hiệu quả cao;
- Tập trung công tác quản trị các nguồn lực Công ty, quản trị các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, hoàn thiện các quy chế quy định phù hợp với luật pháp hiện hành;
- Giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý Công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty đạt được mục tiêu, hoàn thành nhiệm vụ, ổn định về các mặt và phát triển bền vững, hiệu quả nhằm mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông.

CHƯƠNG 5

BÁO CÁO

QUẢN TRỊ CÔNG TY

05 T47 - T52	5.1 CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	49
	5.2 BAN KIỂM SOÁT.....	50
	5.3 THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	51
	5.4 ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	52

RELIABLE CONSULTANCY

Đội ngũ nhân viên LHC với sự am hiểu về thị trường bất động sản công nghiệp và khả năng sử dụng đa ngôn ngữ, luôn sẵn sàng tư vấn và chia sẻ những thông tin hữu ích, có giá trị cho nhà đầu tư.

5.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên, quyền hạn và trách nhiệm của HĐQT do luật pháp, điều lệ, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông quy định.

Các Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị

Năm 2021, thông qua các kỳ họp, HĐQT đã đưa ra các nghị quyết và quyết định về kế hoạch hoạt động theo từng giai đoạn. Cụ thể như sau:

Trong Quý 1/2021 Hội đồng quản trị tổ chức 01 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 05/03/2021

STT	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2021/NQ-LHC-HĐQT	05/03/2021	Tái bổ nhiệm Tổng Giám đốc nhiệm kỳ 2021-2024
02	02/2021/NQ-LHC-HĐQT	24/03/2021	Điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Nhà xưởng Công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng
03	03/2021/NQ-LHC-HĐQT	26/03/2021	Chủ trương vay vốn Dự án xây dựng hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái Nhà xưởng T4 - Khu công nghiệp Long Hậu

Quý 2/2021 Hội đồng quản trị tổ chức 03 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 03/06/2021 – 08/6/2021

- Phiên họp ngày 29/06/2021 (cuộc họp bầu Chủ tịch HĐQT)

- Phiên họp ngày 29/06/2021 (cuộc họp Quý 2/2021)

Các nghị quyết, quyết định được ban hành:

STT	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
01	04/2021/NQ-LHC-HĐQT	28/04/2021	Gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2021
02	05/2021/NQ-LHC-HĐQT	07/05/2021	Thông báo thời điểm tổ chức ĐHĐCĐTN năm 2021
03	06/2021/NQ-LHC-HĐQT	16/06/2021	Thông qua nội dung trình ĐHĐCĐ Thường niên 2021
04	07/2021/NQ-LHC-HĐQT	16/06/2021	Thực hiện triển khai chức năng kiểm toán nội bộ, ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ
05	08/2021/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2021	Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2021-2025
06	09/2021/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2021	Miễn nhiệm Đại diện vốn LHC tại Sapulico nhiệm kỳ 2016-2021

Trong Quý 3/2021 Hội đồng quản trị tổ chức 01 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 19/8/2021

STT	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
01	11/2021/NQ-LHC-HĐQT	29/07/2021	Bổ sung nội dung triển khai thực hiện kiểm toán nội bộ tại LHC
02	12/2021/NQ-LHC-HĐQT	09/08/2021	Chia cổ tức năm 2020
03	13/2021/NQ-LHC-HĐQT	09/08/2021	Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021
04	14/2021/NQ-LHC-HĐQT	26/08/2021	Điều chỉnh Giấy chứng nhận ĐKĐT Dự án Long Hậu 3 giai đoạn 1 (đợt 6)
05	15/2021/NQ-LHC-HĐQT	01/9/2021	Chủ trương đầu tư xây dựng nhà xưởng xây sẵn cho thuê tại KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1) và thông qua các nội dung Dự án Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (23-24-25-26) - KCN Long Hậu 3 (giai đoạn 1)

Trong Quý 4/2021 Hội đồng quản trị tổ chức 03 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 06/12/2021
- Phiên họp ngày 27/12/2021
- Phiên họp ngày 28/12/2021

Các Nghị quyết, quyết định được ban hành:

STT	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
01	16/2021/NQ-LHC-HĐQT	09/11/2021	Thông báo thời điểm tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2021
02	17/2021/NQ-LHC-HĐQT	06/12/2021	Thông qua nội dung trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2021
03	18/2021/NQ-LHC-HĐQT	20/12/2021	Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần 3) nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện DA Long Hậu 3 – giai đoạn 1
04	19/2021/NQ-LHC-HĐQT	27/12/2021	Phê duyệt điều chỉnh giãn tiến độ Dự án Khu dân cư – tái định cư 10ha
05	20/2021/NQ-LHC-HĐQT	28/12/2021	Bầu Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2021-2025

5.2. BAN KIỂM SOÁT

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng Ban Kiểm Soát	0	0,00%
Nguyễn Anh Huy	Thành viên BKS	0	0,00%
Đỗ Thị Kim Thi	Thành viên BKS	0	0,00%

B. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

B.1 Cuộc họp của Ban Kiểm Soát

Thành viên	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự họp
Đào Trọng Vũ	02/02	100%	
Nguyễn Anh Huy	03/03	100%	
Lê Ngọc Hùng	01/02	50%	Lý do cá nhân
Đỗ Thị Kim Thi	01/01	100%	
Nguyễn Ngọc Quang	01/01	100%	

B.2 Đánh giá hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng giám đốc và cổ đông

Xem xét giám sát các hoạt động của HĐQT để thực hiện kế hoạch tài chính 2021 và các kế hoạch khác đã được

Đại hội đồng cổ đông 2020 thông qua. Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. Kiểm tra

giám sát các hoạt động của Công ty để tuân thủ theo pháp luật, điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

B.3 Giám sát hoạt động của HĐQT:

- HĐQT LHC năm 2021 gồm có 05 thành viên, trong đó có 02 thành viên tham gia điều hành (01 Tổng giám đốc và 01 Phó Tổng giám đốc) và 02 thành viên không tham gia điều hành. Trong cơ cấu hiện tại, HĐQT có 01 thành viên là thành viên HĐQT độc lập.

- HĐQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường năm 2021 theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và các quy định về quản lý nội bộ. Công ty luôn đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các cổ

đồng thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham gia biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông.

- HĐQT đã triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường 2021 cũng như chức năng nhiệm vụ phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Trong năm 2021, HĐQT đã duy trì các buổi họp thường kỳ, tổ chức 08 cuộc họp và nhiều lần thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với 20 Nghị quyết của HĐQT được ban hành để giải

quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT theo đúng quy định.

- Các phiên họp và lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT được thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các biên bản họp của HĐQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham dự họp.

- Các Nghị quyết được ban hành hợp lệ và đúng thẩm quyền theo quy định trên cơ sở kết luận tại Biên bản cuộc họp – Biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến.

B.4 Giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc:

- Ban Tổng giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2021 có 03 thành viên, gồm Tổng giám đốc và 02 Phó Tổng giám đốc. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm chung toàn công ty và trực tiếp chỉ đạo hoạt động của phòng Tiếp thị kinh doanh, Kỹ thuật dự án, Khối nhà máy. Các Phó Tổng giám đốc phụ trách các phòng chức năng theo phân công và ủy quyền của Tổng giám đốc.

- Ban Tổng giám đốc đã trực tiếp điều hành sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, luôn có đại diện tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Trong cuộc họp, Ban Tổng giám đốc đã báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ; đồng thời trình bày và đề xuất các giải pháp tháo gỡ các khó khăn vướng mắc cũng như kế hoạch kinh doanh để HĐQT thảo luận, thống nhất thông qua chủ trương, làm cơ sở để Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện.

B.5 Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Mọi quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa BKS, HĐQT và Ban Tổng giám đốc được thực hiện phù hợp với các quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty nhưng vẫn duy trì được tính độc lập, khách quan trong việc thực hiện quyền, chức năng, nhiệm vụ được giao và phối hợp trong công tác kiểm tra giám sát và kiểm soát nội bộ.

5.3. THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

THÔNG TIN QUYỀN LỢI THÙ LAO CỦA HĐQT, BKS

STT	Nội dung	SL	Thù lao/tháng	Thành tiền/năm	Ghi chú
1	Chủ tịch HĐQT	1	15.000.000	180.000.000	
2	Phó Chủ tịch HĐQT	1	12.000.000	72.000.000	hưởng thù lao 6 tháng đầu năm 2021
3	Thành viên HĐQT	4	10.000.000	420.000.000	01 Thành viên HĐQT hưởng thù lao 6 tháng cuối năm 2021
4	Thành viên Ban KS	3	9.000.000	270.000.000	01 Thành viên BKS hưởng thù lao 6 tháng cuối năm 2021
5	Thư ký HĐQT	1	6.000.000	72.000.000	
Tổng cộng				1.014.000.000	

Trưởng Ban Kiểm soát: là Thành viên chuyên trách làm việc tại Công ty Cổ phần Long Hậu theo hợp đồng lao động nên không có thù lao BKS.

THÔNG TIN GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Võ Tấn Thịnh	Cổ đông lớn	10.014.580	20%	3.756.000	7,5%
2	Lumen Vietnam Fund	Cổ đông lớn	2.453.300	5,04%	2.421.700	4,84%

5.4 ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu đã xây dựng Quy chế nội bộ về Quản trị công ty lần đầu vào năm 2011, điều chỉnh bổ sung lần thứ nhất vào năm 2014, và điều chỉnh bổ sung lần thứ hai vào năm 2018. Quy chế nội bộ về Quản trị công ty được xây dựng theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành. Công ty Cổ phần Long Hậu luôn tuân thủ các quy định của Quy chế nội bộ về Quản trị công ty đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Trong năm 2021, trước bối cảnh tình hình dịch bệnh khó khăn, Công ty Cổ phần Long Hậu vẫn đảm bảo tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên đúng thời hạn. Các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tổ chức phù hợp với chương trình Đại hội đã đề cập trong thư mời. Nội dung về thông tin mời họp cổ đông, bao gồm các tài liệu được công bố thông tin đầy đủ đính kèm tại website của Công ty Cổ phần Long Hậu. Về chi trả cổ tức cho cổ đông, Công ty Cổ phần Long Hậu luôn tuân thủ chi trả

đúng thời gian và tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho cổ đông. Về việc thực hiện công bố thông tin, Công ty luôn đảm bảo các thông tin được công bố đúng quy định, minh bạch và chính xác đến cổ đông.

Các giao dịch kinh doanh giữa công ty với người trong nội bộ và các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ của công ty đều được công bố thông tin theo đúng quy định.

Năm 2021, Hội đồng quản trị đã thiết lập chức năng kiểm toán nội bộ và ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ, qua đó đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập nhằm gia tăng giá trị và cải tiến hoạt động của Công ty thông qua đơn vị kiểm toán nội bộ để hỗ trợ HĐQT bằng cách đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ và quy trình quản trị.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty,

định hướng, kiểm soát, điều hành hoạt động Công ty một cách hiệu quả nhất nhằm đạt được các mục tiêu sản xuất kinh doanh đề ra.

Công ty luôn cử nhân sự phụ trách Quản trị công ty tham gia đầy đủ các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức về quản trị và pháp luật theo thông báo của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch chứng khoán và các Cơ quan liên quan khác để đảm bảo việc quản trị công ty luôn được cập nhật và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Việc tuân thủ các quy định về Quản trị công ty mang lại hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành, đảm bảo quyền và lợi ích cổ đông, nâng cao hình ảnh và uy tín Công ty, gia tăng sự minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh và tạo niềm tin vững chắc cho cổ đông. Đồng thời, việc tuân thủ các quy định về Quản trị công ty còn đảm bảo Công ty đạt được các mục tiêu tăng trưởng cùng với sự phát triển bền vững trong dài hạn.

CHƯƠNG 6

Hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp

06 T53 - T57	6.1 THU HÚT CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TRONG 5 NĂM QUA	54
	6.2 HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ	55
	6.3 HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ	56
	6.4 HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG.....	57

6.1 TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ 2021

Thu hút các nhà đầu tư trong 5 năm qua

Năm	Khách hàng thuê đất	Khách hàng thuê nhà xưởng xây sẵn	TH 2021
2017	131	36	167
2018	131	35	166
2019	132	40	172
2020	138	49	187
2021	138	50	188

Kim ngạch XNK các DN khu công nghiệp Long Hậu 5 năm vừa qua

	2017	2018	2019	2020	2021
Tổng kim ngạch xuất khẩu (Triệu USD)	465	960	947	935	584
Tổng kim ngạch nhập khẩu (Triệu USD)	800	618	719	595	468

Nguồn: số liệu đội Hải Quan KCN Long Hậu

Phần kim ngạch XNK các nhà đầu tư trong KCN Long Hậu giảm khá nhiều so với năm 2020, đặc biệt là kim ngạch xuất khẩu doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn và giảm gần 50% so với 2020.



6.2 HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ

Truyền thông báo chí

Quảng bá KCN Long Hậu và các sản phẩm của LHC như Nhà xưởng Khu CNC Đà Nẵng, Trung tâm dịch vụ, Nhà xưởng cao tầng với hơn 50 bài viết trên báo giấy, phóng sự chuyên đề & báo online;

Đăng bài quảng cáo trên một số báo định kỳ như Access, Fact-link, Xin Chào,... và quảng bá LHC trên kênh của 20 đối tác và hiệp hội.

Đa dạng sản phẩm truyền thông và kênh truyền thông

- Nhằm mang đến thông tin hữu ích cho nhà đầu tư, LHC đẩy mạnh việc thực hiện đa dạng các bài viết, phóng sự chuyên đề và video-clip chia sẻ thông tin thị trường, những phân tích và góc nhìn về cơ hội, thách thức đối với doanh nghiệp bên cạnh ảnh hưởng của những Hiệp định kinh tế thương mại, chính sách ưu đãi đầu tư... dựa trên kinh nghiệm và năng lực của LHC trong lĩnh vực BĐS công nghiệp, cung cấp thông tin và giải pháp giúp nhà đầu tư có những lựa chọn chính xác cho dự án đầu tư.

- Bên cạnh nội dung bài viết, LHC cũng đã áp dụng triển khai nhiều hình thức trình bày trực quan và sống động hơn, giúp người đọc dễ dàng nắm bắt thông tin như infographic, VR360 trải nghiệm trực quan về KCN trên nền tảng online, clip review khách hàng...

- Cùng với website, các kênh mạng xã hội do LHC quản lý (Facebook, Youtube, LinkedIn,...) tiếp tục đóng vai trò mạnh mẽ trong công tác tiếp thị trực tuyến, có thể nói LHC là một trong những đơn vị đầu tư hạ tầng KCN đi đầu trong việc ứng dụng công cụ mạng xã hội vào công tác tiếp thị.

Truyền thông online

Năm 2021, KCN Long Hậu tiếp tục duy trì được vị trí dẫn đầu kết quả tìm kiếm trong các từ khóa liên quan bất động sản công nghiệp khi nhà đầu tư muốn tìm “khu công nghiệp”, “thuê đất khu công nghiệp”, “khu công nghiệp gần TPHCM”, “đất công nghiệp”, “cho thuê nhà xưởng”, “industrial park” và hơn 50 từ khóa chủ chốt khác với 4 ngôn ngữ Việt – Anh – Nhật – Hàn. (Nguồn: Google Search)

- Thiết lập và thu thập dữ liệu khách hàng tiềm năng nhằm mục đích quản lý & chăm sóc khách hàng, tạo được mối quan hệ tương tác giữa sản phẩm LHC với khách hàng tiềm năng. Email marketing: tạo ra các chiến dịch quảng cáo cập nhật bản tin & các sự kiện LHC đến các khách hàng hiện hữu và khách hàng tiềm năng bên ngoài dựa trên dữ liệu email khách hàng đã thu thập.

- Đẩy mạnh hợp tác với Cơ quan truyền thông địa phương (Báo Long An, ĐTH Long An 34) phối hợp sản xuất nội dung & phóng sự về chủ đề COVID-19, kiểm soát thông tin truyền thông ra bên ngoài;

- Đẩy mạnh các kênh truyền thông kỹ thuật số trên website, fanpage (Google Adwords, Facebook Ads) bằng các video (60s,...), qua đó tiếp cận khách hàng tiềm năng và phát triển nguồn khách hàng cho kinh doanh.



6.3 HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ NĂM 2021

Năm 2021 LHC đã thay đổi các hoạt động XTĐT bằng các hình thức online như webinar, video, để phù hợp với tình hình thực tế hơn, các hoạt động có mục đích rõ ràng và tập trung vào các sản phẩm đang cho thuê (theo từng thị trường). Việc thay đổi các hình thức tiếp cận khách hàng như chạy quảng cáo trên các nền tảng mạng xã hội như: Facebook, Linkedin, Youtube, Zalo mang lại hiệu quả số lượng khách hàng và nhằm gia tăng thêm cơ hội bán hàng thành công.

Stt	Hình thức	Hoạt động XTĐT
1	Webinar	Is Viet Nam a high-tech Manufacturing Go to destination - thị trường Nhật Bản
2	Webinar	Legal Advisory in manufacturing Invest in Long An with peace of mind
3	Webinar	Những lực đẩy kinh doanh Dịch vụ tiện ích tại thị trường khu công nghiệp
4	Webinar	Investment trends & Guidelines for Korean Investors in High-Tech Industry
5	Video	Video Q&A
6	Video	60s LHC
7	Sự kiện	Ngày hội tìm kiếm nhà cung cấp CSID 2021
8	Sự kiện	Thu hút đầu tư khu công nghiệp hỗ trợ ứng dụng Công nghệ cao

Bên cạnh việc tổ chức các hoạt động XTĐT, LHC đã tham gia với tư cách là hội viên chính thức của các hiệp hội doanh nghiệp và xúc tiến đầu tư quốc tế như: khối Châu Âu (Eurocham), Đức (GBA), Mỹ (Amcham), Khối Nhật (Jetro, JCCH...), khối Hàn Quốc (Kocham, Kotra...), các hiệp hội khối quốc gia Đông Nam Á nhằm duy trì về mặt hình ảnh thương hiệu LHC và cơ hội đón nhận các dự án đầu tư từ các quốc gia này.

Ngoài ra, việc nhận biết được xu hướng tìm kiếm lựa chọn địa điểm đầu tư, các nhà đầu tư sẽ thông qua các đơn vị tư vấn lớn có uy tín như: CBRE, JLL, Savills hay Cushwake.... LHC đã chủ động ký kết các hợp đồng dịch vụ, tham gia các sự kiện kết nối do các đơn vị tư vấn có uy tín tổ chức để tranh thủ nhận được sự giới thiệu và đánh giá cao về địa điểm đầu tư tại KCN Long Hậu.

Webinar
INVESTMENT TRENDS AND GUIDELINES FOR KOREAN INVESTOR IN HIGH-TECH INDUSTRY
 (한국 투자자를 대상으로 투자 동향 및 하이테크산업 진출 설명회)

25th November 2021 | Time: **02:00PM - 03:30PM** (Vietnam time zone) | Live on: **Zoom**

Speakers:

- Mr. PHAM VIET TUAN** (Speaker 1): First Secretary, The Embassy of Socialist Republic of Vietnam in Korea (Hanoi) / 한국대사관 대변인 (한성)
- Ms. HUYNH LIEN PHUONG** (Speaker 2): Director of Da Nang Investment Promotion Agency (IPA Da Nang) / 비엔 투자촉진국 국장님
- Ms. PARK SU WON** (Speaker 3): Team Lead, Hoang Namky (Korea Desk)
- Ms. TRAN PHUONG ANH** (Speaker 4): Investment Consultant (Korea Desk) Long Hau IP / 영남 투자촉진국 고사자 데스크

CO-SUPPORTER: CÔNG THƯƠNG

JOIN NOW: [QR Code]

6.4 HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Song song với mục tiêu kinh doanh hiệu quả, LHC còn tiếp tục duy trì nhiều hoạt động cộng đồng nhằm nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của người dân địa phương. Các chương trình trao tặng quà Tết “Ấm áp ngày Xuân” cho người nghèo, trao học bổng “Đồng hành với ước mơ” cho học sinh nghèo hiếu học với sự chung tay của cộng đồng doanh nghiệp trong KCN đã trở thành một nét truyền thống riêng biệt của LHC.

Năm 2021 là một năm bị ảnh hưởng nặng nề bởi làn sóng thứ 4 của đại dịch Covid-19, LHC tích cực đóng góp vào Quỹ vaccine của Chính phủ; song song đó, LHC đã nhanh chóng triển khai ngay các giải pháp ứng phó và hỗ trợ cộng đồng, đặc biệt là hỗ trợ lương thực – thực phẩm thiết yếu cho người lao động trong khu, người lao động đang sinh sống tại khu lưu trú; phối hợp kịp thời với địa phương để tổ chức các buổi tiêm vaccine phòng ngừa Covid-19, tạo tiền đề thích ứng với bối cảnh “bình thường mới”, giúp doanh nghiệp trong KCN nhanh chóng quay trở lại phục hồi sản xuất – kinh doanh.

Đặc biệt, Quỹ hỗ trợ người lao động của LHC đã trao tặng hơn 150 phần quà Tết cho người dân có hoàn cảnh khó khăn tại xã Long Hậu (Long An) và hơn 600 phần quà Tết cho người lao động khó khăn bị ảnh hưởng bởi đại dịch, không có điều kiện về quê đón Tết.



Chương trình: **HỌC BỔNG ĐỒNG HÀNH VỚI ƯỚC MƠ 2021**



Chương trình: **PHÁT GẠO CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG TẠI KHU LƯU TRÚ LONG HẬU**



Chương trình: **TIÊM VACCINE PHÒNG NGỪA COVID-19**



CHƯƠNG 7

BÁO CÁO

TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

07 T58 - T114	THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP.....	60
	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	61
	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP.....	62
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Mẫu số B 01 - DN/HN).....	64
	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Mẫu số B 02 - DN/HN).....	66
	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Mẫu số B 03 - DN/HN).....	67
	THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Mẫu số B 09 - DN/HN).....	68

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 1100727545 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 Khôi	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 29/12/2021)
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 đến ngày 28/12/2021)
Bà Đỗ Thị Kim Thi	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 HỢP NHẤT

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

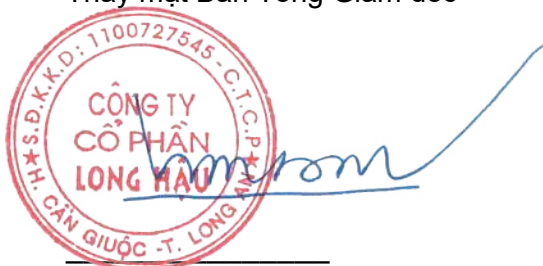
- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 55. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) 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 hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 55.

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 hợp nhất của 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 40 của báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 Hạ
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3780-2021-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM11510
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.013.790.622.922	1.716.080.589.005
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	91.857.688.831	260.518.662.414
111	Tiền		63.050.332.426	54.269.037.094
112	Các khoản tương đương tiền		28.807.356.405	206.249.625.320
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		985.596.817.847	433.058.716.476
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	985.596.817.847	433.058.716.476
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		302.698.186.490	314.007.201.230
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	270.699.583.077	263.979.776.362
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8(a)	(245.454.545)	(245.454.545)
140	Hàng tồn kho		626.888.944.601	699.653.093.022
141	Hàng tồn kho	9	626.888.944.601	699.653.093.022
150	Tài sản ngắn hạn khác		6.748.985.153	8.842.915.863
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.095.345.846	729.138.178
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		5.589.287.339	6.750.444.370
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		64.351.968	1.363.333.315
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		831.566.529.715	883.550.159.604
210	Các khoản phải thu dài hạn		5.227.380.000	5.227.380.000
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)
220	Tài sản cố định		69.649.799.473	75.167.734.445
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	1.593.737.348
228	Nguyên giá		3.050.589.480	3.050.589.480
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.490.387.490)	(1.456.852.132)
230	Bất động sản đầu tư	11	466.221.446.866	509.360.116.060
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)
240	Tài sản dở dang dài hạn		38.791.491.703	41.019.305.017
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	38.791.491.703	41.019.305.017
250	Đầu tư tài chính dài hạn		201.998.142.536	205.839.721.525
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	102.368.142.536	106.209.721.525
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	99.630.000.000	99.630.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		49.678.269.137	46.935.902.557
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	49.678.269.137	46.935.902.557
270	TỔNG TÀI SẢN		2.845.357.152.637	2.599.630.748.609

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		1.381.253.896.120	1.315.959.518.420
310	Nợ ngắn hạn		816.063.214.023	753.301.134.593
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	10.530.481.001	11.152.275.115
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 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
330	Nợ dài hạn		565.190.682.097	562.658.383.827
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 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
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.464.103.256.517	1.283.671.230.189
410	Vốn chủ sở hữu		1.464.103.256.517	1.283.671.230.189
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	794.339.031.069	613.923.057.254
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		498.044.072.924	415.292.911.300
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		296.294.958.145	198.630.145.954
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	656.933.372	640.880.859
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.845.357.152.637	2.599.630.748.609



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 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 02 – DN/HN

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 cung cấp dịch vụ	781.650.039.241	643.579.082.125
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(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	33.267.392.315	34.368.694.251
22	Chi phí tài chính	(16.489.360.438)	(15.864.236.915)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(15.789.127.238)	(15.631.675.089)
24	Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	4.452.896.011	9.010.039.528
25	Chi phí bán hàng	(10.332.466.381)	(10.788.626.400)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(49.786.506.159)	(65.113.587.918)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	372.814.390.485	245.072.256.389
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	374.876.180.404	246.409.956.004
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(27.515.884.538)	(18.314.132.139)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(51.049.285.208)	(29.448.681.401)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	296.311.010.658	198.647.142.464
	Phân bổ cho:		
61	Chủ sở hữu của Công ty	296.294.958.145	198.630.145.954
62	Cổ đông không kiểm soát	16.052.513	16.996.510
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.006	3.555
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.006	3.555

Mai Thu Phong
Người lập

Nguyễn Tấn Phong
Kế toán trưởng

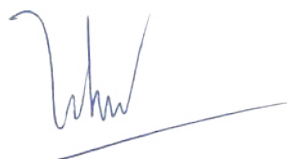
Trần Hồng Sơn
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 15 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	374.876.180.404	246.409.956.004
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	51.553.565.650	50.505.380.962
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	(37.720.288.326)	(43.306.541.781)
06	Chi phí lãi vay	15.789.127.238	15.631.675.089
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	405.198.818.166	269.416.030.721
09	Giảm các khoản phải thu	13.811.632.991	25.464.393.517
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	(3.108.574.248)	(18.904.540.649)
14	Tiền lãi vay đã trả	(15.789.127.238)	(15.631.675.089)
15	Thuế TNDN đã nộp	(23.901.036.481)	(18.990.147.950)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(8.885.494.117)	(8.879.861.931)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	471.491.303.485	220.988.571.952
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
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	(830.599.863.015)	(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	Thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	41.561.867.315	41.153.268.253
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(521.810.603.027)	(116.988.454.640)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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 chi trả cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các cổ đông	(94.846.774.180)	(95.204.658.300)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(117.641.440.841)	5.227.563.926
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(167.960.740.383)	109.227.681.238
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	260.518.662.414	151.466.541.623
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(700.233.200)	(175.560.447)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	91.857.688.831	260.518.662.414

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 36.


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 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 1100727545 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 7 tháng 10 năm 2018, Công ty nhận được GCNĐT số 4500135878 do Ban quản lý KCN Đà Nẵng cấp để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

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

Hoạt động chính của Tập đoàn theo GCNĐKDN mới nhất là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; 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 và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng; xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất, xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp; dịch vụ khám chữa bệnh; dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngành nghề	Nơi đăng ký thành lập, hoạt động	2021		2020	
			Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ
			%	%	%	%

Công ty con

Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Cung ứng lao động, môi giới việc làm, hành chính văn phòng, khám chữa bệnh; sản xuất, kinh doanh nước sạch, xử lý nước thải, kinh doanh xăng dầu	Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	88	88	88	88
--	--	---	----	----	----	----

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	40	40	40
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") (*)	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	34	34	34	34

(*) 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 GCNĐKDN lần đầu (Thuyết minh 4(b)(i)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 133 nhân viên (2020: 131 nhân viên).

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.2 Năm tài chính**

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định 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, Tập đoàn còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và/hoặc thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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 hợp nhất.

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**Công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp 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 Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty con (tiếp theo)**

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

Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

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

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

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

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 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.

2.7 Các 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

2.8 Hàng tồn kho

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

(i) Khu công nghiệp

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Hàng tồn kho (tiếp theo)****(ii) Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi (tiếp theo)**

Giá thành của hàng tồn kho được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. 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 chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2.9 Đầu tư**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này 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 hợp nhất 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 hợp nhất đến ngày đáo hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Đầu tư (tiếp theo)****(b) 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư 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.

2.10 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 kỳ 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.11 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính hoặc theo thời hạn của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nếu ngắn hơn. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại 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
Tài sản cố định 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 tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 kỳ 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 Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Bất động sản đầu tư

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)***Khấu hao*

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

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trữ	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 hợp nhất.

2.14 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 hợp nhất. 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 2.11 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

2.15 Nợ phải trả

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

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác là 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2.16 Vay

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.16 Vay (tiếp theo)**

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 Tập đoàn 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 hợp nhất khi phát sinh.

2.17 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 năm 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 năm báo cáo.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. 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 hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 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 phản ánh kết quả kinh doanh hợp nhất (lãi, lỗ) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo hợp nhất.

2.21 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ 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 dự phòng theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 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, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

(b) Doanh thu bán hàng

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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 Tập đoàn dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Tập đoàn 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 hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

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

2.23 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 tiêu thụ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

2.24 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.25 Chi phí tài chính**

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

2.26 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.

2.27 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 Tập đoàn.

2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế TNDN 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 kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế 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 hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập 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 TNDN 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 hợp nhất.

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

2.29 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban 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, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.30 Báo cáo bộ phận**

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

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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	63.050.332.426	54.269.037.094
Các khoản tương đương tiền (*)	28.807.356.405	206.249.625.320
	<u>91.857.688.831</u>	<u>260.518.662.414</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	<u>985.596.817.847</u>	<u>985.596.817.847</u>	<u>433.058.716.476</u>	<u>433.058.716.476</u>

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/HN

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 liên kết (i)	102.368.142.536	-	102.368.142.536	106.209.721.525	-	106.209.721.525
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ii)	99.630.000.000	-	99.630.000.000	99.630.000.000	-	99.630.000.000
	<u>201.998.142.536</u>	<u>-</u>	<u>201.998.142.536</u>	<u>205.839.721.525</u>	<u>-</u>	<u>205.839.721.525</u>

(i) 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	Địa chỉ	2021			2020		
			Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị trường VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị trường VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công nghệ thông tin	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	-	(*)	40	-	(*)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	102.368.142.536	(**)	34	106.209.721.525	(**)
				<u>102.368.142.536</u>			<u>106.209.721.525</u>	

(*) Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang trong quá trình giải thể và phần lỗ trong công ty liên kết này vượt quá lợi ích của Tập đoàn nên giá trị đầu tư vào công ty này bằng không theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

(**) 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.

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

(**) 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 hợp nhất, 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)).

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

	Giá trị VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	104.056.447.997
Lãi từ công ty liên kết	9.010.039.528
Cổ tức đã nhận	(6.856.766.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	106.209.721.525
Lãi từ công ty liên kết	4.452.896.011
Cổ tức đã nhận	(8.294.475.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	102.368.142.536

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)****(ii) Đầu tư 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 trị thuần VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	9,4	80.000.000.000	-	80.000.000.000	9,4	80.000.000.000	-	80.000.000.000
		<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>		<u>99.630.000.000</u>	<u>-</u>	<u>99.630.000.000</u>

Giá trị thuần của các 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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 hợp nhất vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn 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 CỦA KHÁCH HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Minh Global	2.946.365.750	-
Công ty TNHH Cobi Logistics	-	16.909.624.438
Công ty TNHH SLP Long Hậu Logistics	-	13.024.219.000
Khác	18.486.609.914	11.250.749.451
Bên liên quan (Thuyết minh 37(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, Tập đoàn không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào 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		
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc	4.646.564.856	4.646.564.856
Khác	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				
Tiền đền bù, giải tỏa (*)	179.934.994.396	-	172.082.922.530	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	23.430.809.738	-	23.553.211.238	-
Tạm ứng nhân viên	2.224.021.185	-	2.315.583.750	-
Khác	4.862.231.591	-	5.780.532.677	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) (**)	60.247.526.167	(245.454.545)	60.247.526.167	(245.454.545)
	<u>270.699.583.077</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>263.979.776.362</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 khoản 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, Tập đoàn 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 40).

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)).

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	2021			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
(a) Các khoản phải thu ngắn hạn				
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	245.454.545	-	(245.454.545)	Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu dài hạn				
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	Trên 3 năm
	2020			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
(a) Các khoản phải thu ngắn hạn				
Phải thu ngắn hạn khác <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	245.454.545	-	(245.454.545)	Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu dài hạn				
Phải thu cho vay dài hạn <i>Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	Trên 3 năm

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/HN

10 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 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 dở 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 Tập đoàn 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: Không có) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh 19).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN/HN

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
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2021	1.777.800.000	1.090.971.298	181.818.182	3.050.589.480
Giá trị khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	237.800.000	1.077.637.964	141.414.168	1.456.852.132
Khấu hao trong năm	-	13.333.334	20.202.024	33.535.358
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	237.800.000	1.090.971.298	161.616.192	1.490.387.490
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.540.000.000	13.333.334	40.404.014	1.593.737.348
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.540.000.000	-	20.201.990	1.560.201.990

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.328.771.298 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.288.771.298 Đồng).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của công ty mẹ và công ty con (LHSC) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 lần lượt là: 3.010.589.480 đồng và 40.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3.010.589.480 đồng và 40.000.000 đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trú VND	Trung tâm dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2021	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	739.282.531.205
Giá trị khấu hao lũy kế				
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
Giá trị còn lại				
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, bất động sản đầu tư của Tập đoàn 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).

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 về 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 (Thuyết minh 11)	-	(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	5.066.109.883	5.112.228.986
	<u>49.678.269.137</u>	<u>46.935.902.557</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.

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	46.935.902.557	28.163.437.803
Tăng	5.661.265.763	22.391.893.955
Phân bổ trong năm	(2.918.899.183)	(3.619.429.201)
Số dư cuối năm	<u>49.678.269.137</u>	<u>46.935.902.557</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:				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	8.029.629.081	8.029.629.081	27.177.709.321	27.177.709.321
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	22.914.695.432	22.914.695.432	17.254.349.796	17.254.349.796
Công ty TNHH Hải Vân Nam	-	-	11.340.240.928	11.340.240.928
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	7.494.482.310	7.494.482.310	2.866.472.432	2.866.472.432
Khác	2.112.883.525	2.112.883.525	12.072.396.921	12.072.396.921
Bên liên quan (Thuyết minh 37(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:		
Công ty Cổ phần Dược phẩm 3/2	40.356.800.000	-
Công ty TNHH Air Liquide Việt Nam	-	36.650.250.000
Khác	149.104.507	81.112.456
	<u>40.505.904.507</u>	<u>36.731.362.456</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	1.330.483.378	27.515.884.538	(23.901.036.481)	-	-	4.945.331.435
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 thuê 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>11.152.275.115</u>	<u>155.475.273.151</u>	<u>(139.071.326.497)</u>	<u>(17.090.092.736)</u>	<u>64.351.968</u>	<u>10.530.481.001</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 25)	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>

(*) Như được trình bày tại Thuyết minh 4(b)(i), đây là khoản tiền Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN/HN

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 - 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 - 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>

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Các khoản vay của Tập đoàn 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:

Ngân hàng	Ngày đến hạn	Hạn mức tín dụng VND	Lãi suất (%/năm) %	Tài sản thế chấp
Quỹ 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, sổ vào sổ cấp GCN: CT58509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020.

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày đến hạn	Hạn mức tín dụng VND	Lãi suất (%/năm) %	Tài sản thế chấp
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), cộng 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), cộng 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, sổ 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, cộng 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, sổ 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, cộng 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 THƯỞNG, 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 Tập đoàn 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 về 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 hợp nhất (Thuyết minh 34)	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 HẬU

Mẫu số B 09 – DN/HN

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	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát VND	Tổng cộng vốn chủ sở hữu VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	521.445.977.040	1.190.553.269.116	623.884.349	1.191.177.153.465
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	198.630.145.954	198.630.145.954	16.996.510	198.647.142.464
Chia cổ tức (Thuyết minh 25)	-	-	-	(95.022.819.000)	(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)	-	(2.568.518.480)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(8.561.728.260)	(8.561.728.260)	-	(8.561.728.260)
Điều chỉnh quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	613.923.057.254	1.283.030.349.330	640.880.859	1.283.671.230.189
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	296.294.958.145	296.294.958.145	16.052.513	296.311.010.658
Chia cổ tức (Thuyết minh 25) (*)	-	-	-	(95.022.819.000)	(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)	-	(8.938.356.570)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (*)	-	-	-	(11.917.808.760)	(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	794.339.031.069	1.463.446.323.145	656.933.372	1.464.103.256.517

(*) Theo Nghị Quyết số 01/2021/NQ-LHC-ĐHĐCĐ 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 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết của lợi ích cổ đông không kiểm soát như sau:

	2021 VND	2020 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	600.000.000	600.000.000
LNST chưa phân phối	56.933.372	40.880.859
	<u>656.933.372</u>	<u>640.880.859</u>

Biến động của lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	640.880.859	623.884.349
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	16.052.513	16.996.510
Số dư cuối năm	<u>656.933.372</u>	<u>640.880.859</u>

25 CỔ 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>

26 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31.12.2021	31.12.2020
		(**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	296.294.958.145	198.630.145.954
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(45.925.718.512)	(20.856.165.330)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sau khi điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	250.369.239.633	177.773.980.624
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	50.012.010	50.012.010
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	5.006	3.555

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 là số tạm tính được ước tính dựa vào tỷ lệ phân bổ LNST TNDN của năm 2021 cho quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành là 15,5%, tương đương 45.925.718.512 Đồng. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

(**) Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sau khi điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2020 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi 20.856.165.330 Đồng từ lợi nhuận thuần của năm 2020 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2021. Quỹ khen thưởng phúc lợi được điều chỉnh 20.856.165.330 Đồng cho mục đích tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại 31 tháng 12 năm 2020.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được tính lại như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông sau khi điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	183.136.994.570	(5.363.013.946)	177.773.980.624
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	50.012.010	-	50.012.010
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	3.662	-	3.555

26 LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**(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 trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày ở Thuyết minh 38(c).

28 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu		
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
Doanh thu bán nhà xưởng xây theo yêu cầu	-	-
Khác	105.015.479.448	90.297.386.013
	<u>781.650.039.241</u>	<u>675.478.282.125</u>
Các khoản giảm trừ	-	(31.899.200.000)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u><u>781.650.039.241</u></u>	<u><u>643.579.082.125</u></u>

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh 2.22.

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).

28 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>

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền gửi	33.267.392.315	34.296.502.253
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	72.191.998
	<u>33.267.392.315</u>	<u>34.368.694.251</u>

31 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
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	57.001.379
	<u>16.489.360.438</u>	<u>15.864.236.915</u>

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2021 VND	2020 VND
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>

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên	29.708.336.563	43.797.100.627
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.473.170.916	2.666.921.814
Khác	17.604.998.680	18.649.565.477
	<u>49.786.506.159</u>	<u>65.113.587.918</u>

34 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 KCN Long Hậu 1 và cho thuê đất lại đất, KCN 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 tròn 9 năm tiếp theo (từ năm 2013 đến năm 2021).

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

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn 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	374.876.180.404	246.409.956.004
Thuế tính ở thuế suất 20%	74.975.236.081	49.281.991.201
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 thuê để tính thuế	5.859.795.849	2.401.531.521
Thuế được miễn giảm	(1.756.300.609)	(2.404.483.023)
Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	768.315.798	(430.654.706)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>78.565.169.746</u>	<u>47.762.813.540</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	27.515.884.538	18.314.132.139
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	51.049.285.208	29.448.681.401
	<u>78.565.169.746</u>	<u>47.762.813.540</u>

34 THUẾ TNDN (tiếp theo)

(*) 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.

35 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 Tập đoàn, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. 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 nhân viên	41.731.110.074	55.666.792.458
Chi phí khấu hao TSCĐ	51.553.565.650	50.505.380.962
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.341.996.022	1.484.163.506
Khác	15.891.771.853	18.565.781.373
	<u>252.512.905.122</u>	<u>426.021.322.600</u>

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

	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 nhận 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>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Cổ đông lớn nhất của Tập đoàn 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 và Tập đoàn mà Tập đoàn 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 ("IPC")	Cổ đông
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công ty liên kết
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
i) Doanh thu từ bán nước đóng chai		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	51.136.364	76.636.364
ii) Trả cổ tức		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	46.243.108.200	46.243.108.200

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)****iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt**

	2021 Thù lao/ Lương và phụ cấp VND	2020 Thù lao/ Lương và phụ cấp VND
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) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>18.600.000</u>	<u>21.600.000</u>
ii) Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(i))		
Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	<u>102.368.142.536</u>	<u>106.209.721.525</u>

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

	2021 VND	2020 VND
iii) Các khoản phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)		
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
	<u>60.247.526.167</u>	<u>60.247.526.167</u>
iv) Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>1.835.025.075</u>	<u>1.835.025.075</u>

38 CÁC CAM KẾT**(a) Cam kết thuê hoạt động**

Tập đoàn ký hợp đồng 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 cho từ năm 2006 đến năm 2066. Diện tích khu đất thuê là 182,2 ha. Theo các hợp đồng này, Tập đoàn phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn 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).

(b) Cam kết vốn

	31.12.2021 VND	31.12.2020 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	<u>172.886.121.001</u>	<u>172.886.121.001</u>

38 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(c) Cam kết cho thuê**

Tập đoàn 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:

	31.12.2021 VND	31.12.2020 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
Tổng cộng	261.806.958.561	320.664.300.912

39 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

40 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.

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

Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bổ trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bổ trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bổ 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.

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 bổ 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 bổ trí tái định cư cho Dự án.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



(028) 3781 8929
(028) 3781 8940



sales@longhau.com.vn



www.longhau.com



Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

