

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU  
LONG HAU CORPORATION

Số/No: 08/2023/CB-LHC-TCKT

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH  
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission  
Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock exchange

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

Mã chứng khoán/ Security Code: LHG

Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.  
*Hamlet 3, Long Hau Ward, Can Giuoc District, Long An Province.*

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

Fax: +84-28-3781 8940

Website: [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)

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

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

**Loại thông tin công bố:**

Định kỳ  24h  72h  Theo yêu cầu  Khác

Information discloser type:  Periodic  24 Hours  72 hours  Ondemand  Other

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

Công ty cổ phần Long Hậu công bố Báo cáo thường niên năm 2022.

*Long Hau Joint Stock company would like to disclose the Annual Report 2022.*

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2023 tại đường dẫn  
<http://www.longhau.com.vn/>.

*This information was published on the company's website on March 29<sup>th</sup>, 2023 at the link  
<http://www.longhau.com.vn/>*

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

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

**Nơi nhận/Recipients:**

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

Long An, ngày 29 tháng 03 năm 2023

*Long An, March 29<sup>th</sup> 2023*

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

Phó Tổng Giám Đốc *[Signature]*

Deputy General Director



*[Signature]*  
Phạm Thị Như Anh

**BÁO  
CÁO  
THƯỜNG  
NIÊN  
2022**



# NỘI DUNG

## 01 THÔNG ĐIỆP LHC

1.1 THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	5
1.2 THÔNG ĐIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC	7

## 02 THÔNG TIN CHUNG

2.1 Giới thiệu Công ty Cổ phần Long Hậu	10
2.2 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	11
2.3 Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý	12
2.4 Quá trình hình thành và phát triển	13
2.5 Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu	15
2.6 Dấu ấn năm 2022	17
2.7 Định hướng phát triển bền vững	19
2.8 Quản trị rủi ro	21

## 03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

3.1 Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022	26
3.2 Tình hình thu hút đầu tư năm 2022	27
3.3 Tình hình triển khai các dự án đầu tư	29
3.4 Tổ chức và nhân sự	31
3.5 Tình hình tài chính	37
3.6 Chỉ tiêu tài chính	37
3.7 Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	38
3.8 Báo cáo phát triển bền vững	40

## 04 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4.1 Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022	43
4.2 Đánh giá tình hình tài chính	45
4.3 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	47
4.4 Kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động năm 2023	48
4.5 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	49

## 05 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5.1 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2022	52
5.2 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	52
5.3 Định hướng hoạt động năm 2023	53

## 06 QUẢN TRỊ CÔNG TY

6.1 Hội đồng Quản trị	56
6.2 Ban Kiểm soát	60
6.3 Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	62
6.4 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	63

## 07 HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

7.1 Tình hình thu hút đầu tư	67
7.2 Hoạt động tiếp thị	68
7.3 Hoạt động xúc tiến đầu tư	69
7.4 Hoạt động vì cộng đồng	73
7.5 Hoạt động hỗ trợ và chăm sóc khách hàng	75

## 08 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

8.1 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	77
8.2 Báo cáo kiểm toán độc lập	80
8.3 Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	82
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	86
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	87
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	88

## CÁC TỪ VIẾT TẮT

**ĐHĐCĐ:** Đại hội đồng Cổ đông  
**HĐQT:** Hội đồng Quản trị  
**BKS:** Ban Kiểm soát  
**CB-CNV:** Cán bộ công nhân viên  
**KCN:** Khu công nghiệp  
**CNC:** Công nghệ cao  
**NXXS:** Nhà xưởng xây sẵn

**NXCT:** Nhà xưởng cao tầng  
**KDC-TĐC:** Khu dân cư – Tái định cư  
**QTRR:** Quản trị rủi ro  
**CP:** Cổ phiếu  
**LHC:** Long Hau Corporation (Công ty Cổ phần Long Hậu)  
**LHG:** Mã chứng khoán Công ty Cổ phần Long Hậu  
**HOSE:** Sở Giao dịch Chứng khoán – Thành phố Hồ Chí Minh



## CHƯƠNG 01

# THÔNG ĐIỆP LHC

1.1 THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	5
1.2 THÔNG ĐIỆP TỔNG GIÁM ĐỐC	7

## THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**Ông LÊ TẤN CƯỜNG**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

“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.”

Được sự phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, vào ngày 23/05/2006, Khu công nghiệp (KCN) Long Hậu chính thức thành lập tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Sau hơn 16 năm hình thành và phát triển, KCN Long Hậu đã trở thành điểm đến đầu tư bền vững của cộng đồng 200 doanh nghiệp trong và ngoài nước, nơi an cư lạc nghiệp của hơn 20.000 lao động, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội địa phương - trở thành khu công nghiệp xanh kiểu mẫu tiêu biểu tại khu vực phía Nam.

Năm 2022 tiếp tục là một dấu mốc đáng nhớ, minh chứng cho tinh thần “lửa thử vàng, gian nan thử sức” của tập thể LHC. Vượt qua những thách thức, khó khăn chung của thị trường bất động sản công nghiệp trong năm qua, với sự chỉ đạo kịp thời từ Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực, quyết tâm của tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty vẫn đảm bảo thông suốt hoạt động kinh doanh và đẩy nhanh triển khai các dự án. Nhiều kết quả tích cực đã được ghi nhận. Tổng doanh thu năm 2022 đạt 701.995 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 203.910 tỷ đồng và vượt 84% chỉ tiêu lợi nhuận được giao cho cả năm.

Năm nay cũng đánh dấu sự nỗ lực của tập thể LHC trong việc nghiên cứu, hoàn thiện sản phẩm nhà xưởng xây sẵn với những cải tiến mới, mang lại lợi ích tối đa cho nhà đầu tư. Cụ thể, LHC đã khởi công xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô 3A tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 và nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu tại Khu Công nghệ cao Đà Nẵng, tổng diện tích sàn khoảng 23.000 m<sup>2</sup>. Đây cũng là năm LHC tập trung phát huy vai trò cầu nối, đồng hành cùng doanh nghiệp trong hoạt động hỗ trợ kinh doanh, kết

nối khách hàng như “Supplier Day”, các triển lãm ngành nghề, hội thảo chuyên đề pháp luật...

Song hành với hoạt động kinh doanh, LHC liên tục triển khai các chương trình hướng về cộng đồng và người lao động với sự chung tay của cộng đồng doanh nghiệp trong KCN Long Hậu. Điển hình là chương trình “Ấm Áp Ngày Xuân” trao quà Tết cho người lao động và người dân khó khăn, tổ chức tiêm vaccine phòng Covid-19 cho người lao động, trao học bổng “Đồng Hành Cùng Ước Mơ” cho học sinh/sinh viên vượt khó học tốt, trao nhà tình thương và quà an sinh cho người dân, đặc biệt tại các địa phương mà LHC đã và đang phát triển dự án.

Năm 2023, dự báo kinh tế Việt Nam sẽ gặp không ít khó khăn, thách thức trong bối cảnh tình hình quốc tế bất ổn, thị trường tài chính, thương mại có nhiều biến động khó lường... Tuy nhiên, với tình hình chính trị trong nước ổn định, kinh tế tăng trưởng mạnh trong khu vực, Việt Nam vẫn là điểm đến đầu tư an toàn cho doanh nghiệp và ngành bất động sản công nghiệp là một điểm sáng tích cực.

Trước tình hình đó, LHC sẽ tập trung hành động, thực thi hiệu quả, đặc biệt trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tăng thu hút đầu tư thông qua việc tăng cường quan hệ, kết nối sâu rộng với đối tác, khách hàng; đẩy mạnh hoạt động quảng bá đa chiều nhằm tối ưu hiệu quả. Song song đó, tiếp tục công tác đầu tư, trọng tâm là dự án KCN Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2 (90 ha), KCN An Định (200 ha tại Vĩnh Long), dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha) và Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu mở rộng (10 ha). Với tiềm năng phát triển mạnh của ngành bất động sản công nghiệp, Công ty sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng và tìm kiếm, mở rộng quỹ đất ở các tỉnh thành thuộc vùng kinh tế trọng điểm, đảm bảo kế hoạch phát triển dài hạn.

Nhìn lại chặng đường vững vàng đã qua và triển vọng tươi sáng của hành trình sắp tới, cùng sự nhiệt huyết, bền sức vững lòng của tập thể LHC, tôi tin đây là cơ sở để chúng ta chuyển hóa thách thức thành cơ hội, gặt hái nhiều thành công trong năm 2023. Hội đồng Quản trị và cá nhân tôi sẽ đồng hành, chỉ đạo sát sao hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoàn thành mục tiêu trọng tâm năm 2023.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin bày tỏ sự tri ân sâu sắc tới các Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và tập thể cán bộ công nhân viên LHC đã luôn tin tưởng, đồng hành, phấn đấu cùng LHC trong suốt chặng đường phát triển. Nhân đây, tôi cũng xin trân trọng cảm ơn các cấp lãnh đạo chính quyền, Sở ban ngành tỉnh Long An, huyện Cần Giuộc, xã Long Hậu, thành phố Đà Nẵng và các địa phương nơi LHC đang phát triển dự án. Trong đó có sự quan tâm phối hợp tích cực của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An và Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng đã hỗ trợ Công ty trong công tác hoàn thiện hạ tầng, xúc tiến đầu tư dự án.

Với tinh thần kiên định, chúng tôi cam kết nỗ lực nâng tầm thương hiệu LHC, thực hiện sứ mệnh phát triển bền vững, đóng góp tích cực vào phát triển chung của đất nước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công!



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
LÊ TẤN CƯỜNG

## THÔNGIỆP 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





## CHƯƠNG 02

# THÔNG TIN CHUNG

2.1 GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU	10
2.2 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	11
2.3 MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ	12
2.4 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	13
2.5 DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU	15
2.6 DẤU ẤN NĂM 2022	17
2.7 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	19
2.8 QUẢN TRỊ RỦI RO	21

## GIỚI THIỆU CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

<b>Tên công ty:</b> CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU	<b>Địa chỉ:</b> Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
<b>Tên giao dịch đối ngoại:</b> LONG HAU CORPORATION	<b>Điện thoại:</b> (028) 3781 8929 <b>Fax:</b> (028) 3781 8940
<b>Tên viết tắt:</b> LHC	<b>Email:</b> lhc@longhau.com.vn
<b>Mã cổ phiếu:</b> LHG	<b>Website:</b> www.longhau.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, cấp lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 13/09/2019

### THÔNG TIN 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 CP	500.120.100.000 VNĐ

### CÁC ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

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



## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### NGÀNH NGHỀ 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 trạm biến áp.

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.

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.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

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

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.

Cung ứng và quản lý nguồn lao động.

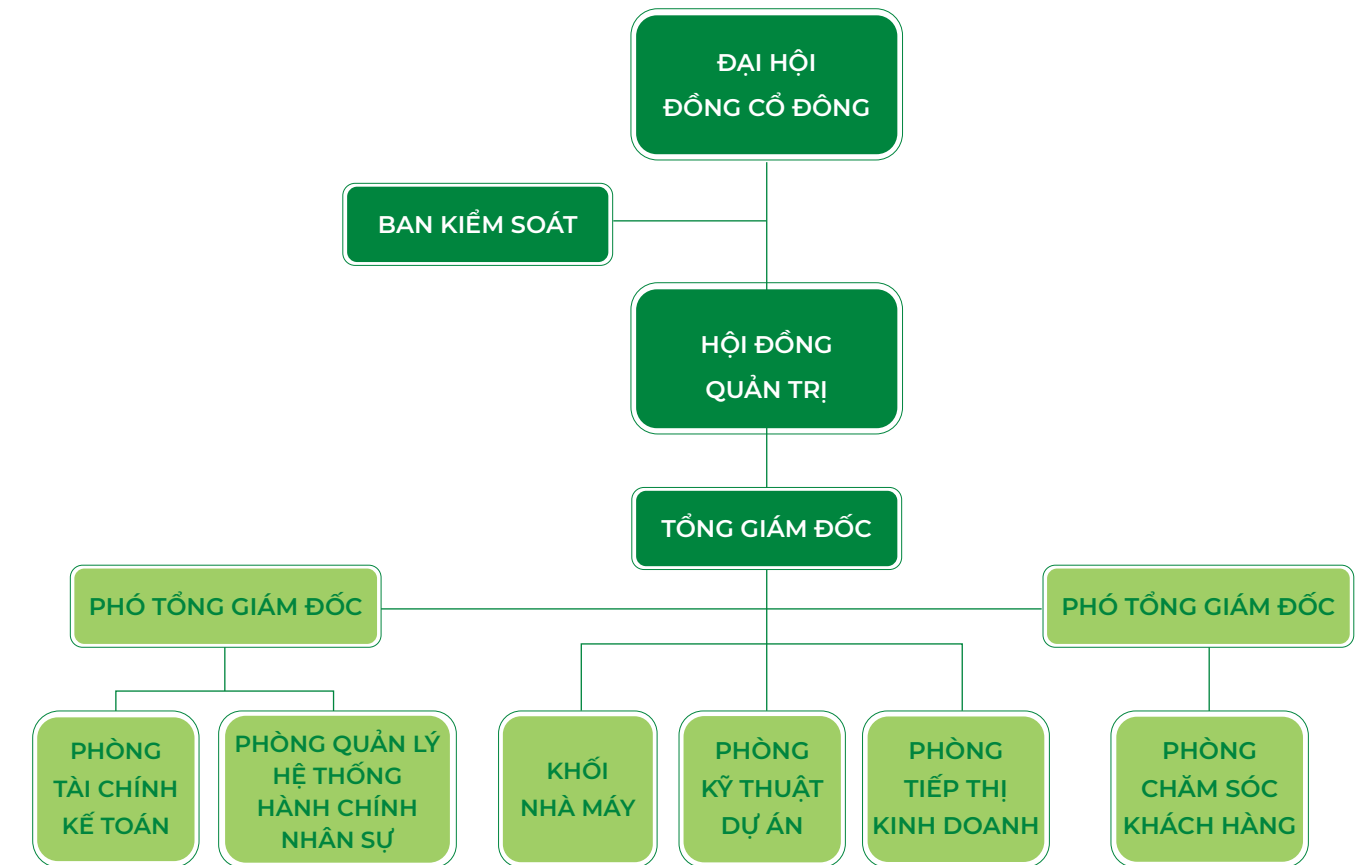
Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng.

**Chi tiết:** Sản xuất nước tinh khiết đóng chai.

### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Khu công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



### CÔNG TY CON

#### Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu

- Ngành nghề: Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng.
- Địa chỉ: Lô K.01, KCN Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- Tỷ lệ: 88%

### CÔNG TY LIÊN KẾT

#### Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen

- Ngành nghề: Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính.
- Địa chỉ: Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia TP. HCM, Khu phố 6, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ: 40%

#### Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Sapulico)

- Ngành nghề: Xây dựng công trình công ích.

- Địa chỉ: 121 Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ: 34%

#### Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước

- Ngành nghề: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy.
- Chi tiết: Kinh doanh và khai thác cảng.
- Địa chỉ: Số 3 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ: 9,41%

#### Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định (GDI)

- Ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Chi tiết: Kinh doanh nhà ở. Cho thuê văn phòng.
- Địa chỉ: Số 5 Nguyễn Gia Thiều, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tỷ lệ: 3,24%



## 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 tại 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 m<sup>2</sup>.

2013

Mở rộng diện tích nhà xưởng xây sẵn quy mô 5.000 m<sup>2</sup>.

2016



- Triển khai KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 - quy mô 123,98 ha và Khu dân cư – Tái định cư quy mô 18 ha.
- Mở rộng diện tích nhà xưởng xây sẵn, quy mô 10.000 m<sup>2</sup>.

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 Công nghệ cao (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 và Bàn giao đất cho thuê cho khách hàng vào tháng 12.
- Khởi công và bàn giao Nhà xưởng xây sẵn lô J4 - Giai đoạn 1 thuộc dự án Nhà xưởng CNC Long Hậu tại Khu CNC Đà Nẵng.
- Khánh thành và bàn giao Nhà xưởng cao tầng – Giai đoạn 1.

2020



- Dự án Trung tâm dịch vụ, diện tích đất 6.000 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 5.792 m<sup>2</sup>, 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 25/06/2021, Đại hội đồng Cổ đông thường niên đã thông qua chủ trương các dự án trọng tâm là KCN Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2 (90 ha), KCN An Định tại Vĩnh Long (200 ha), Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha).

2022



- Khởi công xây dựng nhà xưởng CNC Long Hậu lô J4 - Giai đoạn 1 mở rộng, quy mô 10.000 m<sup>2</sup> tại Khu CNC Đà Nẵng vào tháng 07/2022.
- Khởi công xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26), quy mô 13.000 m<sup>2</sup> tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 vào tháng 10/2022.

## ■ ■ ■ DANH HIỆU, GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



Giải thưởng Chất lượng Quốc tế Châu Á - Thái Bình Dương (GPEA) 2017 - APQO



Giải vàng chất lượng Quốc gia 2016 Thủ tướng chính phủ



Huân chương Lao động hạng Nhì - Chủ tịch nước



Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc tỉnh Long An 2017 - UBND tỉnh Long An



Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc tỉnh Long An 2016 - UBND tỉnh Long An



Doanh nghiệp phát triển bền vững Đồng bằng sông Cửu Long - Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)



Tập thể lao động xuất sắc 2017 - UBND TP.Hồ Chí Minh

2016

Chủ tịch nước trao tặng  
Huân chương Lao động hạng Nhì

2010  
2017

APQO trao tặng  
Giải thưởng Chất lượng Quốc tế  
Châu Á - Thái Bình Dương (GPEA)

2009  
2016

Thủ tướng Chính phủ trao tặng  
Giải Vàng Chất lượng Quốc gia

2011  
2017

Thủ tướng Chính phủ trao tặng  
Cờ Thi đua của Chính phủ

2022

Bộ Kế hoạch và Đầu tư trao tặng  
Bằng khen "Đã có thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng  
và phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế"

2015

Bộ Tài nguyên và Môi trường trao tặng  
Bằng khen "Doanh nghiệp điển hình tiên tiến  
về bảo vệ môi trường giai đoạn 2011 - 2015"

2013  
-2020

UBND TP.HCM trao tặng  
Danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc" của UBND TP.HCM  
trao tặng 08 năm liên tiếp

2007  
-2010

UBND tỉnh Long An trao tặng  
Cờ và Cúp "Doanh nghiệp xuất sắc nhất"  
tỉnh Long An 04 năm liên tiếp

2014  
-2018

UBND tỉnh Long An trao tặng  
Bằng khen có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh  
của UBND tỉnh Long An trao tặng 05 năm liên tiếp

2021

UBND tỉnh Long An trao tặng  
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"

2020

UBND TP. Đà Nẵng trao tặng  
Bằng khen "Đã có thành tích xuất sắc trong công tác đẩy mạnh  
thu hút đầu tư giai đoạn 2016 - 2020"

## ::: DẤU ẤN NĂM 2022

01

Tổ chức sự kiện kết nối doanh nghiệp và gặp gỡ đối tác “Partner Day LHC 2022” với sự tham gia của đại diện các Hiệp hội thương mại quốc tế và hơn 200 doanh nghiệp trong và ngoài nước.

02

Khởi công xây dựng nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu tại lô J4 - Giai đoạn 1 mở rộng (Khu công nghệ cao Đà Nẵng) và nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26) tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.

06

Đồng hành cùng doanh nghiệp trong hoạt động kết nối kinh doanh qua chuỗi triển lãm ngành nghề về y tế, thực phẩm, công nghiệp hỗ trợ, phòng sạch...

07

Trong dịp Tết Nguyên đán 2022, LHC phối hợp cùng các doanh nghiệp trong KCN trao hơn 600 phần quà cho công nhân khó khăn, không có điều kiện về quê đón Tết và trao 151 phần quà hỗ trợ người dân khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu trong chuỗi hoạt động “Ấm Áp Ngày Xuân”.

03

Phối hợp với các đối tác, hiệp hội thương mại trong và ngoài nước tổ chức chuỗi tour tham quan, tìm hiểu môi trường đầu tư tại KCN Long Hậu và hoạt động quảng bá, xúc tiến đầu tư vào Long An, Đà Nẵng như “Hội nghị tìm hiểu cơ hội đầu tư tại Việt Nam của SME 100 Awards”, Hội thảo “Lộ trình và những lưu ý cho nhà đầu tư khi đầu tư vào khu công nghiệp, khu chế xuất”...

08

LHC trao tặng 2 căn nhà tình thương và quà an sinh cho bà con có hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Vĩnh Long.

04

Tổ chức “Ngày hội Tuyển dụng việc làm năm 2022” nhằm tạo điều kiện cho người lao động tìm kiếm việc làm phù hợp đồng thời đảm bảo nguồn nhân lực xuyên suốt cho doanh nghiệp trong khu.

05

Tổ chức “Hội thao KCN Long Hậu năm 2022” và “Hội thao nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn cứu hộ năm 2022”, mang đến sân chơi thể thao lành mạnh cho người lao động và doanh nghiệp đồng thời nâng cao kỹ năng, nghiệp vụ cho đội PCCC cơ sở tại KCN.

09

Trao tặng 445 suất học bổng “Đồng Hành Cùng Ước Mơ”, tổng chi phí khoảng 360 triệu đồng cho các em học sinh/sinh viên vượt khó học tốt tại các xã thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc.

10

LHC vinh dự nhận bằng khen của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư cho tập thể có thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng, phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

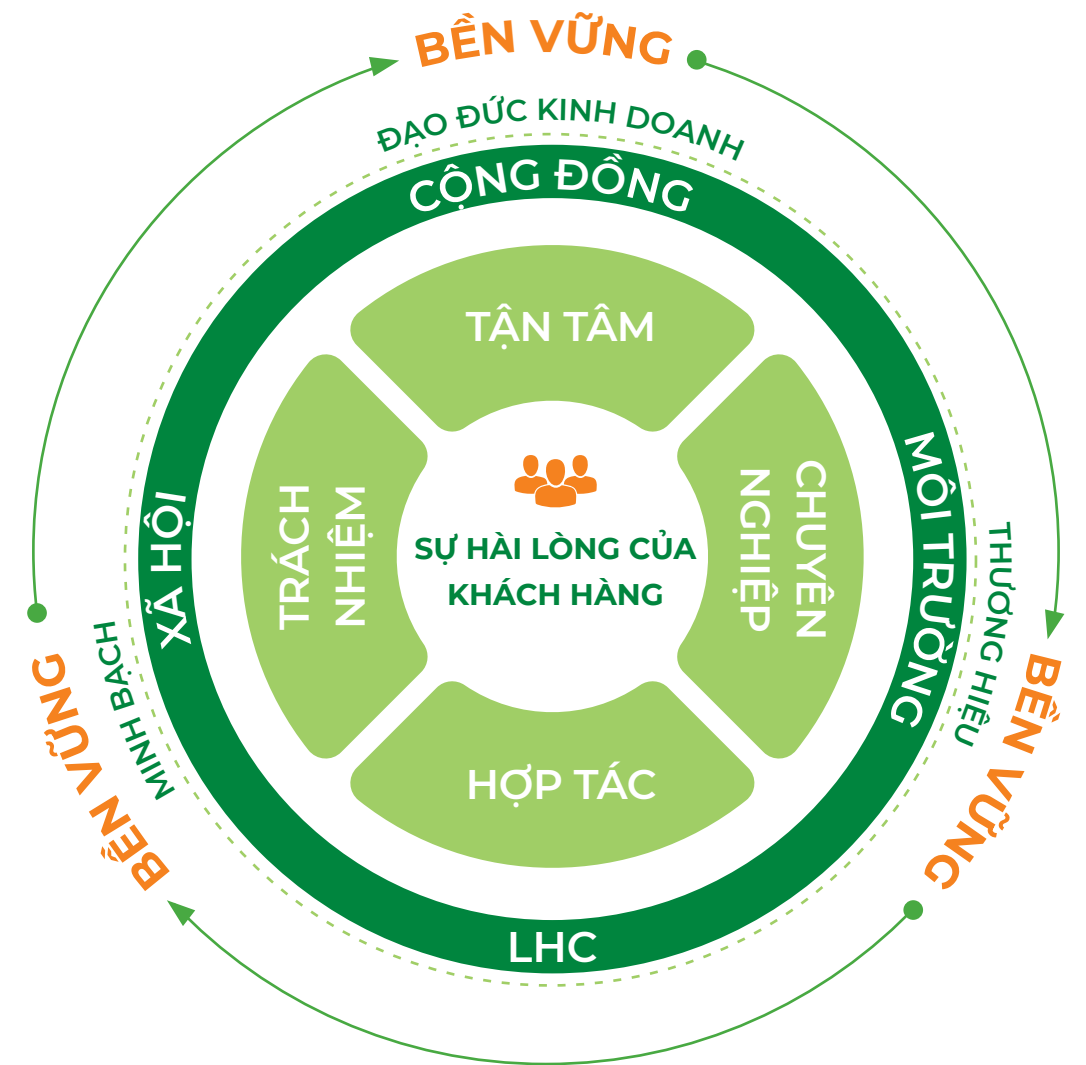
### TÂM NHÌN

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.

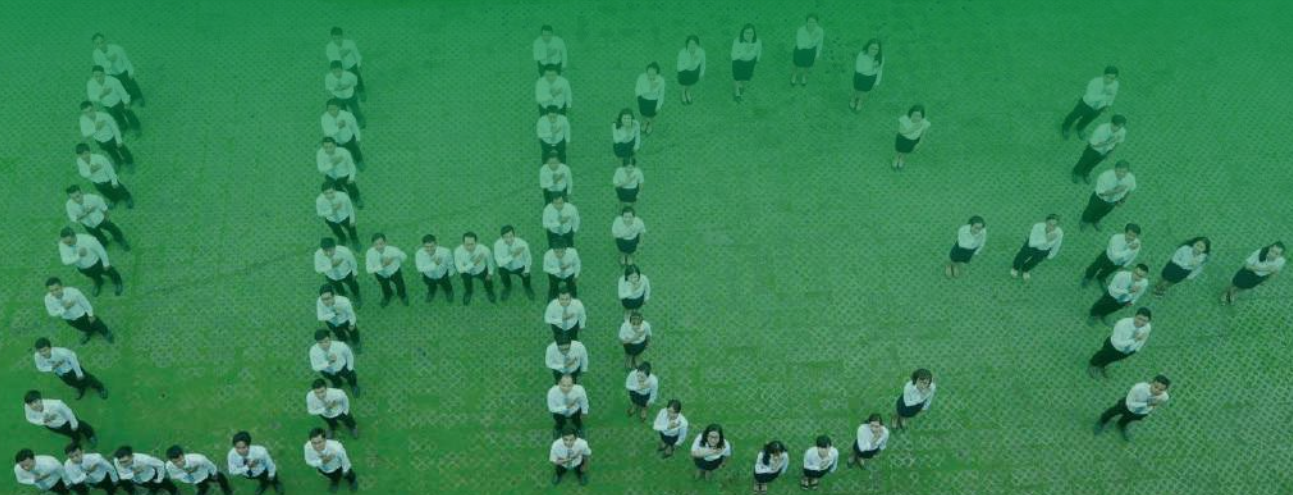
### GIÁ TRỊ CỐT LÕI



Định hướng xuyên suốt của LHC là xây dựng nên một khu đô thị công nghiệp sinh thái với quy mô 500 ha tại địa bàn xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An – nơi có vị trí tiếp giáp TP.HCM. 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

nghe. 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 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.



## I. CHIẾN LƯỢC VÀ 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:

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

### 1. Chiến lược, chính sách quản trị rủi ro

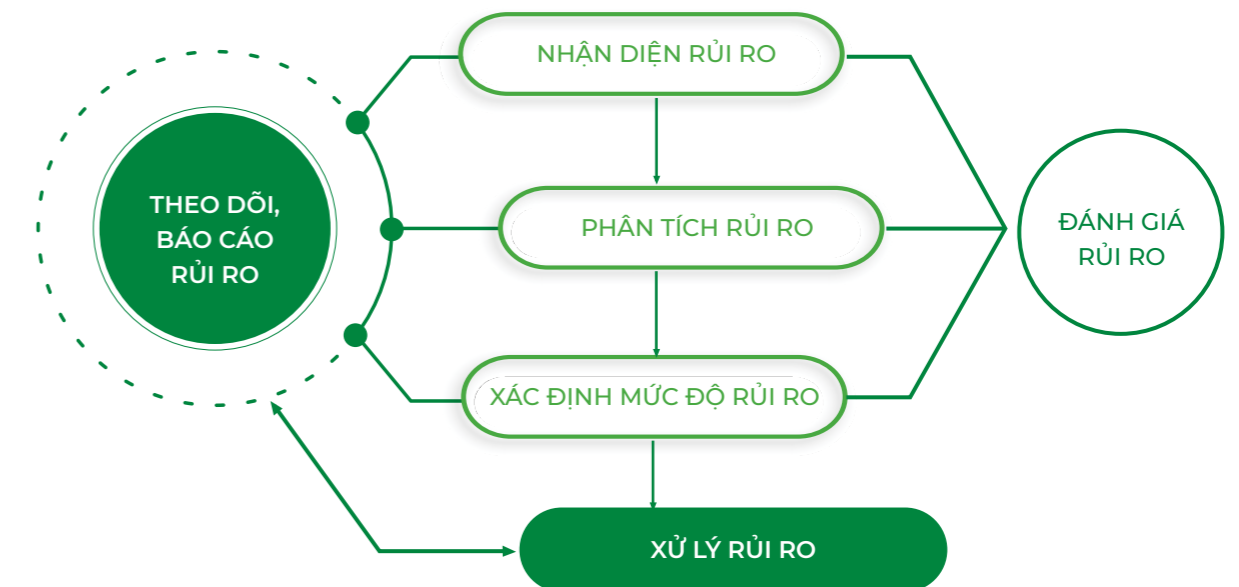
### 2. Khẩu vị rủi ro của Công ty và giới hạn rủi ro

Khẩu vị rủi ro của LHC được thiết lập theo hướng dẫn của tài liệu Mô tả khẩu vị rủi ro (LH-RISK02). Năm 2022, Công ty xác định và theo dõi 19 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 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 2022, 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 21 - 24/06/2022 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.

## 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 2022 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.



### III. CÁC RỦI RO

#### 1. RỦI RO KINH TẾ

Sau khi phục hồi từ đại dịch Covid-19, tăng trưởng của kinh tế thế giới lại bị ảnh hưởng mạnh bởi cuộc xung đột giữa Nga - Ukraina, cùng với việc tiếp tục phong tỏa tại các thành phố và cảng lớn ở Trung Quốc khi áp dụng chính sách Zero-Covid đã tạo ra một loạt các cú sốc bất lợi mới dẫn đến áp lực tăng giá hàng hóa, năng lượng, thực phẩm trên toàn cầu. Trong bối cảnh đó, để kiềm chế lạm phát, nhiều nền kinh tế lớn đã duy trì chính sách thắt chặt tiền tệ bằng cách tăng lãi suất liên tục, càng khiến cho nguy cơ suy thoái gia tăng và triển vọng kinh tế toàn cầu năm 2023 gặp nhiều khó khăn hơn.

Bức tranh kinh tế toàn cầu năm 2023 tiếp tục gặp nhiều khó khăn với dự báo tăng trưởng chậm lại; gia tăng khả năng suy thoái trong ngắn hạn; lạm phát cao và các vấn đề địa chính trị, xung đột vũ trang, thiên tai, dịch bệnh...

Hiện tại, các nhà đầu tư đang trong tâm lý rất thận trọng khi ra quyết định đầu tư. Do đó, xu hướng tìm đến nhà xưởng xây sẵn quy mô nhỏ sẽ gia tăng trong thời gian tới nhằm giảm rủi ro, thăm dò thị trường đồng thời chờ tín hiệu khả quan hơn của nền kinh tế toàn cầu.

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 cập nhật và 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... 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, Indonesia...

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 và sự xuất hiện của nhiều đơn vị cho thuê nhà xưởng xây sẵn trên thị trường lân cận khu vực Long Hậu, TP.HCM và Long An làm cho sự cạnh tranh trong thị trường nhà xưởng cho thuê ngày càng nhiều. 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... 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 những chính sách tích cực nhằm khôi phục kinh tế của nước nhà sau đại dịch Covid-19. 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, nhu cầu vượt quá nguồn cung cho thấy rõ sự cần thiết của việc tăng số lượng nguồn cung trong thời gian tới.

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. Trong bối cảnh lãi suất thị trường có nhiều biến động và thắt chặt tín dụng bất động sản trong năm vừa qua, Công ty chủ động nghiên cứu phương án sử dụng vốn tự có để đảm bảo tiến độ triển khai

đồng thời vẫn đảm bảo hiệu quả các dự án sẽ triển khai trong thời gian tới của Công ty.

#### 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 nguyên nhân khiến dự án bị chậm tiến độ. 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 với 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 VỀ MÔI TRƯỜNG

Rủi ro các doanh nghiệp trong khu khi đưa vào hoạt động phát sinh các yếu tố về môi trường như khí thải, mùi hôi, tiếng ồn... tác động đến các doanh nghiệp lân cận và khách hàng khi đến tham quan khu công nghiệp làm giảm mức độ hài lòng khách hàng hiện hữu, ấn tượng không tốt trong mắt khách hàng mới ảnh hưởng đến quyết định đầu tư vào khu công nghiệp.

Biến đổi khí hậu dẫn đến sự sụp lún nhanh cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp dẫn đến mức độ hài lòng doanh nghiệp giảm.

Công ty đã có các biện pháp để giảm thiểu về rủi ro môi trường như xem xét đánh giá ngành nghề của doanh nghiệp khi đầu tư vào KCN Long Hậu, ban hành Quy định về quản lý môi trường trong KCN Long Hậu, kiểm tra định kỳ và đột xuất về chất lượng nước thải tại các doanh nghiệp, đảm bảo chất lượng nước sau xử lý đạt 100% theo QCVN40:2011/BTNMT, lên kế hoạch duy tu, bảo trì cơ sở hạ tầng hàng năm.

#### 8. 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, biến đổi khí hậu... Những rủi ro này tuy xác suất xảy ra thấp nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến tài sản, nhân lực và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Do đó, Công ty luôn tuân thủ việc bảo đảm an toàn lao động, các yếu cầu bảo vệ môi trường... để hạn chế những rủi ro bất khả kháng.



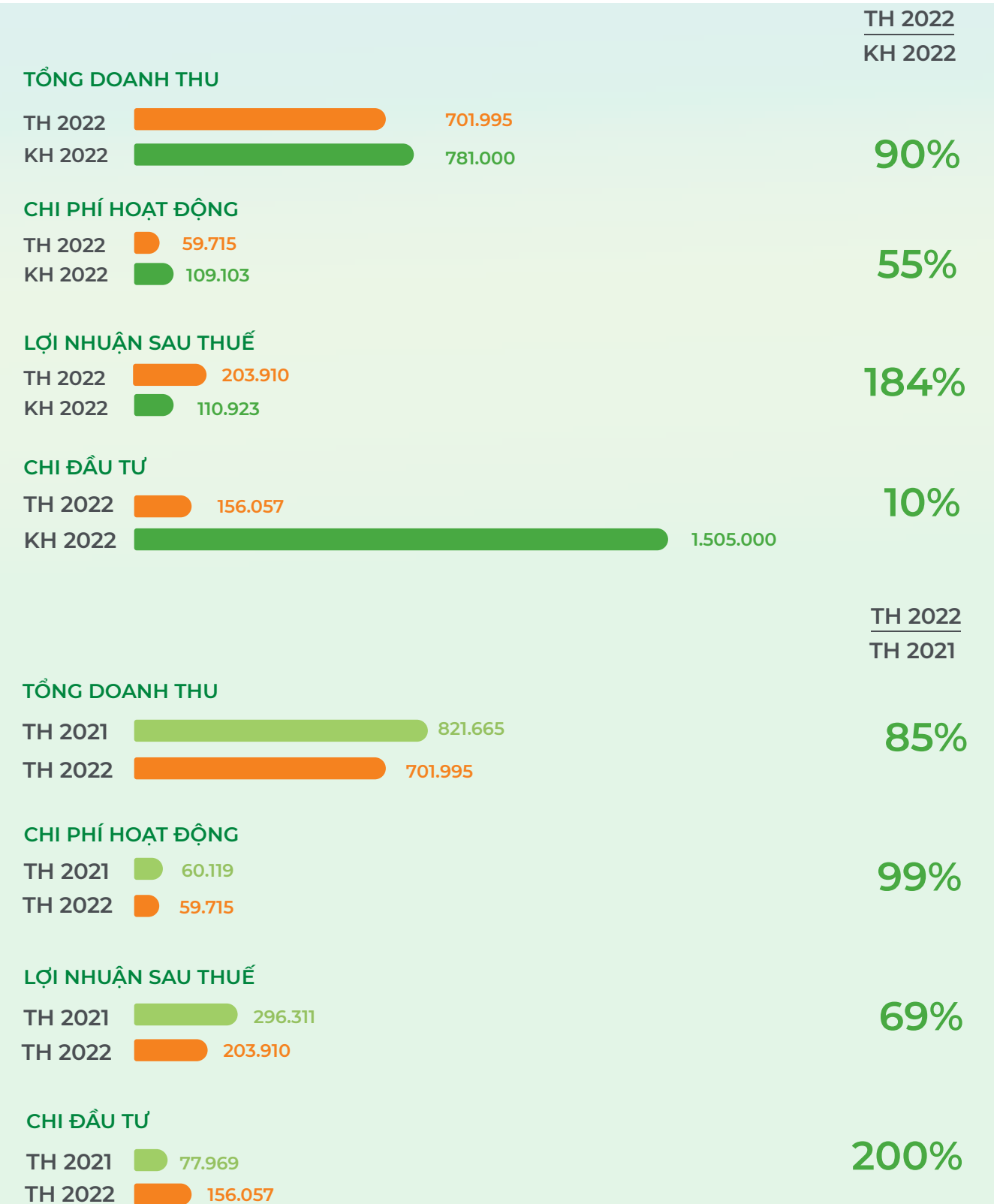
## CHƯƠNG 03

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

3.1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022	26
3.2 TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ NĂM 2022	27
3.3 TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ	29
3.4 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	31
3.5 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	37
3.6 CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH	37
3.7 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	38
3.8 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	40

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

ĐVT: Triệu đồng



## KẾT QUẢ



Năm 2022, KCN Long Hậu ghi nhận sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư đến từ khu vực châu Á như Singapore, Hàn Quốc, Nhật Bản, Malaysia, Hồng Kông... và các doanh nghiệp đến từ thị trường châu Âu, châu Mỹ. Liên tục có các đoàn doanh nghiệp đến tìm hiểu môi trường đầu tư tại KCN Long Hậu thông qua chuỗi hoạt động Exclusive Factory Site Tour. Trong đó, các doanh nghiệp FDI đã triển khai dự án tại Việt Nam, với sự am hiểu thị trường bày tỏ nhu cầu tiếp tục mở rộng trong thời gian tới.

Nhìn chung, tình hình thu hút đầu tư năm 2022 có nhiều tiến triển tích cực. LHC thu hút được 18 dự án đầu tư bao gồm 12 dự án đầu tư mới và 06 dự án đầu tư mở rộng cho các lĩnh vực chế biến thực phẩm, dược phẩm, sản xuất thiết bị y tế, cơ khí, logistics... Số lượng dự án thu hút đầu tư năm 2022 tăng hơn 163% so với năm 2021 (18 dự án/11 dự án), ghi nhận doanh thu trên hầu hết nhóm sản phẩm mà LHC đang kinh doanh gồm đất cho thuê, NXXS, trung tâm thương mại... Điều này cho thấy niềm tin của nhà đầu tư vào triển vọng thị trường Việt Nam tiếp tục được củng cố. Đáng chú ý, gần 80% doanh nghiệp đầu tư vào NXXS có diện tích từ 500 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup>, cho thấy tính hiệu quả của các dự án NXXS mà LHC đang triển khai và tiềm năng thị trường này.

Lũy kế đến tháng 12/2022, KCN Long Hậu có 193 nhà đầu tư, gồm 143 nhà đầu tư thuê đất và 50 nhà đầu tư thuê xưởng xây sẵn. Trong đó, 172 doanh nghiệp đang hoạt động hiệu quả, 11 doanh nghiệp đang triển khai xây dựng và 10 doanh nghiệp đang xúc tiến triển khai dự án.



## NHẬN ĐỊNH CHUNG



Năm 2023 được dự báo sẽ là một năm nhiều thử thách với kinh tế Việt Nam. Nhà đầu tư sẽ cần những giải pháp an toàn cũng như chính sách hỗ trợ từ phía địa phương và nhà phát triển hạ tầng công nghiệp. Trước thực tế đó, LHC tập trung công tác phát triển sản phẩm; hoàn thiện cơ sở hạ tầng; tăng cường mảng dịch vụ và xây dựng chính sách giá phù hợp cho nhà đầu tư.

Đồng thời, LHC tiếp tục đồng hành, tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình đầu tư cho doanh nghiệp, tiếp tục đón nhận nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, ưu tiên thu hút các dự án công nghệ cao, công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường, ít thâm dụng lao động nhằm nâng cao chất lượng đầu tư cho KCN Long Hậu nói riêng và địa phương nói chung, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển bền vững.

## TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ NĂM 2022

Năm 2022, tình hình kinh tế toàn cầu diễn biến phức tạp đã tác động không nhỏ đến tình hình kinh tế chung Việt Nam, trong đó có thị trường bất động sản công nghiệp. Các doanh nghiệp trong và ngoài nước tỏ ra thận trọng hơn trong việc ra quyết định đầu tư.

Nắm bắt tâm lý đó, LHC đã tập trung đẩy mạnh thu hút đầu tư cho các sản phẩm kinh doanh chính là đất công nghiệp, các dự án nhà xưởng xây sẵn (NXXS) cho thuê ngay khi trở lại trạng thái bình thường hậu Covid-19. Đối với NXXS cho thuê, LHC tập trung cải tiến, nâng cao chất lượng sản phẩm, đáp ứng nhu cầu của doanh nghiệp theo quy mô, ngành nghề; giúp tiết kiệm chi phí đầu tư, nhanh chóng đi vào vận hành sản xuất - kinh doanh.

Đồng thời, đội ngũ LHC nỗ lực thay đổi các phương án xúc tiến đầu tư, tiếp cận khách hàng phù hợp với diễn biến thực tế. Các hoạt động thu hút đầu tư được triển khai liên tục, xuyên suốt, tập trung tổ chức bằng hình thức trực tiếp, duy trì kênh trực tuyến, từ đó gia tăng nguồn khách hàng cả về quy mô đầu tư và số lượng.

## THÁCH THỨC & CƠ HỘI





## III TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

#### 1. Khu công nghiệp Long Hậu

- Vị trí: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Quy mô: 137,02 ha.
- Đi vào hoạt động: 2007.
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%



#### 2. Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng

- Vị trí: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Quy mô: 108,48 ha.
- Đi vào hoạt động: 2009.
- Tỷ lệ lấp đầy: 100%



#### 3. Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1

- Vị trí: Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- Quy mô: 123,98 ha.
- Đi vào hoạt động: 2019.
- Tỷ lệ lấp đầy: 60%

#### 4. Khu nhà xưởng xây sẵn

- Khu NXXS lô B: Quy mô 35.583 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2011.
- Khu NXXS lô B mở rộng: Quy mô 5.698 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2013.
- Khu nhà xưởng xây sẵn compound lô T-4: Quy mô 11.522 m<sup>2</sup>, 2 tầng. Năm hoàn thành: 2019.



#### 5. Dự án Nhà xưởng xây sẵn

- NXXS lô S10-11: Quy mô 3.330 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2016.
- NXXS lô Q10: Quy mô 3.159 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2017.
- NXXS lô F.01B: Quy mô 3.278 m<sup>2</sup>. Năm hoàn thành: 2017.

#### 6. Nhà xưởng cao tầng

- Quy mô: 19.997 m<sup>2</sup>, 6 tầng.
- Đã đầu tư xây dựng hoàn thành giai đoạn 1 và bàn giao cho khách hàng trong năm 2019.



#### 7. Khu lưu trú KCN Long Hậu

- Diện tích: 15.182 m<sup>2</sup>
- Quy mô: 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: 98%

#### 8. 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.

#### 9. Trung tâm Dịch vụ

- Quy mô: 6.192 m<sup>2</sup>, 2 tầng
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý 2/2020



#### 10. Nhà máy xử lý nước thải - Giai đoạn 3

- Công suất: 3.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý 4/2020.

#### 11. Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 1 tại Khu CNC Đà Nẵng

- Quy mô: 15.797 m<sup>2</sup>
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý 1/2020.



#### 12. 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 4/2020.

## CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN

#### 1. 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 trong Quý 3/2023.

#### 2. KCN An Định tại tỉnh Vĩnh Long

- 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 Thủ tướng Chính phủ trong Quý 3/2023.

#### 3. Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3

- Quy mô: 19,13 ha.
- Đang triển khai thủ tục pháp lý về bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng.
- Năm hoàn thành dự kiến: 2023 – 2024.

#### 4. Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu mở rộng

- Quy mô: 10 ha.
- Đang triển khai thủ tục pháp lý về bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng.
- Năm hoàn thành dự kiến: 2024.

#### 5. Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 1 mở rộng tại Khu CNC Đà Nẵng

- Quy mô: 15.066 m<sup>2</sup>
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý 2/2023.

#### 6. Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (23-24-25-26) KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1

- Quy mô: 17.000 m<sup>2</sup>
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý 2/2023.

#### 7. Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (19-20-21-22) KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1

- Quy mô: 17.000 m<sup>2</sup>
- Hoàn thành và đi vào hoạt động: Quý 4/2023.

#### 8. Nhà kho dịch vụ cho thuê

- Quy mô: 10.000 m<sup>2</sup>
- Đang thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng.
- Năm hoàn thành dự kiến: 2024.

## III TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



#### Ông Lê Tấn Cường - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1967

Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế

##### Quá trình công tác:

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 Văn phòng UBND TP.HCM và chính thức nhận công tác từ tháng 8/2008, đến năm 2012 được bổ nhiệm Phó trưởng phòng Tài chính Thương mại, năm 2013 được bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính Thương mại Dịch vụ Văn phòng UBND TP.HCM; từ năm 2017 là Trưởng Phòng Kinh tế Văn phòng UBND TP.HCM.

T9/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

T6/2022 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chiếu Sáng Công Cộng TP.HCM.

#### Ông Nguyễn Nam Hải - Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập

Năm sinh: 1988

Bằng cấp: Thạc sĩ Quản lý Dự án

##### Quá trình công tác:

2016 - 2017: Chuyên viên Phòng Xúc tiến Đầu tư, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư và Thương mại TP.HCM.

2017 - 2021: Trợ lý Giám đốc, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư và Thương mại TP.HCM.

2021 đến nay: Chuyên viên cao cấp, trợ lý Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

#### Ông Trần Hồng Sơn - Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1976

Bằng cấp: Thạc sĩ Quy hoạch

##### Quá trình công tác:

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 Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

2012 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu.



#### Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn - Thành viên Hội đồng Quản trị

Năm sinh: 1980

Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (MBA)

##### Quá trình công tác:

2006 - 2008: Chuyên viên Phòng Xúc tiến Thương mại - Sở Thương Mại.

2008 - 2013: Nhân viên, Phó Phòng Kế hoạch, Phó Giám đốc ICD Bến Nghé, 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 - Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế.

2018 - 2022: Thư ký Hội đồng thành viên - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2019 - 2022: Thành viên Hội đồng thành viên - Công ty Cảng container Trung tâm Sài Gòn.

T11/2022 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.



## BAN KIỂM SOÁT



### Ông Nguyễn Ngọc Quang - Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1984

Bằng cấp: Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng

#### Quá trình công tác:

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.

Năm 2021: Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế hoạch Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

Năm 2021 Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách Công ty Cổ phần Long Hậu.

T4/2022 Trưởng bộ phận Đầu tư - Phòng Kỹ Thuật Dự án  
đến nay: kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Long Hậu.

### Bà Bùi Hải Hà - Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1977

Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành Kế toán Kiểm toán

#### Quá trình công tác:

2000 – 2004: Chuyên viên Kế toán Hãng phim truyền hình TPHCM (TFS) Đài truyền hình TPHCM.

2006 – 2010: Chuyên viên phát triển dự án Trung tâm truyền hình cáp - Đài truyền hình TP.HCM.

2010 – 2013: Trưởng phòng kinh doanh Trung tâm truyền hình cáp - Đài truyền hình TP.HCM.

2013 – 2014: Trưởng Trung tâm quản lý Trung tâm truyền hình cáp - Công ty TNHH MTV Dịch vụ kỹ thuật truyền thông HTV.

2014 – 2015: Trưởng phòng quản lý Phòng truyền hình vệ tinh Công ty TNHH MTV Dịch vụ kỹ thuật truyền thông HTV.

Năm 2015: Phó phòng Kiểm Soát nội bộ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2016 – 2019: Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2019 – 2020: Chuyên viên cao cấp Ban Kiểm toán nội bộ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2020 đến nay: Phụ trách phòng Kiểm soát nội bộ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Ông Trần Hồng Sơn - Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1976

Thạc sĩ Quy hoạch

#### Quá trình công tác:

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 Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

2012 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu.

### Bà Phạm Thị Như Anh - Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1967

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

#### Quá trình công tác:

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 Công ty CPPT Nam Sài Gòn.

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

2012 – 2013: Phó Tổng Giám đốc Công ty CPPT Nam Sài Gòn.

2013 – 2021 Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu.

2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu.

### Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn - Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1980

Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh (MBA)

#### Quá trình công tác:

2006 – 2008: Chuyên viên Phòng Xúc tiến Thương mại - Sở Thương Mại.

2008 – 2013: Nhân viên, Phó Phòng Kế hoạch, Phó Giám đốc ICD Bến Nghé, 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 - Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế.

2018 – 2022: Thư ký Hội đồng thành viên - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2019 – 2022: Thành viên Hội đồng thành viên Công ty Cảng container Trung tâm Sài Gòn

T6/2021 Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần  
đến nay: Long Hậu



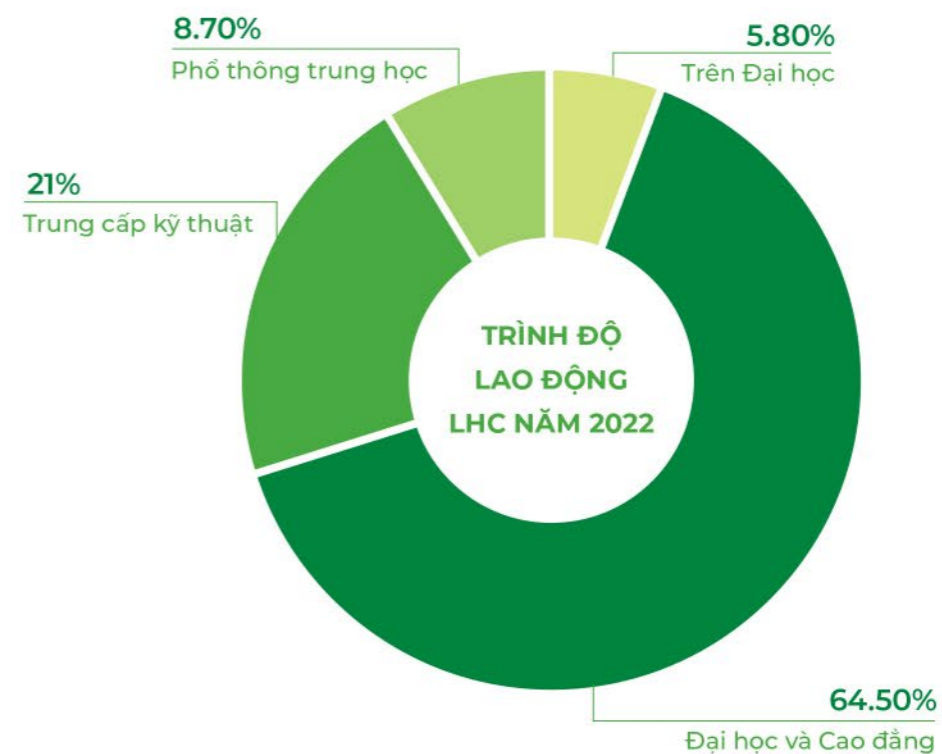


## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN & CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

Thu hút và giữ chân được nhân sự giỏi luôn là một trong những mục tiêu hàng đầu trong công tác quản trị nguồn nhân lực mà LHC hướng đến. Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm đến việc xây dựng, đào tạo, ổn định đội ngũ nhân sự, giúp công tác quản trị nguồn nhân lực của LHC đã đạt được những kết quả tốt đẹp.

Tổng nhân viên: 138 – Nam: 100 – Nữ: 38 (tính đến ngày 31/12/2022). Trong đó:

- Lao động có trình độ trên Đại học: 8 người
- Lao động có trình độ Đại học và Cao đẳng: 89 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, Công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động. Đây cũng là một trong những thành công trong việc giữ chân nhân sự giỏi, để người lao động yên tâm công tác, gắn bó và cống hiến cho Công ty.

Trong năm 2022 Công ty đã thực hiện 22 chính sách phúc lợi đến người lao động. Trong đó có các chương trình tiêu biểu như:

- Chương trình Teambuilding năm 2022;
- Chương trình du lịch năm 2022;
- Chi động viên tinh thần vào những dịp lễ, tết, thực hiện phúc lợi gia tăng CB-CNV về trang phục;
- Chúc mừng sinh nhật, kết hôn, thai sản và thăm hỏi CB-CNV.

### HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO

Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự và đáp ứng yêu cầu phát triển, Công ty đã tổ chức thành công các khoá học bên ngoài và nội bộ cho người lao động trong năm 2022. Một số chương trình đào tạo như:

- Chương trình đào tạo Kỹ năng giải quyết vấn đề.
- Chương trình đào tạo An toàn lao động cho CB-CNV thuộc khối sản xuất.
- Các khóa đào tạo chuyên môn:
  - + Chứng chỉ đầu thầu cơ bản.
  - + Chứng chỉ tổ chức đấu thầu qua mạng.
  - + Chứng chỉ Quản lý dự án.
  - + Chứng chỉ môi giới BĐS.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### CHỈ TIÊU BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm	2021	2022
Doanh thu thuần	781.650.039.241	628.857.871.292
Lợi nhuận sau thuế	296.311.010.658	203.909.716.015
Vốn chủ sở hữu	1.464.103.256.517	1.534.708.844.940
Tổng tài sản	2.845.357.152.637	3.003.714.698.523

## CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Năm	2021	2022
Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,47	2,38
Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,70	1,70

### CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Năm	2021	2022
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,49	0,49
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,94	0,96

### CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm	2021	2022
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,56	0,60
Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	0,27	0,21

### CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Năm	2021	2022
ROS	37,91%	32,43%
ROE	20,24%	13,29%
ROA	10,41%	6,79%
ROS/OM	37,91%	32,43%

## TỶ LỆ CHIA CỔ TỨC

Năm	2020	2021
Lợi nhuận sau thuế (triệu VNĐ)	198.647	296.311
Tỷ lệ trả cổ tức	19%	19%
Cổ tức bằng tiền (triệu VNĐ)	95.023	95.023

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

### CỔ PHẦN

2022	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

	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	48,67%
Khác	25.673.532	51,33%

### VỐN GÓP VÀO CÔNG TY KHÁC

Tên công ty	Số vốn góp cuối năm 31/12/2021	Số vốn góp cuối năm 31/12/2022
Công ty CP Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Gia Định	19.630.000.000	19.630.000.000
Công ty CP Cảng Sài Gòn Hiệp Phước	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty CP chiếu sáng công cộng TP.HCM	125.528.000.000	125.528.000.000

### ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tên công ty	Số vốn góp cuối năm 31/12/2021	Số vốn góp cuối năm 31/12/2022
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

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	Cổ phiếu ưu đãi (VNĐ)	Tổng cộng (VNĐ)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000

## 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

## DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ PHIẾU LHG

	Số lượng cổ phiếu	Số tiền (VNĐ)	Ngày
Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết	50.012.010 CP		
Khối lượng cổ phiếu quỹ	-		
Khối lượng cổ phiếu lưu hành	50.012.010 CP		
Khối lượng giao dịch bình quân/ngày	568.339 CP		
Khối lượng cao nhất/ngày giao dịch	4.638.400 CP		22/4/2022
Khối lượng thấp nhất/ngày giao dịch	29.500 CP		22/12/2022
Giá đóng cửa cao nhất	61.200 VNĐ/CP		15/04/2022 18/04/2022
Giá đóng cửa thấp nhất	14.600 VNĐ/CP		15/11/2022

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH GIAO DỊCH CỔ PHIẾU LHG NĂM 2022



## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

**Tiêu thụ năng lượng**

Sử dụng năng lượng hiệu quả; duy trì mức tiêu thụ phù hợp nhu cầu/ mục đích sử dụng:

- Xử lý nước thải: ~1KWh/1m<sup>3</sup> nước thải;
- Hoạt động văn phòng: ~ 700kwh/ngày;
- Sáng kiến tiết kiệm năng lượng từ Nhà máy xử lý nước thải, điều tiết trong vận hành, giảm sử dụng điện giờ cao điểm, giảm được 10% lượng điện tiêu thụ.
- 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.

**Tiêu thụ nước**

Sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước (khai thác nước và cung cấp cho doanh nghiệp trong hạn mức an toàn cho môi trường).

**Xử lý nước thải**

Nhà máy xử lý nước thải tập trung với 3 modul, tổng công suất xử lý theo thiết kế là 8000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, đảm bảo xử lý 100% nước thải từ nhà đầu tư trong KCN Long Hậu; Chất lượng nước thải sau xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40:2011/BTNMT (Giá trị C cột A về nước thải công nghiệp).

**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 thực hiện đúng và đầy đủ thỏa ước lao động tập thể.

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

Ngoài các hoạt động trao học bổng cho học sinh thuộc địa bàn huyện Tân Giuộc qua chương trình “Đồng Hành Với Ước Mơ” hàng năm và các hoạt động khác hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn trong địa phương, LHC luôn chú trọng và nỗ lực tạo dựng một môi trường sống, làm việc thuận lợi nhất, góp phần thúc đẩy xã hội phát triển bền vững.

Không chỉ đồng hành với các nhà đầu tư trong KCN, LHC còn có trách nhiệm với cộng đồng thông qua các dự án phúc lợi xã hội, nhân đạo và hướng nghiệp dạy nghề. LHC đã trích ngân sách hơn 700 triệu đồng để tham gia các hoạt động xã hội, tài trợ cho giáo dục và phát triển cộng đồng.

Một số chương trình nổi bật như:

- Trao học bổng “Đồng Hành Với Ước Mơ” cho học sinh nghèo vượt khó tại xã Long Hậu và nhiều xã lân cận khác.
- Ủng hộ bệnh nhân nghèo suy thận Tân Giuộc.
- Chương trình “Ấm Áp Ngày Xuân” 2023.
- Đóng góp Quỹ “Vì người nghèo” xây dựng nhà tình thương tại huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.
- Hỗ trợ kinh phí lắp đặt thiết bị tập luyện thể dục, thể thao ngoài trời tại các khu vực công cộng.



## CHƯƠNG 04

# BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

4.1 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022	43
4.2 ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	45
4.3 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ	47
4.4 KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023	48
4.5 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY	49

## ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

Năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động khó lường, lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Tuy vậy, nền kinh tế nước ta trong năm qua đã có sự phục hồi mạnh mẽ, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát. Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện góp phần tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Một số ngành đã có mức tăng trưởng cao hơn năm trước khi có dịch Covid-19. Theo thông báo của Tổng cục kê ngày 29/12/2022 cho thấy điểm sáng nổi bật là

GDP năm 2022 tăng 8,02%, đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 đến nay, do nền kinh tế đã hồi phục trở lại.

Về tình hình thu hút đầu tư tại địa phương, theo thông tin từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Long An là địa phương đang đứng thứ 3 cả nước trong quá trình phát triển các khu công nghiệp (sau tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bình Dương). Về thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI), Long An đứng thứ 13 cả nước và đứng thứ 3 trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam (sau tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) và luôn dẫn đầu các tỉnh, thành vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

Trước làn sóng dịch chuyển đầu tư từ các nước khác sang Việt Nam, tỉnh Long An đã và đang thúc đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để các nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án. Song song đó, tỉnh cũng tiếp tục kêu gọi xã hội hóa trong việc đầu tư cơ sở hạ tầng, đặc biệt là hạ tầng giao thông kết nối vùng và kết nối các khu, cụm công nghiệp, nhằm tạo nền tảng thu hút đầu tư. Bên cạnh đó là sự hỗ trợ từ

các cơ quan chức năng trong việc kết nối, xúc tiến đầu tư và tạo điều kiện cho nhà đầu tư trong các thủ tục hành chính để nhà đầu tư sớm triển khai và đưa dự án đi vào hoạt động.

Với những thuận lợi và thách thức về tình hình kinh tế vĩ mô năm 2022 nêu trên, LHC đạt được các kết quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:

### Kết quả tài chính theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán

*ĐVT: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	TH/KH (%)
1	Tổng doanh thu	781.000	701.995	90%
2	Chi phí hoạt động	109.103	59.715	55%
3	Lợi nhuận sau thuế	110.923	203.910	184%
4	Tổng đầu tư	1.505.000	156.057	10%

### Đánh giá kết quả thực hiện năm 2022:

- Nhìn chung, các chỉ tiêu tài chính thực hiện năm 2022 đều đạt so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu kinh doanh cho thuê lại đất công nghiệp, cho thuê Nhà xưởng xây sẵn, Trung tâm Dịch vụ và các dịch vụ tiện ích đạt 82%, còn lại là doanh thu tài chính và doanh thu khác. Trong năm 2022, điểm sáng doanh thu từ phí duy tu cơ sở hạ tầng, dịch vụ khách hàng đạt 177% so với cùng kỳ năm 2021 (33,22 tỷ đồng/18,76 tỷ đồng).
- Chi phí hoạt động thực hiện 2022 đạt 55% so với kế hoạch: Chủ yếu giảm chi phí bán hàng theo doanh thu, tiết giảm chi phí marketing, quảng cáo, tuyển dụng thực hiện giảm so với kế hoạch. Bên cạnh đó, các hoạt động khác chưa được thực hiện trong năm 2022 như duy tu - sửa chữa hạ tầng Khu công nghiệp, nhà xưởng theo kế hoạch... sẽ được ghi nhận và thực hiện trong năm 2023.
- Mặc dù tổng doanh thu kinh doanh đạt 90% và chi phí hoạt động thực hiện là 55% theo kế hoạch, nhưng Công ty vẫn đảm bảo kế hoạch lợi nhuận được Đại hội đồng Cổ đông đề ra là 203,910 tỷ đồng/110,923 tỷ đồng đạt 184% so với kế hoạch. Trong năm, Công ty đã chủ động theo tình hình kinh doanh thực tế để điều chỉnh giá cho thuê lại đất nhằm bù đắp các chi phí phát sinh trong quá trình giải phóng mặt bằng và chi phí biến động về thi công xây dựng. Bên cạnh đó các khoản đầu tư trong kỳ không giải ngân kịp theo tiến độ do vướng nhiều thủ tục pháp lý tại địa phương thực hiện 10% so với kế hoạch, làm giảm chi phí tài chính và tương ứng làm tăng doanh thu tài chính trong năm dẫn đến lợi nhuận tăng so với kế hoạch.





## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản/ Assets

	2021	Tỷ trọng	2022	Tỷ trọng	Thay đổi
Tài sản ngắn hạn	2.013.790.622.922	70,8%	2.189.752.182.002	72,9%	8,7%
Tài sản dài hạn	831.566.529.715	29,2%	813.962.516.521	27,1%	-2,1%
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2.845.357.152.637</b>	<b>100%</b>	<b>3.003.714.698.523</b>	<b>100%</b>	<b>5,6%</b>

### Tình hình nợ phải trả/ Liabilities

	2021	Tỷ trọng	2022	Tỷ trọng	Thay đổi
Nợ ngắn hạn	816.063.214.023	59,1%	919.298.377.140	62,6%	12,7%
Nợ dài hạn	565.190.682.097	40,9%	549.707.476.443	37,4%	-2,7%
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.381.253.896.120</b>		<b>1.469.005.853.583</b>		



## ĐÁNH GIÁ CHUNG

### Hoạt động xúc tiến đầu tư

Trong bối cảnh kinh tế có nhiều biến động từ cuối năm 2022, các kênh huy động vốn của doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng không nhỏ đến sự phục hồi và phát triển của các doanh nghiệp nói riêng và nền kinh tế nói chung dẫn đến tâm lý cẩn trọng hơn khi ra quyết định của nhà đầu tư, một số doanh nghiệp hiện hữu thì 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: Nhà xưởng cao tầng, nhà xưởng tại Khu công nghệ Cao Đà Nẵng, Trung tâm dịch vụ...

Các hoạt động xúc tiến đầu tư tiếp tục được triển khai, phần lớn là các chương trình/sự kiện/triển lãm hướng đến khách hàng mục tiêu, tổ chức bằng hình thức trực tiếp thông qua các sự kiện xúc tiến đầu tư và tăng cường các hoạt động đối ngoại, mở rộng quan hệ tại các hội nghị, tọa đàm trực tiếp, tham gia các buổi giao lưu kết nối, xúc tiến đầu tư của các Hiệp hội thương mại quốc tế như GBA, Eurocham, Kocham, Malaysia Business Chamber Vietnam... Với những hoạt động nổi bật trong xúc tiến đầu tư tại các hiệp hội, năm 2022 LHC thu hút được 18 dự án đầu tư bao gồm 12 dự án đầu tư mới và 06 dự án đầu tư mở rộng cho các lĩnh vực chế biến thực phẩm, dược phẩm, sản xuất thiết bị y tế, cơ khí, logistics... Số lượng dự án thu hút đầu tư năm 2022 tăng hơn 163% so với năm 2021.

### Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 vẫn còn nhiều khó khăn. Tính đến ngày 31/12/2022 dự án đã thực hiện bồi thường được tổng diện tích 997.994,8 m<sup>2</sup>/1.092.898m<sup>2</sup> đạt 91%. 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 liên thửa, việc bồi thường còn bị ảnh hưởng bởi các dự án Khu dân cư lân cận, giá yêu cầu bồi thường đất cho các hộ dân được đẩy lên rất cao trong thời gian ngắn.

Bên cạnh đó trong quá trình thực hiện công tác thu hồi đất do địa phương tổ chức thực hiện bồi thường có nhiều trường hợp sai Thông báo thu hồi đất, các hộ dân khiếu nại, khiếu kiện nhiều gây khó khăn và kéo dài trong quá trình thực hiện công tác thu hồi đất.

### Triển khai dự án mới

Trong giai đoạn này, LHC đang tập trung triển khai các thủ tục pháp lý tại các dự án trọng điểm theo chiến lược 5 năm đã đề ra như KCN Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2 (90 ha), dự án KCN An Định tại Vĩnh Long (200 ha), dự án KDC-TĐC Long Hậu 3 (19 ha) và dự án KDC-TĐC Long Hậu mở rộng (10 ha). Tuy nhiên, công tác đầu tư tại các dự án vẫn chưa triển khai theo kế hoạch đã đề ra do vướng các thủ tục pháp lý tại địa phương như lập quy hoạch phân khu 1/2000, chủ trương gia hạn đất lúa của Thủ tướng Chính phủ, bổ sung chỉ tiêu sử dụng đất....

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

Công ty tiếp tục duy trì Hệ thống Quản lý chất lượng - môi trường theo Tiêu chuẩn Quốc tế 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 như sau:

### Chính sách chất lượng

Công ty 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

Là một tổ chức có ý thức bảo vệ môi trường, Công ty nhận thức được những tác động môi trường phát sinh từ các hoạt động của mình. Với phương châm hướng đến sự phát triển bền vững, toàn thể Ban lãnh đạo và nhân viên Công ty Cổ phần Long Hậu cam kết những nội dung sau:

01. Tuân thủ các yêu cầu pháp luật liên quan và yêu cầu khác.
02. 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.
03. 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.
04. Nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua công tác đào tạo và tham gia các hoạt động vì môi trường.
05. 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.

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. Công ty cam kết nỗ lực thực hiện và duy trì thành công chương trình bảo vệ môi trường.

### Những cải tiến nổi bật

- Trong năm có 41 tài liệu được cải tiến, ban hành, chiếm 44% tổng số tài liệu, và có 3 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.
- Năm 2022 có 291 Kaizen được đề xuất, trung bình 2,3 Kaizen/người/năm, tỷ lệ áp dụng đạt hơn 51%. Các Kaizen mang lại lợi ích tài chính khoảng 1,6 tỷ đồng 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.

• Chương trình 5S được áp dụng tại LHC từ năm 2008 và duy trì, cải tiến thường xuyên cho đến nay. Công ty chia thành 13 đơn vị thực hiện và thi đua 5S. Mỗi đơn vị có một người phụ trách 5S phân công công việc cho các thành viên trong đơn vị và giám sát thường xuyên. Mỗi hai tháng đánh giá viên 5S

đi chấm điểm 5S tại các đơn vị để thi đua khen thưởng. Chương trình 5S đã làm cho Công ty trở thành nơi làm việc sạch đẹp, an toàn và hiệu quả. Năm 2022, điểm 5S bình quân của các đơn vị đạt 96,83%, có 06 đơn vị được trao các giải thưởng 5S.

• 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.

## KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Dự báo năm 2023 tiếp tục sẽ là một năm khó khăn trong việc thu hút đầu tư, do sự biến động của nền kinh tế thế giới, chính sách tiền tệ thắt chặt, tăng lãi suất và đi kèm là suy giảm giá trị đồng tiền tại nhiều khu vực và quốc gia làm suy giảm sản xuất của nhiều ngành, lĩnh vực dẫn đến tâm lý thận trọng trong việc ra quyết định đầu tư của doanh nghiệp, nhất là đối với các doanh nghiệp đến từ Nhật Bản và Hàn Quốc, hai thị trường lớn LHC đang tập trung thu hút đầu tư. Do đó, xu hướng các nhà đầu tư sẽ tìm đến nhà xưởng xây sẵn quy mô nhỏ trong thời gian ngắn nhằm giảm rủi ro, thăm dò thị trường đồng thời chờ tín hiệu khả quan hơn của nền kinh tế toàn cầu.

Vì vậy năm 2023, LHC sẽ xác định và tập trung mục tiêu xúc tiến đầu tư một số ngành nghề ít bị ảnh hưởng hoặc có xu hướng phát triển tương ứng với nhóm ngành nghề thu hút đầu tư là thể mạnh của LHC như: Thực phẩm và công nghiệp phụ trợ thực phẩm, dược phẩm và logistics. Đồng thời, đón nhận nguồn doanh nghiệp từ TP.HCM có thể dịch chuyển đầu tư do những thay đổi trong cơ cấu ngành nghề thu hút.

Trong năm 2023, LHC xác định các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- 01 Tiếp tục tập trung bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại tại dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 tạo quỹ đất liền mảnh liền thửa đưa vào kinh doanh.
- 02 Hoàn thành thủ tục pháp lý về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ đối với dự án KCN Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2 (90 ha), KCN An Định (200 ha) tại Vĩnh Long để có sản phẩm kinh doanh vào cuối năm 2024 và 2025.
- 03 Thực hiện các thủ tục pháp lý về phương án bồi thường giải phóng mặt bằng để triển khai dự án KDC-TĐC Long Hậu 3 (19 ha) và KDC-TĐC Long Hậu mở rộng (10 ha).
- 04 Tiếp tục phát triển dòng sản phẩm Nhà xưởng xây sẵn và đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ hỗ trợ. Tập trung các nhóm ngành nghề logistics, kho lạnh, dược phẩm, thiết bị y tế, điện tử, cơ khí chính xác và phụ trợ cho ngành công nghệ cao.
- 05 Đẩy mạnh công tác truyền thông tập trung vào mô hình NXXS diện tích nhỏ, nắm bắt tâm lý thận trọng trong đầu tư và hạn chế rủi ro đối với nhà đầu tư trong tình hình kinh tế đang trong giai đoạn khó khăn.
- 06 Gia hạn các giấy phép khai thác nước đảm bảo nguồn nước cấp cho hoạt động sản xuất kinh doanh tại KCN Long Hậu.
- 07 Đào tạo và củng cố nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu phát triển các dự án mới, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ công nhân viên về chuyên môn và pháp luật.
- 08 Tiếp tục tích lũy và gia tăng nguồn vốn đảm bảo yêu cầu về năng lực tài chính trong việc đầu tư và phát triển các dự án.

## BAO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

### 01 ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

#### Mục tiêu

- Giảm thiểu tiêu hao hóa chất.
- Giảm thiểu tối đa sự cố nước thải xử lý không đạt trước khi thải ra môi trường.
- Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng, sử dụng hiệu quả thiết bị điện khối văn phòng.
- Quản lý hiệu quả các loại chất thải phát sinh.
- Kiểm soát hiệu quả việc đấu nối thoát nước và xả thải của các Nhà đầu tư trong KCN.

An toàn môi trường.

#### Chương trình hoạt động

- Kiểm soát tốt chất lượng nước đầu vào Nhà máy xử lý nước thải tập trung.
- Giám sát chặt chẽ từng công đoạn xử lý nước thải.
- Tắt các thiết bị điện khi không sử dụng; thay thế kịp thời bóng đèn khi hư hỏng.
- Khóa kín van nước sau khi sử dụng.
- Phân loại chất thải tại nguồn, lưu trữ chất thải đúng quy định. Chuyển giao chất thải đúng đơn vị đủ chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý. Lưu trữ chứng từ chất thải và báo cáo đầy đủ.
- Hướng dẫn nhà đầu tư trong KCN thực hiện tốt quy định bảo vệ môi trường.
- Kiểm soát nhà thầu thi công trong giai đoạn xây dựng.
- Duy trì kiểm tra, cải tạo, khắc phục kịp thời các sai sót trong quá trình hoạt động.

Công ty Cổ phần 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.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động. Nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự đáp ứng được yêu cầu phát triển của Công ty.

- 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.

Là nơi an cư - lạc nghiệp cho người lao động địa phương và các nơi khác.

#### Kết quả đạt được trong năm

- Duy trì hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng và môi trường, đạt chứng nhận ISO 14001:2015; ISO 9001:2015.
- Sử dụng tài nguyên, năng lượng hiệu quả. 100% lưu lượng xả thải đạt giới hạn tiếp nhận của nguồn tiếp nhận.
- Khí thải môi trường xung quanh trong mức 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.
- Tiết kiệm 10% chi phí điện năng từ hoạt động cải tiến "Điều tiết vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung, giảm sử dụng điện giờ cao điểm".

LHC duy trì, đảm bảo công tác bảo vệ môi trường, khẳng định cam kết của KCN 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 Cổ phần Long Hậu: Xây dựng các khu đô thị sinh thái phát triển bền vững.

Đạt kế hoạch trong việc gia tăng sự hài lòng của nhân viên cũng như giữ chân người lao động. LHC đã tổ chức 16 khoá đào tạo gồm các khóa đào tạo nội bộ và phối hợp với các tổ chức giáo dục đào tạo bên ngoài. Các lớp đào tạo hướng đến phát triển con người luôn được Công ty quan tâm như đào tạo nâng cao kiến thức và kỹ năng nhằm giúp CB-CNV phát triển toàn diện bản thân hơn để cùng hướng tới sự phát triển chung của Công ty.

Đáp ứng kế hoạch.

Hơn 16 năm hình thành và phát triển, KCN Long Hậu đã thu hút và tạo dựng cộng đồng hơn 200 doanh nghiệp hoạt động ổn định, tạo việc làm cho hơn 27.000 lao động tại địa phương.

### 02 ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổ chức nhân sự tại công ty.

### 03 ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Kết nối cộng đồng - Nhà đầu tư - Cơ quan quản lý Nhà nước.

An sinh cộng đồng.



## CHƯƠNG 05

# ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5.1 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022	52
5.2 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	52
5.3 ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023	53

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2022

Căn cứ Điều lệ Công ty hiện hành và các quy định chung về quản trị, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo kịp thời cũng như giám sát chặt chẽ đến các hoạt động quản trị của Công ty nhằm đảm bảo Công ty thực hiện các mục tiêu theo chiến lược 5 năm (2021-2025) Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua.

Trong năm 2022, với sự chỉ đạo của Hội đồng Quản trị và tham mưu của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã triển khai nhiều quyết sách hiệu quả, thích ứng kịp thời với tình hình thực tế, đảm bảo đạt kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra. Song song đó, Công ty không ngừng nâng cao chất lượng môi trường làm việc, gia tăng sự hài lòng của CB-CNV, thực hiện tốt 22 chính sách phúc lợi dành cho người lao động theo nội dung cam kết tại Thỏa ước lao động tập thể của Công ty; đồng thời kiện toàn mô hình tổ chức và chất lượng nhân

sự qua các khóa đào tạo bên ngoài và nội bộ, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho nhân viên, quản lý các cấp.

Với triết lý kinh doanh gắn với trách nhiệm xã hội, Công ty đã tổ chức đều đặn các hoạt động hướng về cộng đồng, xã hội và các hoạt động bảo vệ môi trường. Trong đó, LHC đóng vai trò cầu nối giữa Doanh Nghiệp - Chính quyền - Xã hội, phối hợp thực hiện các chương trình an sinh ý nghĩa, thiết thực đến người lao động, người dân có hoàn cảnh khó khăn... và các chương trình phát triển giáo dục, góp phần an sinh xã hội tại địa phương.

Đánh giá chung, vị thế Công ty ngày càng được nâng cao trên thị trường với hình ảnh LHC - đơn vị phát triển và quản lý hạ tầng công nghiệp uy tín, chuyên nghiệp và trách nhiệm, nhận được sự tin tưởng của khách hàng, đối tác.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm qua, Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022 và 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, các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và Hội đồng Quản trị giao nhiệm vụ.

Định kỳ, Ban Tổng Giám đốc đều báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đưa ra đề xuất và giải pháp tháo gỡ khó khăn đến Hội đồng Quản trị. Đảm bảo kế hoạch kinh doanh của Công ty và triển khai các dự án theo chiến lược phát triển 5 năm.

Ngoài các hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc luôn chú trọng và quan tâm thực hiện các chương trình hướng đến người lao động và cộng đồng với các hoạt động thiết thực.



## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Năm 2023 là năm Công ty thực thi hiệu quả 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 của các dự án mà Đại hội đồng cổ đông thông qua để đưa Công ty phát triển đúng định hướng và phát huy nguồn lực.

Hội đồng Quản trị triển khai thực hiện nhiệm vụ theo đúng Điều lệ quy định với tinh thần trách nhiệm cao như:

- Tổ chức tốt Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023;
- Triển khai thực hiện công tác bồi thường, thu hồi đất và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1;
- Thực hiện thủ tục pháp lý nộp hồ sơ xin chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ đối với Khu Công nghiệp Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2 (90 ha) và Khu Công nghiệp An Định tại Vĩnh Long (200 ha);
- Thực hiện thủ tục pháp lý về phương án bồi thường giải phóng mặt bằng triển khai Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha) và Khu Dân cư - Tái định cư Long Hậu mở rộng (10 ha);
- Tiếp tục triển khai xây dựng Nhà xưởng xây sẵn - Khu công nghệ cao Đà Nẵng; Dự án Nhà xưởng xây theo yêu cầu khách hàng (Build-to-suit)...
- Thực hiện công tác quản trị tài chính: Giám sát sử dụng đúng mục đích sử dụng nguồn vốn thu được;

• Đề xuất với Đại hội đồng Cổ đông kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty, cụ thể như sau:

- **Tổng doanh thu: 902.099 triệu đồng**
- **Chi phí hoạt động: 102.116 triệu đồng**
- **Lợi nhuận sau thuế: 127.054 triệu đồng**

- 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 06

# QUẢN TRỊ CÔNG TY

6.1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 56

6.2 BAN KIỂM SOÁT 60

6.3 THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT 62

6.4 ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY 63

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Lê Tấn Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	0	0,00%
Trần Hồng Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	392.331	0,78%
Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0,00%
Nguyễn Nam Hải	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	0	0,00%

### NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên, quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng Quản trị 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 2022, thông qua các kỳ họp, Hội đồng Quản trị 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 và Quý 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị tổ chức 02 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 06/04/2022.
- Phiên họp ngày 29/06/2022.

Các nghị quyết, quyết định được ban hành:

STT	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
01	01/2022/NQ-LHC-HĐQT	14/01/2022	Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3.
02	02/2022/NQ-LHC-HĐQT	24/01/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu các phần việc chuẩn bị dự án Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng - Giai đoạn 2.
03	03/2022/NQ-LHC-HĐQT	09/03/2022	Thông báo thời điểm tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022.
04	04/2022/NQ-LHC-HĐQT	23/03/2022	Đề cử nhân sự Đại diện vốn và tham gia ứng cử Thành viên Hội đồng Quản trị tại Công ty Sapulico.
05	05/2022/NQ-LHC-HĐQT	07/04/2022	Thông qua nội dung trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022.

STT	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung
06	06/2022/NQ-LHC-HĐQT	07/04/2022	Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh) tiến độ thực hiện Dự án Nhà xưởng xây sẵn Khu Công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng - Lô J4 - Giai đoạn 1 mở rộng.
07	07/2022/NQ-LHC-HĐQT	07/04/2022	Phê duyệt điều chỉnh thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu các gói thầu 7,8,9,10 Dự án Nhà xưởng xây sẵn Khu Công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng - Lô J4 - Giai đoạn 1 mở rộng.
08	08/2022/NQ-LHC-HĐQT	07/04/2022	Phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu số 17 "kiểm toán Dự án" của Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
09	09/2022/NQ-LHC-HĐQT	24/04/2022	Bổ sung nội dung trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022.
10	10/2022/NQ-LHC-HĐQT	26/4/2022	Chấp thuận phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu "kiểm toán dự án" Khu dân cư - Tái định cư (37 ha).
11	11/2022/NQ-LHC-HĐQT	04/05/2022	Phê duyệt phần việc chuẩn bị dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án KCN An Định.
12	12/2022/NQ-LHC-HĐQT	25/05/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3.
13	13/2022/NQ-LHC-HĐQT	13/06/2022	Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021.
14	14/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu hạng mục san lấp mặt bằng đất cây xanh thuộc Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
15	15/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án Nhà xưởng xây sẵn lô H.05B - KCN Long Hậu.
16	16/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà xưởng xây sẵn lô T4 - KCN Long Hậu.
17	17/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án Hệ thống điện mặt trời áp mái Nhà xưởng xây sẵn lô T4 - KCN Long Hậu.
18	18/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt quyết toán công trình hoàn thành Công trình Đường dây trung thế, hạ thế 3 pha nổi và cải tạo TBA 4x400kVA thuộc Dự án Khu dân cư Long Hậu.

19	19/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng - lô J4 - Giai đoạn 1.
20	20/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án Nhà xưởng xây sẵn 6 tầng - KCN Long Hậu.
21	21/2022/NQ-LHC-HĐQT	29/06/2022	Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Dự án Trung tâm dịch vụ - KCN Long Hậu.

Trong Quý 3 và Quý 4 năm 2022 Hội đồng Quản trị tổ chức 03 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 12/9/2022.
- Phiên họp ngày 21/9/2022.
- Phiên họp ngày 26/10/2022.

STT	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung
01	22/2022/NQ-LHC-HĐQT	05/07/2022	Phê duyệt việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022.
02	23/2022/NQ-LHC-HĐQT	08/07/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn lập, thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh lần 3) Dự án: Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
03	24/2022/NQ-LHC-HĐQT	15/07/2022	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (23-24-25-26) - Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
04	25/2022/NQ-LHC-HĐQT	15/07/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án Nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26) - Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
05	26/2022/NQ-LHC-HĐQT	16/08/2022	Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần 3) - Nội dung: Điều chỉnh Tổng mức đầu tư - Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
06	27/2022/NQ-LHC-HĐQT	16/08/2022	Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty của bà Trần Đình Thu Nhi.
07	28/2022/NQ-LHC-HĐQT	19/08/2022	Phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần 4) - Nội dung: điều chỉnh tổng mức đầu tư - Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
08	29/2022/NQ-LHC-HĐQT	19/08/2022	Phê duyệt việc chọn đơn vị bảo hiểm quản lý và nhà lãnh đạo năm 2022.

STT	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung
09	30/2022/NQ-LHC-HĐQT	08/09/2022	Phê duyệt việc thực hiện hạng mục và kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn hạng mục “Cây xanh cảnh quan” của Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
10	31/2022/NQ-LHC-HĐQT	28/09/2022	Thông báo thời điểm tổ chức Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2022.
11	32/2022/NQ-LHC-HĐQT	18/10/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thi công hạng mục San lấp mặt bằng đất cây xanh thuộc Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
12	33/2022/NQ-LHC-HĐQT	26/10/2022	Phê duyệt kế hoạch đầu tư xây dựng Dự án nhà xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22).
13	34/2022/NQ-LHC-HĐQT	26/10/2022	Bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty - Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn.
14	35/2022/NQ-LHC-HĐQT	26/10/2022	Thông qua các nội dung tờ trình trình Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2022.
15	36/2022/NQ-LHC-HĐQT	08/11/2022	Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi - điều chỉnh thiết kế nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26).
16	37/2022/NQ-LHC-HĐQT	21/11/2022	Phát hành Quy chế công bố thông tin thay thế Quy Chế công bố thông tin nội bộ ngày 10/11/2016.
17	38/2022/NQ-LHC-HĐQT	28/11/2022	Phê duyệt chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 và thanh lý hợp đồng với đơn vị kiểm toán PwC Việt Nam.
18	39/2022/NQ-LHC-HĐQT	30/11/2022	Phê duyệt việc vay ngân hàng VCB Dự án nhà xưởng xây sẵn Đà Nẵng Lô J4 – Giai đoạn 1 mở rộng.
19	40/2022/NQ-LHC-HĐQT	26/12/2022	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh) - Nội dung điều chỉnh: Tổng mức đầu tư và tiến độ thực hiện dự án của Dự án Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3.
20	41/2022/NQ-LHC-HĐQT	30/12/2022	Gia hạn gói vay Dự án Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh TP.HCM.

## ■ ■ ■ BAN KIỂM SOÁT

### 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%
Bùi Hải Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	0	0,00%

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

#### • Cuộc họp của Ban Kiểm soát

Thành viên	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự họp
Nguyễn Ngọc Quang	02/02	100%	
Bùi Hải Hà	01/01	100%	
Nguyễn Anh Huy	01/01	100%	
Đỗ Thị Kim Thi	00/01	0%	Lý do cá nhân

#### • Đánh giá hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Cổ đông

- Xem xét giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị để thực hiện kế hoạch tài chính năm 2022 và các kế hoạch khác đã được Đại hội đồng Cổ đông năm 2021 thông qua.
- Xem xét tính phù hợp của các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị.
- 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.



#### • Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị năm 2022 gồm có 04 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, Hội đồng Quản trị có 01 thành viên là thành viên Hội đồng Quản trị độc lập.

Hội đồng Quản trị đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên, bất thường năm 2022 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 đông 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.

Hội đồng Quản trị đã triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên và bất thường năm 2022 cũng như chức năng nhiệm vụ phù hợp với thẩm quyền của Hội đồng Quản trị. Trong năm 2022, Hội đồng Quản trị đã duy trì các buổi họp thường kỳ, tổ chức 05 cuộc họp và nhiều lần thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với 41 Nghị quyết của Hội đồng Quản trị được ban hành để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị theo đúng quy định.

Các phiên họp và lấy ý kiến bằng văn bản của Hội đồng Quản trị được thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các biên bản họp của Hội đồng Quản trị 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.

#### • Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2022 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 Hội đồng Quản trị. 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 Hội đồng Quản trị thảo luận, thống nhất thông qua chủ trương, làm cơ sở để Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện.

#### • Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Mối quan hệ trong việc phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị 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.

## ■ ■ ■ CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

### THÔNG TIN QUYỀN LỢI THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT

STT	Nội dung	SL	Thù lao/tháng (VNĐ)	Thành tiền/năm (VNĐ)	Ghi chú
01	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1	15.000.000	180.000.000	
02	Thành viên Hội đồng Quản trị	4	10.000.000	401.363.635	02 Thành viên Hội đồng Quản trị hưởng thù lao 4 tháng đầu năm 2022. 01 Thành viên Hội đồng Quản trị hưởng thù lao 8 tháng cuối năm 2022.
03	Trưởng Ban Kiểm soát	1	12.000.000	94.363.634	01 Trưởng Ban Kiểm soát hưởng thù lao 8 tháng cuối năm 2022.
04	Thành viên Ban Kiểm soát	2	9.000.000	146.045.454	02 Thành viên Ban Kiểm soát hưởng thù lao 4 tháng đầu năm 2022. 01 Thành viên Ban Kiểm soát hưởng thù lao 8 tháng cuối năm 2022.
05	Thư ký Hội đồng Quản trị	1	6.000.000	72.000.000	
<b>Tổng cộng</b>				<b>893.772.723</b>	

\* Trưởng Ban Kiểm soát là thành viên chuyên trách làm việc tại Công ty Cổ phần Long Hậu theo Hợp đồng lao động Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách từ 01/01/2022 đến 28/4/2022, do đó không nhận thù lao Ban Kiểm soát. Từ 29/4/2022 đến 31/12/2022 không còn vị trí Trưởng Ban Kiểm soát chuyên trách, Trưởng Ban Kiểm soát làm việc tại Công ty Cổ phần Long Hậu theo Hợp đồng lao động Trưởng Bộ phận Đầu tư và nhận thù lao kiêm nhiệm vị trí Trưởng Ban Kiểm soát.

### 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
01	Trần Anh Viễn	Cổ đông lớn	2.503.600	5%	0	0%
02	Vô Tấn Thịnh	Cổ đông lớn	3.756.000	7,5%	0	0%

## 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, điều chỉnh bổ sung lần thứ hai vào năm 2018 và điều chỉnh bổ sung lần thứ ba vào năm 2022. 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 2022, Công ty Cổ phần Long Hậu đảm bảo tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28/04/2022 và Đại hội đồng Cổ đông bất thường ngày 16/11/2022. Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên và bất thường 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 năm 2021 cho Cổ đông, Công ty Cổ phần Long Hậu luôn tuân thủ việc chi trả đúng thời gian (thực hiện chi trả vào ngày 28/7/2022) và tỷ lệ được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt 19%/cổ phiếu, đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho Cổ đông. Về việc thực hiện chọn và chọn lại đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022, các thủ tục và trình tự lựa chọn đơn vị kiểm toán đúng quy định pháp luật. 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 sẽ thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp năm 2020 và Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Năm 2022, Kiểm toán nội bộ đã triển khai áp dụng nhằm đảm bảo khách quan và tư vấn độc lập, gia tăng giá trị và cải tiến hoạt động của Công ty hỗ trợ Hội đồng Quản trị bằng cách đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ và quy trình quản trị.

Và trong năm được sự phê duyệt của ĐHĐCĐ, Công ty đã triển khai thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm quản lý và nhà lãnh đạo năm 2022.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty, định hướng, điều hành hoạt động Công ty một cách hiệu quả nhất nhằm đạt được các mục tiêu sản xuất kinh doanh đề ra. Đối với Ban Kiểm soát, cơ cấu thành viên tuy chưa đủ số lượng nhưng các thành viên luôn nỗ lực đảm bảo việc kiểm soát các hoạt động của Công ty thực thi hiệu quả và

đúng quy định pháp luật, đồng thời cam kết tiếp tục kiến nghị Cổ đông đề cử thành viên Ban Kiểm soát trong thời gian sớm nhất nhằm đảm bảo đủ số Thành viên Ban Kiểm soát theo quy định tại Khoản 1, Điều 286, Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Nhân sự phụ trách Quản trị Công ty được 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 và thực hiện đúng sứ mệnh của LHC.



## CHƯƠNG 07

# HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

7.1 TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ	67
7.2 HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ	68
7.3 HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ	69
7.4 HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG	73
7.5 HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ VÀ CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG	75

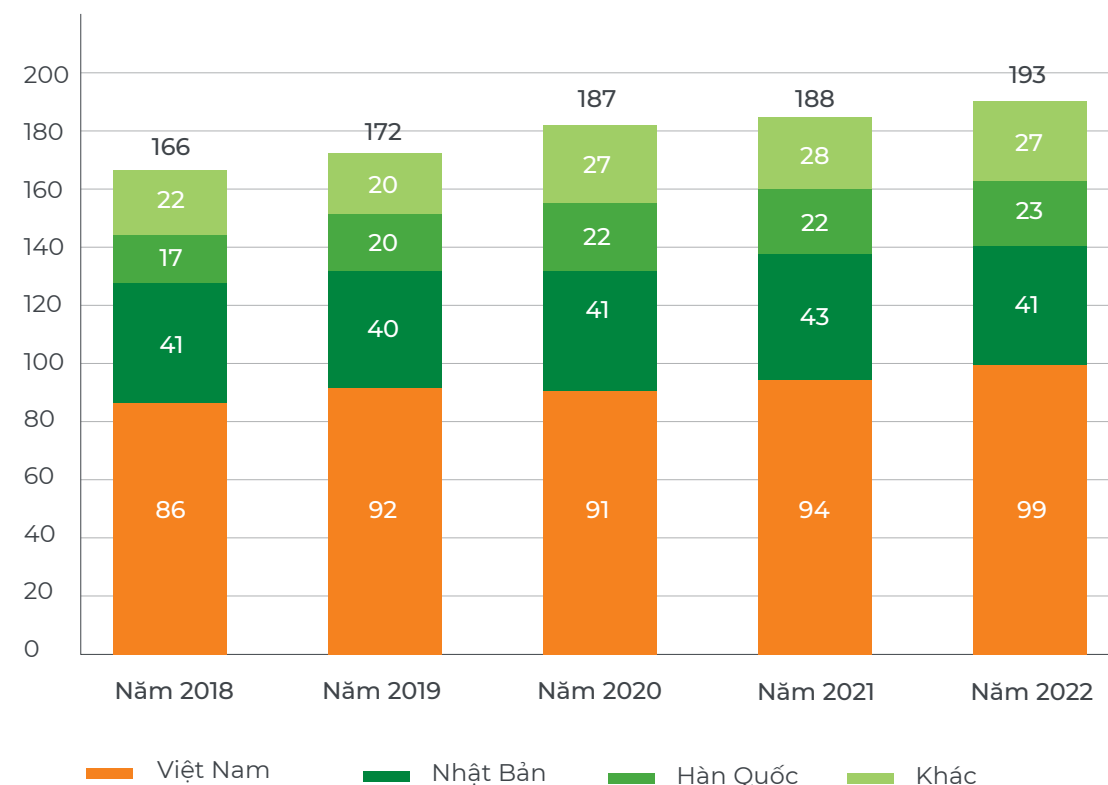


## III TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ

### THU HÚT ĐẦU TƯ TRONG 5 NĂM QUA

Năm	Khách hàng thuê đất	Khách hàng thuê NXXS	Khách hàng thuê NXCT
2022	143	37	13
2021	138	41	9
2020	138	44	5
2019	132	40	0
2018	131	35	0

### Số lượng khách hàng theo quốc gia



### KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU CỦA CÁC DOANH NGHIỆP TRONG KCN LONG HẬU 5 NĂM QUA

(Nguồn: Số liệu đội Hải quan KCN Long Hậu)

Tổng kim ngạch	2018	2019	2020	2021	2022
Kim ngạch xuất khẩu (triệu USD)	960	947	935	484	552
Kim ngạch nhập khẩu (triệu USD)	618	719	595	468	354

## III HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ NĂM 2022

Năm 2022, hoạt động tiếp thị được mở trên đa phương tiện, tăng cường tiếp cận, thu hút khách hàng mục tiêu và sự hiện diện liên tục thương hiệu LHC trên thị trường bất động sản công nghiệp.

### TRUYỀN THÔNG BÁO CHÍ

Trong năm 2022, đã có hơn 100 bài viết, phóng sự về LHC, các hoạt động xúc tiến đầu tư, hoạt động xã hội đăng trên hơn 30 đầu báo online, báo giấy, truyền hình uy tín, nhằm:

- Thúc đẩy quảng bá các sản phẩm chủ lực của LHC như Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng, Nhà xưởng xây sẵn lô 3A, Nhà xưởng cao tầng, Dịch vụ hỗ trợ khách hàng...
- Duy trì hiện diện thương hiệu LHC và quảng cáo các sản phẩm chủ lực trên một số tạp chí định kỳ và kênh của hơn 20 đối tác, hiệp hội thương mại.
- Kết hợp với đài truyền hình thực hiện các phóng sự chuyên đề về phát triển bất động sản công nghiệp tại Long An; doanh nghiệp ổn định sản xuất sau đại dịch; hoạt động ổn định đời sống cho công nhân... phủ sóng các chuyên mục kinh doanh, đầu tư, xã hội.



### TRUYỀN THÔNG ONLINE

Tiếp tục đẩy mạnh các kênh truyền thông kỹ thuật số. Nội dung tập trung quảng bá cho sản phẩm chủ lực, hướng đến từng nhóm đối tượng khách hàng mục tiêu theo từng giai đoạn; đầu tư thiết kế hình ảnh với định dạng mới; triển khai đồng loạt trên Google Search, GDN, Facebook (Lead form, Engagement), chuỗi bài SEO, Email Marketing... và triển khai song song các kênh Zalo OA, LinkedIn, Seeding Facebook. Qua đó, tiếp cận khách hàng tiềm năng và phát triển hiệu quả nguồn khách hàng cho kinh doanh.



## HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Năm 2022, LHC đã tổ chức và đồng tổ chức hơn 10 sự kiện xúc tiến đầu tư nhằm thu hút doanh nghiệp đầu tư vào KCN Long Hậu, đồng thời hỗ trợ doanh nghiệp hiện hữu mở rộng hợp tác kinh doanh. Song song đó là các chương trình tuyển dụng việc làm, hỗ trợ người lao động tìm việc, đảm bảo nguồn nhân lực thường xuyên cho doanh nghiệp trong KCN yên tâm hoạt động.

Cùng với đó, LHC thúc đẩy hoạt động đối ngoại, mở rộng quan hệ tại các hội nghị, tọa đàm trực tiếp; tham gia các buổi giao lưu kết nối, xúc tiến thương mại và đầu tư của các Hiệp hội thương mại quốc tế như GBA, Eurocham, Kocham, Nordcham, Malaysia Business Chamber Vietnam... và các đối tác uy tín đầu ngành như Savills, CBRE, Dezan Shira & Associates...

### SỰ KIỆN THU HÚT NHÀ ĐẦU TƯ



**22/04/2022**

Sự kiện kết nối doanh nghiệp và gặp gỡ đối tác Partner Day 2022: “200+ Business Community - Bounce back together”.



**30/06/2022**

Hội thảo “Quy định và thực tiễn khi chuyển đổi thành Doanh nghiệp chế xuất” do LHC và KPMG OnDemand kết hợp tổ chức.



**21/07/2022**

Lễ Khởi công xây dựng nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu – Đà Nẵng tại lô J4 – Giai đoạn 1 mở rộng.



**10/10/2022**

Lễ khởi công nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26) tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.



**02/12/2022**

Hội nghị “Tìm hiểu cơ hội đầu tư tại Việt Nam của SME 100 Awards” do LHC phối hợp tổ chức cùng Business Media International, SAMENTA, MBC, Matrade, Super Cargo.



### Năm 2022

Phối hợp với các đối tác, hiệp hội thương mại trong và ngoài nước tổ chức chuỗi tour tham quan Exclusive Factory Site Tour cho các đoàn doanh nghiệp các thuộc thị trường mục tiêu như Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore... và khu vực châu Âu, châu Mỹ đến tìm hiểu môi trường đầu tư tại KCN Long Hậu.

### HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ HỖ TRỢ



**19/03/2022** Ngày hội Tuyển dụng Việc làm năm 2022.

**24/06/2022** Phiên giao dịch việc làm lưu động năm 2022.

### HỖ TRỢ DOANH NGHIỆP KẾT NỐI KINH DOANH



### 08 - 09/09/2022

Hội nghị tìm kiếm nhà cung cấp công nghiệp hỗ trợ năm 2022.

### 14 - 17/09/2022

Triển lãm Y tế Quốc tế – Pharmedi Vietnam 2022.



### 11 - 13/11/2022

Triển lãm quốc tế Phòng sạch và nhà máy công nghệ cao – CleanFact 2022.

### 1 - 3/12/2022

Triển lãm Sản phẩm Công nghiệp hỗ trợ năm 2022..



### 7 - 10/12/2022

Triển lãm Quốc tế Công nghệ chế biến thực phẩm – Vietnam Foodtech 2022.

### HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ ĐỐI NGOẠI



### 09/06/2022

Tham dự Hội thảo “Lộ trình và những lưu ý cho nhà đầu tư khi đầu tư vào khu công nghiệp, khu chế xuất” do Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP.HCM (ITPC) phối hợp cùng Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) tổ chức.



### 12/08/2022

Tham dự Tọa đàm “Giới thiệu môi trường đầu tư TP. Đà Nẵng hướng đến người Việt Nam ở nước ngoài” do UBND TP. Đà Nẵng, UB Người Việt Nam ở nước ngoài tổ chức.

### 23/08/2022

Tham dự “Hội nghị thúc đẩy hợp tác đầu tư và đối thoại doanh nghiệp Nhật Bản năm 2022” do UBND Long An tổ chức.



### 08/12/2022

Tham dự “Hội nghị thúc đẩy đầu tư doanh nghiệp Hàn Quốc vào Long An năm 2022” do UBND Long An tổ chức tại Quảng Nam.

### HỘI THẢO CHUYÊN ĐỀ - WEBINAR

Tiếp nối thành công từ năm 2021, năm 2022 tiếp tục tổ chức, tham gia các webinar chuyên đề, tập trung các chủ đề “nóng” thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, đồng thời nâng tầm hình ảnh thương hiệu LHC theo định hướng “chuyên gia bất động sản công nghiệp”.



### 26/05/2022

Chuỗi webinar “Tìm kiếm cơ hội đầu tư trong các khu công nghiệp – Xu thế đang lên của thị trường” – phối hợp cùng Intech & VKI.

### 25/5/2022

Webinar “Điểm đến đầu tư của Việt Nam 2022: Sản xuất công nghệ cao - Điểm nóng tại Đà Nẵng” – phối hợp cùng Dezan Shira & Associates.



### 07/12/2022

Webinar: “Manufacturing in Vietnam 101” – phối hợp cùng Cancham.



## HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Trong định hướng phát triển, LHC luôn chú trọng và quan tâm các hoạt động hướng đến người lao động và cộng đồng - đây là một trong những nhiệm vụ quan trọng trong mục tiêu phát triển bền vững. Công tác an sinh xã hội của LHC trong năm 2022 tập trung vào các lĩnh vực như phát triển giáo dục địa phương, y tế, chăm lo đời sống cho người lao động và người dân có hoàn cảnh khó khăn, đặc biệt tại các địa phương mà LHC đang phát triển dự án.

Những chương trình thiện nguyện của LHC, với sự chung sức, phối hợp của chính quyền địa phương và các doanh nghiệp trong KCN đã tạo ra nhiều giá trị tích cực, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân, ổn định an sinh xã hội địa phương, đất nước. Và hành trình lan tỏa yêu thương đây nhân văn này sẽ còn tiếp nối, song hành cùng chặng đường phát triển bền vững của LHC.



**25/01/2022**

Chương trình “Ấm Áp Ngày Xuân” hỗ trợ 151 phần quà chăm lo cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu nhân dịp Tết Nguyên đán 2022.

**20 - 27/01/2022**

LHC đồng hành Công Đoàn ngành giáo dục Sóc Trăng, trao tặng 109 phần quà cho các nhà giáo, người lao động có hoàn cảnh khó khăn.



**27 - 28/01/2022**

Quỹ hỗ trợ công nhân Long Hậu trao tặng 600 phần quà, chăm lo đời sống người lao động trong KCN Long Hậu dịp Tết Nguyên đán 2022.

**04/06/2022**

LHC phối hợp Đoàn khối Doanh nghiệp TP.HCM và IPC trao tặng quà an sinh cho Đoàn viên, Thanh niên công nhân có hoàn cảnh khó khăn tại KCN Long Hậu.



**13/07/2022**

LHC ủng hộ 150 triệu đồng xây nhà tình thương cho bà con có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn và hỗ trợ hộ nghèo, cận nghèo tại xã Mỹ Thạnh Trung, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

**Năm 2022**

Tổ chức các chương trình vui chơi giải trí cho gia đình công nhân lao động tại khu lưu trú trong các dịp lễ tết như Tết Thiếu nhi, Tết Trung Thu...



**31/08/2022**

Chương trình học bổng “Đồng Hành Cùng Ước Mơ” năm 2022 trao tặng 445 suất học bổng, bảo hiểm y tế và quà tặng dụng cụ học tập với tổng chi phí khoảng 360 triệu đồng cho các em học sinh/sinh viên hiếu học vượt khó tại các xã thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc.



**30/11/2022**

Hỗ trợ 100 triệu đồng chi phí khám chữa bệnh cho bệnh nhân nghèo suy thận trên địa bàn huyện Cần Giuộc.

**06/12/2022**

Hỗ trợ 176 triệu đồng kinh phí lắp đặt thiết bị thể dục thể thao ngoài trời tại các khu vực công cộng trên địa bàn huyện Cần Giuộc.

## HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ & CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Tại KCN Long Hậu, các hoạt động tăng cường sự gắn kết, giao lưu học hỏi, chia sẻ kinh nghiệm giữa các doanh nghiệp trong khu cũng được LHC tổ chức đều đặn như hội thảo chuyên đề về pháp luật, an toàn lao động cũng như các hoạt động thể dục thể thao... Qua đó, phát huy vai trò cầu nối vững chắc nhằm tăng cường kết nối, chia sẻ giữa người lao động và doanh nghiệp, cùng xây dựng KCN Long Hậu thành một cộng đồng văn minh gắn kết, cùng phát triển sản xuất - kinh doanh.



**11/08/2022**

Hội thảo “Những điều cần biết về luật lao động và chia sẻ thực tế từ Công đoàn các KCN tỉnh Long An”.

**09/09/2022**

Hội nghị tập huấn chính sách pháp luật và nghiệp vụ về bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.



**15 – 23/10/2022**

Hội thao KCN Long Hậu năm 2022 với chủ đề “Together, Comeback stronger”.

**29/10/2022**

Hội thao nghiệp vụ chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ KCN Long Hậu năm 2022.



**Năm 2022**

Phối hợp tổ chức nhiều đợt tiêm vaccine mũi 4 cho người lao động nhằm đảm bảo nguồn lao động cho doanh nghiệp trong KCN Long Hậu cũng như sự an toàn của lao động đang làm việc tại đây.

## CHƯƠNG 08

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*(Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022)*

<b>8.1 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>77</b>
<b>8.2 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	<b>80</b>
<b>8.3 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>	<b>82</b>
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>	<b>86</b>
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>	<b>87</b>
<b>THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT</b>	<b>88</b>



## III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Long Hậu là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 17, ngày 13 tháng 09 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông

Mã chứng khoán: LHG

Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu

Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

Địa chỉ : Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam

Điện thoại : 028 3781 8929

Fax : 028 3781 8940

Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;

Mua, bán vật liệu xây dựng;

Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi;

Sản xuất nước tinh khiết đóng chai;

Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;

Tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp;

Hoạt động tư vấn đầu tư;

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông;

Trang trí nội thất và ngoại thất;

Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp;

Dịch vụ khám chữa bệnh;

Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty gồm:

Trong năm 2022, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

## 2. CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban quản lý điều hành trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị		
Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	Từ ngày 28/04/2022
Ông Võ Tấn Thịnh	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022
Ông Mã Văn Khanh	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022

Ban Kiểm soát		
Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	Từ ngày 28/04/2022
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022
Bà Đỗ Thị Kim Thi	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022

Ban Quản lý điều hành		
Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/11/2022
Bà Trần Đình Thu Nhi	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 16/08/2022
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Hồng Sơn – Tổng Giám đốc.

### 3. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### 4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 5. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

## 6. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

## 7. CÔNG BỐ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Ông TRẦN HỒNG SƠN**

**Tổng Giám đốc**

Long An, ngày 10 tháng 3 năm 2023



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam  
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế  
Member firm of PKF International



Accountants &  
business advisers

Số: 296/2023/BCHN-HCM.01349

## III. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông**

**Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
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 10 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính 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 của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****VẤN ĐỀ CẦN NHẤN MẠNH**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến mục 9.5 của bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Công ty mẹ 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 phát hành báo cáo kiểm toán 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 về công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**VẤN ĐỀ KHÁC**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 15 tháng 03 năm 2022.


**TRANG ĐẮC NHA****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2023

**LÊ NGỌC HẢI****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0179-2023-009-1

**III BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.189.752.182.002</b>	<b>2.013.790.622.922</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>85.030.233.632</b>	<b>91.857.688.831</b>
Tiền	111		69.911.469.609	63.050.332.426
Các khoản tương đương tiền	112		15.118.764.023	28.807.356.405
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.138.149.586.274</b>	<b>985.596.817.847</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.138.149.586.274	985.596.817.847
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>337.574.444.617</b>	<b>302.698.186.490</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	15.934.000.127	21.451.575.664
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	21.291.602.768	10.792.482.294
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	300.594.296.267	270.699.583.077
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5.6	<b>622.370.044.784</b>	<b>626.888.944.601</b>
Hàng tồn kho	141		622.370.044.784	626.888.944.601
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.627.872.695</b>	<b>6.748.985.153</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	754.922.229	1.095.345.846
Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.479.108.430	5.589.287.339
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	393.842.036	64.351.968
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>813.962.516.521</b>	<b>831.566.529.715</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>5.227.380.000</b>	<b>5.227.380.000</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.2	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.4	5.227.380.000	5.227.380.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.2	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>60.022.116.504</b>	<b>69.649.799.473</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	58.482.116.504	68.089.597.483
Nguyên giá	222		135.177.531.616	135.266.761.468
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(76.695.415.112)	(67.177.163.985)
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.540.000.000	1.560.201.990
Nguyên giá	228		3.050.589.480	3.050.589.480
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.510.589.480)	(1.490.387.490)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.10	<b>423.280.931.662</b>	<b>466.221.446.866</b>
Nguyên giá	231		739.282.531.205	739.282.531.205
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(316.001.599.543)	(273.061.084.339)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>73.242.695.547</b>	<b>38.791.491.703</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	73.242.695.547	38.791.491.703
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5.2	<b>203.562.340.034</b>	<b>201.998.142.536</b>
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		103.932.340.034	102.368.142.536
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>48.627.052.774</b>	<b>49.678.269.137</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	48.627.052.774	49.678.269.137
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.003.714.698.523</b>	<b>2.845.357.152.637</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.469.005.853.583</b>	<b>1.381.253.896.120</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>919.298.377.140</b>	<b>816.063.214.023</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	58.549.299.847	42.386.715.423
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	27.098.597.491	40.505.904.507
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	3.403.092.572	10.530.481.001
Phải trả người lao động	314		10.081.441.869	9.739.240.591
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	671.176.144.280	546.930.502.775
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	58.043.813.209	72.498.835.930
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	43.624.666.660	46.471.589.737
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	5.18	47.321.321.212	46.999.944.059
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>549.707.476.443</b>	<b>565.190.682.097</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.795.223.588	1.911.927.231
Phải trả dài hạn khác	337	5.16	63.173.737.818	54.203.596.291
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	97.968.222.245	140.085.965.828
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.19	386.770.292.792	368.989.192.747
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	5.20	<b>1.534.708.844.940</b>	<b>1.464.103.256.517</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.534.708.844.940</b>	<b>1.464.103.256.517</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		71.770.248.000	71.770.248.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		97.216.944.076	97.216.944.076
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		864.925.475.177	794.339.031.069
LNST chưa phân phối năm trước	421a		661.034.903.477	498.044.072.924
LNST chưa phân phối năm nay	421b		203.890.571.700	296.294.958.145
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		676.077.687	656.933.372
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.003.714.698.523</b>	<b>2.845.357.152.637</b>



**MAI THU PHONG**  
Người lập



**NGUYỄN TẤN PHONG**  
Kế toán trưởng



**TRẦN HỒNG SƠN**  
Tổng Giám đốc

Long An, ngày 10 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	6.1	<b>628.857.871.292</b>	<b>781.650.039.241</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>		<b>628.857.871.292</b>	<b>781.650.039.241</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	6.2	<b>372.414.390.585</b>	<b>369.947.604.104</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>256.443.480.707</b>	<b>411.702.435.137</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	46.638.179.207	33.267.392.315
Chi phí tài chính	22	6.4	13.520.696.638	16.489.360.438
Trong đó: chi phí lãi vay	23		13.520.696.638	15.789.127.238
Lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		8.278.772.498	4.452.896.011
Chi phí bán hàng	25	6.5	4.903.255.303	10.332.466.381
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	54.811.867.158	49.786.506.159
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>238.124.613.313</b>	<b>372.814.390.485</b>
Thu nhập khác	31	6.7	18.220.630.315	2.295.122.410
Chi phí khác	32	6.8	1.385.646.778	233.332.491
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>16.834.983.537</b>	<b>2.061.789.919</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>254.959.596.850</b>	<b>374.876.180.404</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		33.268.780.790	27.515.884.538
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		17.781.100.045	51.049.285.208
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>203.909.716.015</b>	<b>296.311.010.658</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		203.890.571.700	296.294.958.145
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		19.144.315	16.052.513
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3.691	5.159



**MAI THU PHONG**  
Người lập



**NGUYỄN TẤN PHONG**  
Kế toán trưởng



**TRẦN HỒNG SƠN**  
Tổng Giám đốc

Long An, ngày 10 tháng 03 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>254.959.596.850</b>	<b>374.876.180.404</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	53.781.974.241	51.553.565.650
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm	04	(722.302.344)	700.233.200
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(53.695.231.738)	(37.720.288.326)
Chi phí lãi vay	06	13.520.696.638	15.789.127.238
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>267.844.733.647</b>	<b>405.198.818.166</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(35.095.569.286)	13.811.632.991
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	4.518.899.817	72.764.148.421
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	126.324.456.838	31.400.935.991
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	1.391.639.980	(3.108.574.248)
Tiền lãi vay đã trả	14	(13.520.696.638)	(15.789.127.238)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(38.053.752.976)	(23.901.036.481)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(37.959.931.439)	(8.885.494.117)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>275.449.779.943</b>	<b>471.491.303.485</b>
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(35.912.598.992)	(10.834.368.971)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	501.430.806	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(873.475.344.148)	(830.599.863.015)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	720.922.575.721	278.061.761.644
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	44.981.769.507	41.561.867.315
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(142.982.167.106)</b>	<b>(521.810.603.027)</b>
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	500.000.000	18.600.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(45.464.666.660)	(41.394.666.661)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(95.052.703.720)	(94.846.774.180)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(140.017.370.380)</b>	<b>(117.641.440.841)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>	<b>(7.549.757.543)</b>	<b>(167.960.740.383)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM</b>	<b>60</b>	<b>91.857.688.831</b>	<b>260.518.662.414</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	722.302.344	(700.233.200)
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>	<b>85.030.233.632</b>	<b>91.857.688.831</b>

**MAI THU PHONG**  
Người lập

**NGUYỄN TẤN PHONG**  
Kế toán trưởng



**TRẦN HỒNG SƠN**  
Tổng Giám đốc

Long An, ngày 10 tháng 03 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tập đoàn bao gồm: Công ty Cổ phần Long Hậu (công ty mẹ) và công ty con là Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu.

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đã được đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 17 ngày 13 tháng 09 năm 2019.

Vào ngày 01 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư 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. Giấy Chứng nhận Đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 4 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

Vào ngày 11 tháng 06 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận đầu tư 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 mở rộng") và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Và được thay thế bằng Giấy Chứng nhận Đầu tư số 5252507315 ngày 10 tháng 01 năm 2019.

Vào ngày 03 tháng 07 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000156 do Ban Quản lý 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"). Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 07 năm 2012.

Vào ngày 07 tháng 08 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư 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 07 năm 2016, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư 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. Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 6 vào ngày 23 tháng 09 năm 2021.

Vào ngày 03 tháng 05 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Đà Nẵng.

Vào ngày 10 tháng 07 năm 2018, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đầu tư số 4500135878 do Ban quản lý Khu Công nghiệp Đà Nẵng cấp và được điều chỉnh lần thứ nhất vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 để thực hiện dự án Nhà Xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực sản xuất, thương mại và dịch vụ.

### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty mẹ gồm: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Mua, bán vật liệu xây dựng; Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi; Sản xuất nước tinh khiết đóng chai; Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; Tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp; Hoạt động tư vấn đầu tư; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông; Trang trí nội thất và ngoại thất; Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp; Dịch vụ khám chữa bệnh; Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

Trong năm 2022, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### 1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Danh sách các công ty con, công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

#### Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Lô K.01, KCN Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam	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	88,00%	88,00%

#### Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen	Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia Tp. HCM, Khu phố 6, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	121 Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	34,00%	34,00%

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

### 1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nhân viên của Tập đoàn là 138 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 133 người).

## 2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### 3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 4.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu (công ty mẹ), và Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu (công ty con) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu thuộc phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 4.3 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

### 4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 4.5 Các khoản đầu tư tài chính

#### Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

### Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### 4.6 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

### 4.7 Hàng tồn kho

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

#### • 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, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư - tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

#### • Khu dân cư và khu chuyên gia chuyên đổi

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### 4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau:

#### Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

### 4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định 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.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm trích khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	09 năm

### 4.10 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

#### Quyền sử dụng đất

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

### Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua. Giấy phép nhượng quyền được khấu hao theo phương pháp đường thẳng đến thời gian khấu hao 10 năm.

### 4.11 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	25 năm
Trung tâm dịch vụ	25 năm

### 4.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 4.13 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 4.14 Vốn chủ sở hữu

#### Vốn góp của chủ sở hữu

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

#### Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### 4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty mẹ cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### 4.16 Chi nhận doanh thu và thu nhập

#### Doanh thu cho thuê lại 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:

- Bên đi thuê không có quyền ủy ngang hợp đồng cho 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.
- 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.
- 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

### Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

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

- Doanh thu đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- 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 vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

### 4.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

### 4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

#### Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

### 4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

### 4.20 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### 4.21 Công cụ tài chính

#### Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Tập đoàn gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Công cụ vốn chủ sở hữu

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

### Bù trừ các công cụ tài chính

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

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

### 4.22 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Công ty con
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico")	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.911.469.609	63.050.332.426
Các khoản tương đương tiền (*)	15.118.764.023	28.807.356.405
	<b>85.030.233.632</b>	<b>91.857.688.831</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có thời hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,00%/năm (tại ngày 01/01/2022: lãi suất từ 3,00% - 3,30%/năm).

### 5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, cho vay dài hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.138.149.586.274	1.138.149.586.274	985.596.817.847	985.596.817.847
	<b>1.138.149.586.274</b>	<b>1.138.149.586.274</b>	<b>985.596.817.847</b>	<b>985.596.817.847</b>

(\*) Là các khoản tiền gửi bằng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,00% - 8,50%/năm (năm 2021: từ 3,00% - 5,50%/năm).

**5.2.2 Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu về cho vay dài hạn - bên liên quan	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng phải thu về cho vay dài hạn	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
	-	-

Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen vay theo hợp đồng cho vay số 195/2011/HĐ-LHC-TCKT ngày 08/06/2011 với lãi suất từ ngày 08/06/2011 đến ngày 31/03/2012 là 19%/năm, từ ngày 01/04/2012 trở đi lãi suất bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng, bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng 3%/năm. Thời hạn vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và đã được trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

**5.2.3 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

		31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	(1)	103.932.340.034	102.368.142.536
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(2)	99.630.000.000	99.630.000.000
		<b>203.562.340.034</b>	<b>201.998.142.536</b>

(1) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") (*)	103.932.340.034	102.368.142.536
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (**)	-	-
	<b>103.932.340.034</b>	<b>102.368.142.536</b>

(\*) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") với giá gốc khoản đầu tư là 125.528.000.000 VND, chiếm 34,00% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2022: 125.528.000.000 VND chiếm 34,00% vốn điều lệ).

Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty mẹ đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần với giá 13.000 VND/cổ phiếu của Sapulico. Theo đó, Công ty mẹ góp 102.693.500.000 VND, tương ứng 7.899.500 cổ phần và cá nhân góp 22.834.500.000 VND tương ứng 1.756.500 cổ phần. Công ty mẹ đã thay mặt cá nhân góp đủ 22.834.500.000 VND, đồng thời Công ty mẹ thay mặt các 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 31 tháng 12 năm 2022, Công ty mẹ đã góp 34,00% vốn điều lệ của Sapulico tương đương 9.656.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Theo hợp đồng mua bán cổ phần số 113/CSCC-CPLH ngày 19 tháng 04 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.

(\*\*) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen với giá trị là 20.000.000.000 VND, chiếm 40,00% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm thủ tục xin phá sản, Tập đoàn đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

**Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết trong năm**

Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen kinh doanh thua lỗ, đang tạm ngưng hoạt động và làm thủ tục xin phá sản. Công ty liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Tình hình biến động các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày đầu năm	102.368.142.536	106.209.721.525
Lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết	8.278.772.498	4.452.896.011
Cổ tức được nhận	(6.714.575.000)	(8.294.475.000)
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>103.932.340.034</b>	<b>102.368.142.536</b>

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (**)	19.630.000.000	19.630.000.000
	<b>99.630.000.000</b>	<b>99.630.000.000</b>

(\*) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước với giá trị là 80.000.000.000 VND, chiếm 9,40% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2022 là 80.000.000.000 VND chiếm 9,40% vốn điều lệ).

(\*\*) Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị là 19.630.000.000 VND, chiếm 3,20% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2022 là 19.630.000.000 VND chiếm 3,20% vốn điều lệ).

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	6.480.000	18.600.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Công ty Cổ phần Sản Xuất và Dịch Vụ Trảng An	3.186.708.840	-
Các khách hàng khác	12.740.811.287	21.432.975.664
	<b>15.934.000.127</b>	<b>21.451.575.664</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Trả trước cho người bán khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	10.667.834.597	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc	4.646.564.856	4.646.564.856
Các tổ chức và cá nhân khác	5.977.203.315	6.145.917.438
	<b>21.291.602.768</b>	<b>10.792.482.294</b>

**5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác****5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (*)	60.002.071.622	-	60.002.071.622	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	(245.454.545)	245.454.545	(245.454.545)
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>				
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc - Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án	119.832.419.136	-	87.803.676.189	-
Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**)	89.885.397.518	-	92.131.318.207	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	23.430.809.738	-	23.572.346.249	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.300.000	-	84.700.000	-
Tạm ứng nhân viên	1.207.113.750	-	2.224.021.185	-
Các khoản phải thu khác	5.910.729.958	-	4.635.995.080	-
	<b>300.594.296.267</b>	<b>(245.454.545)</b>	<b>270.699.583.077</b>	<b>(245.454.545)</b>

(\*) Khoản tạm ứng cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 (đã bao gồm VAT) theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư cho việc bố trí tái định cư của Dự án này.

(\*\*) Đây là khoản tạm ứng kinh phí và thỏa thuận bồi thường được Công ty cử cá nhân làm đại diện theo ủy quyền số 016/2017/UQ-LHC-TGD ngày 16/11/2017 và Ủy quyền số 001a/2017/UQ-LHC-TGD ngày 10/02/2017. Đại diện Công ty ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án thỏa thuận bồi thường được duyệt của Công ty. Công ty giám sát việc chi trả và nắm giữ các tài sản này.

**5.5.2 Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu tổ chức và cá nhân khác</b>				
Các khoản ký cược, ký quỹ	5.227.380.000	-	5.227.380.000	-
	<b>5.227.380.000</b>	<b>-</b>	<b>5.227.380.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.6 Nợ quá hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen - nợ quá hạn trên 03 năm				
- Phải thu ngắn hạn khác	245.454.545	-	245.454.545	-
- Phải thu về cho vay dài hạn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	<b>5.245.454.545</b>	<b>-</b>	<b>5.245.454.545</b>	<b>-</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày đầu năm	5.245.454.545	5.245.454.545
Trích lập, (hoàn nhập) dự phòng trong năm	-	-
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.245.454.545</b>	<b>5.245.454.545</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	451.821.014	-	483.188.674	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	621.656.160.204	-	626.309.612.801	-
Thành phẩm	32.945.385	-	96.143.126	-
Hàng hoá	229.118.181	-	-	-
	<b>622.370.044.784</b>	<b>-</b>	<b>626.888.944.601</b>	<b>-</b>

(\*) 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:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1)	18.651.399.728	19.377.844.447
Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2)	12.576.288.655	13.083.795.834
Dự án Long Hậu 3 - GD I (123 ha) (LH3)	560.013.519.203	582.589.902.658
Dự án KCN khác	2.173.313.711	-
Khu dân cư	28.241.638.907	11.258.069.862
	<b>621.656.160.204</b>	<b>626.309.612.801</b>

**5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn****5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Hoa hồng môi giới	363.683.646	324.952.746
Công cụ, dụng cụ	-	504.460.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	391.238.583	265.933.100
	<b>754.922.229</b>	<b>1.095.345.846</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## 5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền thuê đất trả trước	39.703.992.079	44.584.767.854
Công cụ, dụng cụ	239.742.392	27.391.400
Chi phí khác	8.683.318.303	5.066.109.883
	<b>48.627.052.774</b>	<b>49.678.269.137</b>

## 5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	90.662.846.074	25.614.255.972	15.412.248.994	1.194.710.174	2.382.700.254	135.266.761.468
Tăng trong năm	-	685.495.148	730.000.000	45.900.000	-	1.461.395.148
Giảm do thanh lý	-	-	(1.550.625.000)	-	-	(1.550.625.000)
Tại ngày 31/12/2022	90.662.846.074	26.299.751.120	14.591.623.994	1.240.610.174	2.382.700.254	<b>135.177.531.616</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/01/2022	41.311.463.651	10.045.607.264	12.675.966.009	937.626.557	2.206.500.504	67.177.163.985
Khấu hao trong năm	8.095.408.094	1.724.770.299	703.102.244	121.776.660	176.199.750	10.821.257.047
Giảm do thanh lý	-	-	(1.303.005.920)	-	-	(1.303.005.920)
Tại ngày 31/12/2022	49.406.871.745	11.770.377.563	12.076.062.333	1.059.403.217	2.382.700.254	<b>76.695.415.112</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/01/2022	49.351.382.423	15.568.648.708	2.736.282.985	257.083.617	176.199.750	68.089.597.483
Tại ngày 31/12/2022	41.255.974.329	14.529.373.557	2.515.561.661	181.206.957	-	<b>58.482.116.504</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Trong đó:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 28.992.064.291 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 23.237.723.842 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị còn lại của một số tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 13.026.704.863 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 14.033.756.863 VND).

## 5.10 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2022	1.777.800.000	1.090.971.298	181.818.182	3.050.589.480
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	1.777.800.000	1.090.971.298	181.818.182	<b>3.050.589.480</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2022	237.800.000	1.090.971.298	161.616.192	1.490.387.490
Khấu hao trong năm	-	-	20.201.990	20.201.990
Tại ngày 31/12/2022	237.800.000	1.090.971.298	181.818.182	<b>1.510.589.480</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	1.540.000.000	-	20.201.990	1.560.201.990
Tại ngày 31/12/2022	1.540.000.000	-	-	<b>1.540.000.000</b>

## 5.11 Tình hình tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trú VND	Trung tâm dịch vụ VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2022	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	739.282.531.205
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2022	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	<b>739.282.531.205</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2022	193.457.937.190	75.752.984.289	3.850.162.860	273.061.084.339
Khấu hao trong năm	33.442.943.772	7.187.473.716	2.310.097.716	42.940.515.204
Tại ngày 31/12/2022	226.900.880.962	82.940.458.005	6.160.260.576	<b>316.001.599.543</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	316.928.892.095	107.807.910.838	41.484.643.933	466.221.446.866
Tại ngày 31/12/2022	283.485.948.323	100.620.437.122	39.174.546.217	<b>423.280.931.662</b>

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Tập đoàn và không có thị trường hoạt động cho loại bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 280.197.807.685 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 302.177.922.949 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn.

Doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư trong năm 2022 là 128.905.192.418 VND (năm 2021 là 131.461.043.893 VND).

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	01/01/2022	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và hệ thống cung cấp nước	38.163.192.703	-	-	38.163.192.703
Dự án nhà xưởng	493.299.000	34.451.203.844	-	34.944.502.844
Công trình khác	135.000.000	-	-	135.000.000
	<b>38.791.491.703</b>	<b>34.451.203.844</b>	<b>-</b>	<b>73.242.695.547</b>

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn****5.13.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	29.038.157.594	29.038.157.594	22.914.695.432	22.914.695.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	9.735.822.801	9.735.822.801	8.029.629.081	8.029.629.081
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang	8.895.798.769	8.895.798.769	7.494.482.310	7.494.482.310
Các nhà cung cấp khác	9.044.495.608	9.044.495.608	2.112.883.525	2.112.883.525
	<b>58.549.299.847</b>	<b>58.549.299.847</b>	<b>42.386.715.423</b>	<b>42.386.715.423</b>

**5.13.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Công ty TNHH Casa Bella	12.474.600.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Kyouwa Việt Nam	14.489.184.600	-
Các khách hàng khác	134.812.891	40.505.904.507
	<b>27.098.597.491</b>	<b>40.505.904.507</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp, (phải thu) Nhà nước**

	01/01/2022		Số phát sinh trong năm		31/12/2022	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	3.391.452.576	-	39.864.616.141	(43.617.966.031)	-	(361.897.314)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.945.331.435	-	33.268.780.790	(38.066.450.048)	147.662.177	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.129.023.490	-	10.826.492.865	(9.764.759.460)	3.190.756.895	-
Thuế tài nguyên	-	(64.351.968)	2.035.754.418	(2.003.347.172)	-	(31.944.722)
Thuế khác	64.673.500	-	22.667.315.395	(22.667.315.395)	64.673.500	-
	<b>10.530.481.001</b>	<b>(64.351.968)</b>	<b>108.662.959.609</b>	<b>(116.119.838.106)</b>	<b>3.403.092.572</b>	<b>(393.842.036)</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 8% và 10% đối với hoạt động chính, là 5% với hoạt động khác (cung cấp nước sạch, thuốc y tế) và không thuế suất đối với hoạt động không chịu thuế.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")**

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

**Các loại thuế khác**

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN LH1, KCN LH2, KCN LH3	616.266.347.132	487.813.187.809
Chi phí 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 chuyên đổi	44.662.711.222	2.962.113.393
Tiền thuê đất	3.399.274.198	45.281.567.222
Chi phí khác	6.847.811.728	10.873.634.351
	<b>671.176.144.280</b>	<b>546.930.502.775</b>

**5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác****5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Cổ tức phải trả	197.361.900	227.246.620
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	30.302.944.830	45.166.723.390
Phải trả ông Nguyễn Thành Đức (*)	23.537.100.000	22.834.500.000
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	2.616.562.673	2.560.781.771
Các khoản phải trả khác	1.389.843.806	1.709.584.149
	<b>58.043.813.209</b>	<b>72.498.835.930</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(\*) Đây là khoản tiền Công ty đã nhận từ Ông Nguyễn Thành Đức và thay mặt cá nhân này góp vốn vào Công ty CP Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh ("Sapulico") theo thỏa thuận hợp tác đầu tư. Theo đó, Tập đoàn thay mặt cá nhân này 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.

**5.17.2 Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	61.280.128.858	52.309.987.331
Chi phí hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	1.893.608.960
	<b>63.173.737.818</b>	<b>54.203.596.291</b>

**5.17.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**5.18 Vay ngắn hạn, dài hạn****5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngân hàng</b>				
Nợ dài hạn đến hạn trả	43.624.666.660	43.624.666.660	46.471.589.737	46.471.589.737
	<b>43.624.666.660</b>	<b>43.624.666.660</b>	<b>46.471.589.737</b>	<b>46.471.589.737</b>

Chi tiết số phát sinh về các khoản nợ dài hạn đến hạn trả như sau:

	01/01/2022 VND	Kết chuyển từ vay dài hạn trong năm VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	31/12/2022 VND
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>				
Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - xem 5.18.2	19.686.666.660	19.686.666.660	(19.686.666.660)	19.686.666.660
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh - xem 5.18.2	12.668.000.000	12.668.000.000	(12.668.000.000)	12.668.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn - xem 5.18.2	11.876.923.077	9.703.076.923	(10.870.000.000)	10.710.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam - xem 5.18.2	2.240.000.000	560.000.000	(2.240.000.000)	560.000.000
	<b>46.471.589.737</b>	<b>42.617.743.583</b>	<b>(45.464.666.660)</b>	<b>43.624.666.660</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022		
Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>				
Vay dài hạn	141.592.888.905	141.592.888.905	186.557.555.565	186.557.555.565
Vay dài hạn đến hạn trả	(43.624.666.660)	(43.624.666.660)	(46.471.589.737)	(46.471.589.737)
	<b>97.968.222.245</b>	<b>97.968.222.245</b>	<b>140.085.965.828</b>	<b>140.085.965.828</b>

Chi tiết phát sinh về các khoản vay dài hạn tại ngân hàng như sau:

	01/01/2022 VND	Số tiền vay phát sinh trong năm VND	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn VND	31/12/2022 VND
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>				
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (a)	65.618.888.905	-	(19.686.666.660)	45.932.222.245
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (b)	47.564.000.000	-	(12.668.000.000)	34.896.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (c)	26.343.076.923	500.000.000	(9.703.076.923)	17.140.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam (d)	560.000.000	-	(560.000.000)	-
	<b>140.085.965.828</b>	<b>500.000.000</b>	<b>(42.617.743.583)</b>	<b>97.968.222.245</b>

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
<b>1. Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam</b>				
a. SHBVN/BC/HDTD/LONGHAU	84 tháng	100.000.000.000	7,5%/năm 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
b. Hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HĐTD/LONGH AU/01 ngày 23/07/2019.	84 tháng. (từ ngày 23/07/2017)	32.000.000.000	7,5%/năm 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, Quyền sở hữu nhà ở 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 Giấy chứng nhận CT61643 do sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021.
<b>2. Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP.HCM</b>				
a. Số 01/2020/1246795/HĐTD ngày 20/01/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2020/1246795/HĐTD/PL01 ngày 15/06/2021.	84 tháng. (từ ngày 20/01/2020)	50.000.000.000	9,3%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn quy định.	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của nhà xưởng khu J4 tại khu công nghệ cao Đà Nẵng, số phát hành: CV075159, số vào sổ cấp GCN: CT59989 do Sở Tài nguyên và Môi Trường TP Đà Nẵng cấp ngày 01/09/2020.
b. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HĐTD ngày 10/09/2020. Văn bản sửa đổi, số 01/2022/1246795/HĐTD/PL01 ngày 05/01/2022.	84 tháng. (từ ngày 10/09/2020)	21.800.000.000	Theo quy định và chính sách lãi suất 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 KCN Long Hậu 2.
<b>3. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn</b>				
a. Hợp đồng số 66BBSG17-KHDN ngày 07/12/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/2019	72 tháng. (từ ngày 07/12/2017)	15.000.000.000	7,8%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất huy động tiền gửi VND kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 2,8%/năm.	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.
b. Hợp đồng số 10BBSG17-KHDN ngày 16/03/2017 và hợp đồng số 01/2018.LHC-10BBSG17 ngày 12/10/2018.	72 tháng. (từ ngày 16/03/2017)	14.000.000.000	Trong 12 tháng đầu tiên: Lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%/năm. Thời gian còn lại: Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi sau cộng biên độ 2,5%/năm.	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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
c. Hợp đồng số 73 BBSG16-KHDN ngày 15/08/2016 và Hợp đồng số 01/2018.LHC-73BBSG16 ngày 12/10/2018.	84 tháng. (từ ngày 15/08/2016)	15.000.000.000	Lãi suất 7,5%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời gian trên, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng loại trả lãi sau cộng biên độ 2,5%/ năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 3 tháng/ lần, kể từ ngày giải ngân đầu tiên.	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.
d. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 20BBSG18-QLN ngày 11/10/2018.	84 tháng. (từ ngày 11/10/2018)	55.500.000.000	Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của VCB + biên độ 1,3%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên. Sau đó huy động gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 2,8%/ năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/ lần, kể từ ngày áp dụng mức lãi suất này.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nhà xưởng xây sẵn lô T4 tại KCN Long Hậu 2, số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020.
e. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 023BBSG21-QLN ngày 29/04/2021.	84 tháng. (từ ngày 29/04/2021)	11.000.000.000	Lãi suất trong 01 năm đầu cố định 7,5%/năm. Sau đó áp dụng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.	Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4.
f. Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022.	84 tháng. (từ ngày 12/12/2022)	44.000.000.000	Lãi suất 10%/năm cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng + 2,8%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng /lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, số vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020.
<b>4. Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam</b>	84 tháng. (từ ngày 16/06/2015)	15.000.000.000	3,6%/năm.	Thư bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày đầu năm	46.999.944.059	35.029.272.846
Trích từ lợi nhuận	38.281.308.592	20.856.165.330
Sử dụng trong năm	(37.959.931.439)	(8.885.494.117)
Tại ngày cuối năm	<b>47.321.321.212</b>	<b>46.999.944.059</b>

Tình hình biến động của Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

	01/01/2022 VND	Trích lập quỹ trong năm VND	Sử dụng quỹ trong năm VND	31/12/2022 VND
Quỹ khen thưởng	473.166.945	13.451.791.100	(12.549.157.217)	1.375.800.828
Quỹ phúc lợi	31.140.120.544	14.814.747.907	(6.457.648.067)	39.497.220.384
Quỹ thưởng người quản lý công ty	15.386.656.570	10.014.769.585	(18.953.126.155)	6.448.300.000
	<b>46.999.944.059</b>	<b>38.281.308.592</b>	<b>(37.959.931.439)</b>	<b>47.321.321.212</b>

**5.20 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	01/01/2022 VND	Chi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm VND	Bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại VND	31/12/2022 VND
Doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê	368.989.192.747	17.781.100.045	-	386.770.292.792
	<b>368.989.192.747</b>	<b>17.781.100.045</b>	<b>-</b>	<b>386.770.292.792</b>

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả 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%.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tại ngày đầu năm	368.989.192.747	317.939.907.539
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	17.781.100.045	51.049.285.208
Tại ngày cuối năm	<b>386.770.292.792</b>	<b>368.989.192.747</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.21 Vốn chủ sở hữu ("CSH")****5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư 01/01/2021	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	613.923.057.254	640.880.859	1.283.671.230.189
Lãi trong năm	-	-	-	296.294.958.145	16.052.513	296.311.010.658
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(8.938.356.570)	-	(8.938.356.570)
Trích quỹ khen thưởng BĐH, BKS, HĐQT	-	-	-	(11.917.808.760)	-	(11.917.808.760)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	-	(95.022.819.000)
<b>Số dư 31/12/2021</b>	<b>500.120.100.000</b>	<b>71.770.248.000</b>	<b>97.216.944.076</b>	<b>794.339.031.069</b>	<b>656.933.372</b>	<b>1.464.103.256.517</b>
Số dư 01/01/2022	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	794.339.031.069	656.933.372	1.464.103.256.517
Lãi trong năm	-	-	-	203.890.571.700	19.144.315	203.909.716.015
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(28.266.539.007)	-	(28.266.539.007)
Trích quỹ khen thưởng BĐH, BKS, HĐQT	-	-	-	(10.014.769.585)	-	(10.014.769.585)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	-	(95.022.819.000)
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>500.120.100.000</b>	<b>71.770.248.000</b>	<b>97.216.944.076</b>	<b>864.925.475.177</b>	<b>676.077.687</b>	<b>1.534.708.844.940</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**5.20.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2022			01/01/2022		
	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ %	Cổ phiếu	VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	243.384.780.000	48,67%	24.338.478	243.384.780.000	48,67%
Ông Võ Tấn Thịnh	-	-	-	3.756.000	37.560.000.000	7,50%
Ông Trần Anh Viễn	-	-	-	2.503.600	25.036.000.000	5,00%
Các cổ đông khác	25.673.532	256.735.320.000	51,33%	19.413.932	194.139.320.000	38,83%
	<b>50.012.010</b>	<b>500.120.100.000</b>	<b>100%</b>	<b>50.012.010</b>	<b>500.120.100.000</b>	<b>100%</b>

**5.21.3 Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.012.010	50.012.010
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
• Cổ phiếu phổ thông	-	-
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

**5.21.4 Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022 như sau:

	VND
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.266.539.007
• Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý công ty	10.014.769.585
• Chia cổ tức	95.022.819.000
	<b>133.304.127.592</b>

**5.22 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất****Ngoại tệ**

	31/12/2022	01/01/2022
Dollar Mỹ (USD)	1.6212.852,07	1.987.858,50
Euro (EUR)	920,58	920,58

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	366.364.804.975	545.173.515.900
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	128.905.192.418	131.461.043.893
Khác	133.587.873.899	105.015.479.448
	<b>628.857.871.292</b>	<b>781.650.039.241</b>

(\*) 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 năm 2022 sẽ giảm tương ứng là 358.198.624.764 VND và 139.208.896.471 VND (năm 2021 giảm là 531.451.972.076 VND và 292.565.238.706 VND).

Trong đó doanh thu với các bên liên quan:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	39.545.454	51.136.364
	<b>39.545.454</b>	<b>51.136.364</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	223.966.767.573	242.522.579.588
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	59.604.280.640	57.798.480.156
Khác	88.843.342.372	69.626.544.360
	<b>372.414.390.585</b>	<b>369.947.604.104</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	44.981.769.507	33.267.392.315
Chênh lệch tỷ giá trong kỳ	934.107.356	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ	722.302.344	-
	<b>46.638.179.207</b>	<b>33.267.392.315</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	13.520.696.638	15.789.127.238
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ	-	700.233.200
	<b>13.520.696.638</b>	<b>16.489.360.438</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí môi giới	2.617.578.172	8.589.442.797
Chi phí bán hàng khác	2.285.677.131	1.743.023.584
	<b>4.903.255.303</b>	<b>10.332.466.381</b>

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	31.149.574.818	29.708.336.563
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.258.743.768	2.473.170.916
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	21.403.548.572	17.604.998.680
	<b>54.811.867.158</b>	<b>49.786.506.159</b>

**6.7 Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	253.811.726	-
Chênh lệch bồi thường đất	9.579.475.592	-
Tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn	7.184.569.476	1.502.426.015
Các khoản thu nhập khác	1.202.773.521	792.696.395
	<b>18.220.630.315</b>	<b>2.295.122.410</b>

**6.8 Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền phạt chậm nộp thuế	251.238.909	231.930.500
Tiền phạt vi phạm hành chính	70.000.000	-
Các khoản chi phí khác	1.064.358.069	1.401.991
	<b>1.385.596.978</b>	<b>233.332.491</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	203.890.571.700	296.294.958.145
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ			
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	(19.288.542.737)	(38.281.308.592)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	<b>184.602.028.963</b>	<b>258.013.649.553</b>
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	CP	50.012.010	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	<b>3.691</b>	<b>5.159</b>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm 2022 là 9,54% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ căn cứ theo tỷ lệ trích quỹ sau thuế năm 2021. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(\*\*) Số lợi nhuận thuần dùng để tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo hợp nhất năm 2021 để phản ánh số thực trích cả năm là 38.281.308.592 VND, từ lợi nhuận thuần của năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022. Số quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước được điều chỉnh thành 38.281.308.592 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày	Điều chỉnh	Số trình bày lại
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	250.369.239.633	7.644.409.920	258.013.649.553
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ đang lưu hành bình quân trong kỳ	50.012.010	-	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<b>5.006</b>	<b>153</b>	<b>5.159</b>

**6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.607.178.242	1.341.996.022
Chi phí nhân viên	41.301.600.505	41.731.110.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	53.781.974.241	51.553.565.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311.928.004.563	141.994.461.523
Chi phí bằng tiền khác	42.801.055.543	15.891.771.853
	<b>451.419.813.094</b>	<b>252.512.905.122</b>

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****7.1 Tiền thu từ đi vay**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	500.000.000	18.600.000.000
	<b>500.000.000</b>	<b>18.600.000.000</b>

**7.2 Tiền trả nợ gốc vay**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	45.464.666.660	41.394.666.660
	<b>45.464.666.660</b>	<b>41.394.666.660</b>

**8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Tập đoàn có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Tập đoàn.

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**i. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

**ii. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Tập đoàn xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Tập đoàn tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm ngoại trừ các khoản phải thu được trình bày tại thuyết minh số 5.5 và khoản đầu tư được trình bày tại mục 5.2.

**iii. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với nợ phải trả tài chính và thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận trên cơ sở dòng tiền chưa được chiết khấu theo ngày sớm nhất mà Tập đoàn phải trả:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
Các khoản vay	43.624.666.660	97.968.222.245	141.592.888.905
Phải trả người bán	58.549.299.847	-	58.549.299.847
Chi phí phải trả	671.176.144.280	-	671.176.144.280
Các khoản phải trả, phải nộp khác	58.043.813.209	63.173.737.818	121.217.551.027
	<b>831.393.923.996</b>	<b>161.141.960.063</b>	<b>992.535.884.059</b>
<b>Ngày 01 tháng 01 năm 2022</b>			
Các khoản vay	46.471.589.737	140.085.965.828	186.557.555.565
Phải trả người bán	42.386.715.423	-	42.386.715.423
Chi phí phải trả	546.930.502.775	-	546.930.502.775
Các khoản phải trả, phải nộp khác	72.498.835.930	54.203.596.291	126.702.432.221
	<b>708.287.643.865</b>	<b>194.289.562.119</b>	<b>902.577.205.984</b>

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

**Tài sản đảm bảo**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022:

- Tập đoàn đang thế chấp tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay - xem mục 5.9, 5.11 và;
- Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

**iv. Giá trị hợp lý**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Phải thu khách hàng	15.934.000.127	21.451.575.664	15.934.000.127	21.451.575.664
Phải thu khác	300.348.841.722	270.454.128.532	300.348.841.722	270.454.128.532
Các khoản ký quỹ	5.227.380.000	5.227.380.000	5.227.380.000	5.227.380.000
Các khoản đầu tư, cho vay	1.237.779.586.274	1.085.226.817.847	1.237.779.586.274	1.085.226.817.847
Tiền và các khoản tương đương tiền	85.030.233.632	91.857.688.831	85.030.233.632	91.857.688.831
	<b>1.644.320.041.755</b>	<b>1.474.217.590.874</b>	<b>1.644.320.041.755</b>	<b>1.474.217.590.874</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	141.592.888.905	186.557.555.565	141.592.888.905	186.557.555.565
Phải trả người bán	58.549.299.847	42.386.715.423	58.549.299.847	42.386.715.423
Chi phí phải trả	671.176.144.280	546.930.502.775	671.176.144.280	546.930.502.775
Các khoản phải trả khác	121.217.551.027	126.702.432.221	121.217.551.027	126.702.432.221
	<b>992.535.884.059</b>	<b>902.577.205.984</b>	<b>992.535.884.059</b>	<b>902.577.205.984</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**9. CÁC THÔNG TIN KHÁC****9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**9.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Tập đoàn không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Tiền lương và các khoản thu nhập khác</b>			
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>		
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	198.484.852	-
Ông Mai Đăng Khôi	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.002
Ông Đỗ Quý Hiệp	Chủ tịch HĐQT	-	100.000.002
Ông Lê Mạnh Thường	Phó chủ tịch	-	79.999.998
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	133.333.332	66.666.666
Ông Võ Tấn Thịnh	Thành viên	45.959.596	66.666.666
Ông Mã Văn Khanh	Thành viên	45.959.596	66.666.666
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	87.373.737	-
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên	-	66.666.666
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên	-	66.666.666
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký HĐQT	80.000.004	80.000.004
<b>Ban Kiểm soát</b>			
<b>Chức vụ</b>			
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	503.343.592	-
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên	41.363.636	120.000.000
Bà Đỗ Thị Kim Thi	Thành viên	41.363.636	60.000.000
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	78.636.364	-
Ông Đào Trọng Vũ	Thành viên	-	175.853.801
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên	-	60.000.000
Ông Đoàn Út Ba	Thành viên	-	60.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

<b>Ban Quản lý điều hành</b>	<b>Chức vụ</b>		
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	1.754.881.163	1.686.208.816
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.225.237.311	1.174.082.043
Bà Trần Đình Thu Nhi	Phó Tổng Giám đốc	666.732.040	964.954.806
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	118.668.733	-
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	441.901.408	394.100.948

**9.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

*Giao dịch với các bên liên quan*

Trong năm 2022, giữa Tập đoàn với các bên liên quan có các giao dịch như sau:

<b>Bên liên quan / giao dịch</b>	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Bán nước uống đóng chai	39.545.454	51.136.364
Chia cổ tức	46.243.108.200	46.243.108.200
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh		
Cổ tức được chia	6.714.575.000	8.294.475.000

*Công nợ với các bên liên quan*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày trong các thuyết minh ở Mục 5.3, 5.5 và 5.13.

**9.2 Các khoản cam kết****Tài sản cho thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tập đoàn ký các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Nhà nước từ năm 2006 đến năm 2066. Theo các hợp đồng này, 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 2022, Tập đoàn còn phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trên diện tích 3.224 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.224 ha).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<b>31/12/2022 VND</b>	<b>31/12/2021 VND</b>
Từ 1 năm trở xuống	109.096.766.891	100.491.560.691
Trên 1 năm đến 5 năm	178.505.239.750	161.315.397.870
Trên 5 năm	15.537.819.158	-
	<b>303.139.825.800</b>	<b>261.806.958.561</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Cam kết vốn**

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	192.924.433.630	118.545.562.098

**9.3 Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên các ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh chính và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Tập đoàn hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan,... và chủ yếu tập trung hoạt động ở khu vực xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam.

**9.4 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**9.5 Nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án Khu công nghiệp Long Hậu 1 (“Dự án”)**

Vào ngày 15 tháng 08 năm 2007, Công ty mẹ nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (“IPC”) đã chi trước đây để phát triển dự án với số tiền là 58.150.554.435 VND, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 VND, giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty mẹ đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, Công ty mẹ ký kết thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty mẹ sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty mẹ tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 VND, theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hoá đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế.

Công ty mẹ nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty mẹ thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 VND; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 VND; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng. Công ty có nhận các văn bản từ IPC: văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 và văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND và Văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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


**MAI THU PHONG**  
Người lập

**NGUYỄN TẤN PHONG**  
Kế toán trưởng

**TRẦN HỒNG SƠN**  
Tổng Giám đốc  
Long An, ngày 10 tháng 3 năm 2023





**ĐỐI TÁC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**



## CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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

☎ (028) 3781 8929

✉ [sales@longhau.com.vn](mailto:sales@longhau.com.vn)

🌐 [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)

