

07



HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

- 67 Tình hình thu hút đầu tư
- 68 Hoạt động tiếp thị
- 69 Hoạt động xúc tiến đầu tư
- 71 Hoạt động hỗ trợ và chăm sóc khách hàng
- 73 Hoạt động vì cộng đồng

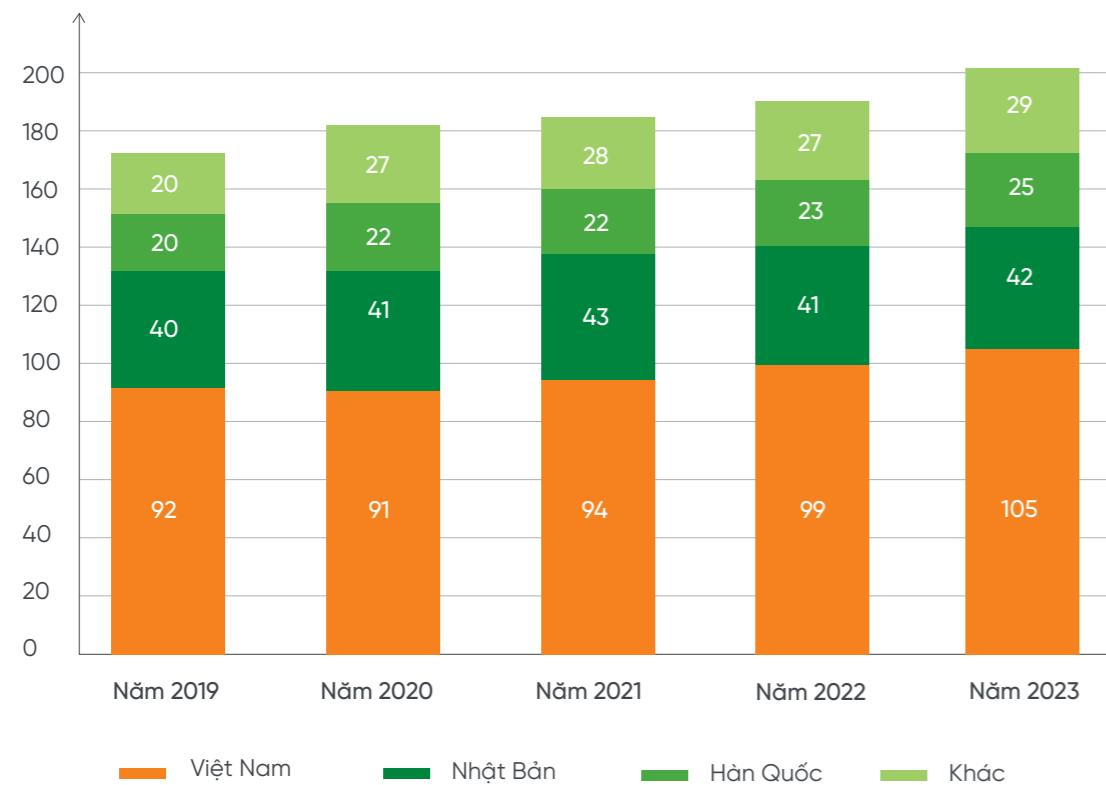


TÌNH HÌNH THU HÚT ĐẦU TƯ

THU HÚT ĐẦU TƯ TRONG 5 NĂM

Năm	Tổng	Khách hàng thuê đất	Khách hàng thuê NXXS	Khách hàng thuê NXCT
2023	201	144	39	18
2022	193	143	37	13
2021	188	138	41	9
2020	187	138	44	5
2019	172	132	40	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 của Hải quan KCN Long Hậu)

Tổng kim ngạch	2019	2020	2021	2022	2023
Tổng kim ngạch xuất khẩu (Triệu USD)	947	935	484	552	548
Tổng kim ngạch nhập khẩu (Triệu USD)	719	595	468	354	449

HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ

Năm 2023, truyền thông tập trung định vị LHC là đơn vị cung cấp giải pháp nhà xưởng dịch vụ chuyên nghiệp trên thị trường bất động sản công nghiệp, triển khai đồng bộ qua truyền thông trực tiếp và truyền thông số.

Cụ thể, kết hợp đơn vị báo đài, nhóm chuyên gia thực hiện chuỗi tin bài, phóng sự chuyên sâu về sản phẩm LHC gắn với thị trường, kinh tế xanh, xu hướng phát triển bền vững. Nội dung được phát sóng rộng rãi trên truyền hình và các đầu báo lớn. Đồng thời, thông tin về sản phẩm, hoạt động của LHC được cập nhật liên tục trên các tạp chí định kỳ

tiếng Hàn Quốc, Nhật Bản và kênh của hơn 20 đối tác, hiệp hội thương mại, bao phủ thị trường mục tiêu.

Về truyền thông số, triển khai quảng cáo đồng loạt trên các kênh trả phí như Google Search, GDN, LinkedIn, Email Marketing, SEO và truyền thông số khác; duy trì tần suất hoạt động trên các kênh LinkedIn, Facebook, Website, Youtube và các website ngành bất động sản công nghiệp. Các hoạt động quảng cáo, sáng tạo nội dung đầu tư về mặt thiết kế, thể hiện bằng hình thức video, ngắn gọn, súc tích và trực quan, giúp tăng thu hút người dùng và tỷ lệ tương tác, đồng thời đem lại hiệu quả tăng trưởng về truyền thông thương hiệu và thông tin khách hàng.

CON SỐ NỔI BẬT

120⁺ bài viết, phóng sự về LHC, sản phẩm. Tập trung định vị LHC là đơn vị cung cấp giải pháp nhà xưởng dịch vụ chuyên nghiệp, tiêu chuẩn xanh, bền vững.

30⁺ đầu báo giấy, báo online, kênh truyền hình (VTV1, VTV9, VTV8, LA34, TTXVN, Báo Đầu tư, Công thương, VTV News, Thanh niên, Báo Lao động, VOV, CafeF...)

20⁺ kênh hiệp hội, đối tác phối hợp truyền thông (Eurocham, GBA, Nordcham, Amcham, JCCH, Singcham, HKBAV, Kocham, CTCVN, MBC – Malaysia...)

Tăng trưởng hơn

20% lượt truy cập và người dùng vào website

&

Tăng trưởng hơn

15% lượng data khách hàng

HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Trong năm 2023, LHC tổ chức đều đặn các sự kiện xúc tiến đầu tư, duy trì hình thức online và tăng cường các hoạt động offline để kết nối hiệu quả với các nhà đầu tư tiềm năng và xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài. Tiêu biểu là hội thảo hướng dẫn đầu tư, chuyên đề về phát triển ngành nghề - mở màn cho hướng đi tìm khách hàng mới đầu tư vào Việt Nam thông qua cách tiếp cận dựa trên cộng đồng doanh nghiệp thành công hiện hữu.



13/4/2023

Hội thảo "Market Entry: Investment Guidelines for Businesses in Vietnam" - Phối hợp Phòng Thương mại Singapore Việt Nam (SCCV), Deloitte Việt Nam và UOB Việt Nam.

21/4/2023

Hội thảo đầu tư "Lĩnh vực công nghệ cao" tại TP. Đà Nẵng đã thu hút gần 80 khách mời và hơn 300 đối tác, khách hàng tham gia qua nền tảng trực tuyến, thảo luận và tìm kiếm giải pháp đầu tư công nghệ cao vào TP. Đà Nẵng, cụ thể là nhà xưởng công nghệ cao của Long Hậu tại Đà Nẵng.



21/9/2023

Hội nghị trực tuyến "Kết nối đầu tư Việt Nam - Hàn Quốc năm 2023".



03/10/2023

Hội thảo "Hướng dẫn đầu tư cho doanh nghiệp Nhật Bản - Investment Guideline for Japanese Businesses 2023".



12/11/2023

Giải golf hữu nghị doanh nghiệp Nhật Bản tại tỉnh Long An năm 2023.



27/12/2023

Khởi công mở rộng khu nhà xưởng xây sẵn tiêu chuẩn (lô 3A 19-20-21-22) và giới thiệu dự án trọng điểm của LHC.



HỖ TRỢ DOANH NGHIỆP KẾT NỐI KINH DOANH

Trước tình hình kinh tế khó khăn, LHC đã triển khai xuyên suốt các hoạt động hỗ trợ khách hàng hiện hữu nhằm giúp doanh nghiệp duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh. Cụ thể, LHC đã tổ chức chuỗi tour tham quan nhà máy kết hợp các phiên kết nối nhóm doanh nghiệp trong cùng chuỗi cung ứng tìm hiểu nhu cầu và tiến đến hợp tác. Các hoạt động này đã giúp doanh nghiệp hiện hữu mở rộng mạng lưới khách hàng, đối tác hiệu quả; đồng thời tăng cường khả năng thích ứng, cạnh tranh trong bối cảnh thị trường liên tục thay đổi.

25/7/2023

Giới thiệu sản phẩm công nghiệp chủ lực tại "Hội nghị công bố Quy hoạch và xúc tiến đầu tư tỉnh Long An".



21/4/2023

Trung bày và giới thiệu dự án, sản phẩm tại "Hội nghị tìm kiếm nhà cung cấp công nghiệp hỗ trợ năm 2023".



07/12/2023

Triển lãm sản phẩm công nghiệp hỗ trợ VSIF 2023.



Năm 2023

Thực hiện chuỗi tour tham quan nhà máy kết hợp các phiên matching business - kết nối cung cầu giữa doanh nghiệp trong khu với các đoàn doanh nghiệp đến từ các nước Nhật Bản, Hồng Kông, Ấn Độ, Trung Quốc, Hoa Kỳ và các nước châu Âu.



HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ VÀ CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, hỗ trợ và chăm sóc khách hàng tận tâm là một trong những mục tiêu trọng tâm LHC hướng đến trong năm 2023. Trong năm, LHC đã hỗ trợ giải quyết hồ sơ và cung cấp dịch vụ với chi phí hợp lý, giúp doanh nghiệp tiết giảm chi phí để duy trì hoạt động ổn định. Đồng thời, Công ty đã phát huy tốt vai trò cầu nối hiệu quả giữa doanh nghiệp, nhà đầu tư với cơ quan ban ngành, quản lý nhà nước, tạo được mối quan hệ gắn kết ba bên, thúc đẩy hợp tác, chia sẻ thông tin và giải quyết vấn đề chung, qua đó góp

phần xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch, thuận lợi.

Các chương trình, hoạt động thực tiễn hỗ trợ khách hàng về mặt thông tin, kết nối kinh doanh cũng được LHC tổ chức thường xuyên như các buổi tọa đàm, hội nghị, đối thoại, các hoạt động triển lãm ngành nghề, hội thảo cập nhật các quy định mới về thuế, pháp luật, lao động... Cùng với đó là các hoạt động văn hóa thể thao thường niên, gia tăng sự gắn kết giữa doanh nghiệp và người lao động.

TỶ LỆ HÀI LÒNG CHUNG CỦA KHÁCH HÀNG TRONG KCN LONG HẬU NĂM 2023 ĐẠT 98,8%

Đây là minh chứng cho cam kết mang đến dịch vụ chất lượng cao và sự tận tâm với khách hàng của LHC, là động lực để LHC tiếp tục củng cố niềm tin, sự an tâm của nhà đầu tư khi lựa chọn Long Hậu làm đối tác phát triển bền vững.

CÁC HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU



01/2023

Chương trình "Tết sum vầy - Xuân gắn kết" - Phối hợp với Công Đoàn các KCN tỉnh Long An và Hiệp hội các Doanh nghiệp KCN TP.HCM.

3/2023

Hội thảo "Thúc đẩy chuyển đổi số cho các doanh nghiệp" - Phối hợp với Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Long An.



05/2023

Hội thảo "Chấm dứt hợp đồng lao động - rủi ro pháp lý, phòng ngừa & Giải pháp chuyển đổi số trong quản trị nhân sự cho doanh nghiệp" - Phối hợp với An Luật Law Firm và FPT IS.



06/2023

Hội thảo "Hỗ trợ Thanh, Kiểm tra Thuế và Hải Quan dành cho doanh nghiệp 2023 tại Long An" - Phối hợp với KPMG Việt Nam.



07/2023

Chương trình "Huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động miễn phí cho công nhân, người lao động làm việc tại KCN Long Hậu" - Phối hợp với Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Nhà Bè.

07/2023

Tập huấn "Quy định pháp luật về bảo vệ môi trường" - Phối hợp với Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An.



10/2023

Hội thao KCN Long Hậu - Phối hợp với Công đoàn các KCN tỉnh Long An.

11/2023

Tổ chức diễn tập phương án chữa cháy và thoát nạn tại khu lưu trú công nhân, nhà xưởng cao tầng và hỗ trợ 36 doanh nghiệp diễn tập trong KCN.



11/2023

Doanh nghiệp KCN đối thoại cùng Đoàn công tác Bí thư Tỉnh ủy Long An.

12/2023

Hội thảo "Bảo vệ dữ liệu cá nhân" - Phối hợp với An Luật Law Firm.



HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Xuyên suốt quá trình phát triển, Công ty luôn chú trọng và quan tâm các hoạt động hướng đến người lao động và cộng đồng. Các hoạt động tập trung vào phát triển giáo dục địa phương, y tế, chăm lo đời sống cho người lao động và người dân có hoàn cảnh khó khăn, đóng góp kinh phí xây dựng hạ tầng cơ sở cùng các hoạt động đến ơn đáp nghĩa, đặc biệt tại các địa phương mà LHC đang phát triển dự án.

17 năm và hơn thế nữa, Công ty Cổ phần Long Hậu sẽ tiếp tục hành trình chia sẻ yêu thương, lan tỏa giá trị nhân văn và nhân rộng các chương trình thiện nguyện. Với sự chung sức của chính quyền địa phương, đối tác và các doanh nghiệp trong KCN, LHC tự hào là một trong hàng triệu cánh tay đã góp sức cho sự phát triển kinh tế, an sinh của cộng đồng và hưng thịnh của xã hội.



01/2023

Trao 800 phần quà Tết cho Đoàn viên, người lao động nhân dịp Tết Nguyên Đán 2023.

Chương trình "Ấm Áp Ngày Xuân" trao 150 phần quà hỗ trợ người dân, gia đình chính sách có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu.

Năm 2023

Tháng 04/2023, đóng góp kinh phí xây dựng 2 nhà tình thương cho bà con có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn tại tỉnh Vĩnh Long.

Đóng góp kinh phí lắp đặt hệ thống chiếu sáng tại huyện Cấn Giuộc, tỉnh Long An và huyện Măng Thít, tỉnh Vĩnh Long.



08/2023

Chương trình học bổng "Đồng Hành Cùng Ước Mơ" năm 2023 trao tặng 450 suất học bổng, bảo hiểm y tế, quà tặng học tập với tổng chi phí 361 triệu đồng cho các em học sinh/sinh viên vượt khó học tốt tại các xã thuộc địa bàn huyện Cấn Giuộc.



12/2023

Chương trình hiến máu nhân đạo tại KCN Long Hậu - Long Hậu Blood Donor Day 2023.



08

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

75 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

79 Báo cáo kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

81 Bảng cân đối kế toán

85 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

86 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

87 Thuyết minh báo cáo tài chính

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 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 18, ngày 19 tháng 03 năm 2023 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

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty gồm:

Mua bán vật liệu xây dựng.

Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm.

Cung ứng và quản lý nguồn lao động.

Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật).

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.

Kinh doanh bán lẻ xăng dầu.

San lấp mặt bằng.

Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.

Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Sửa chữa thiết bị điện.

Sửa chữa máy móc, thiết bị.

Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng. Tư vấn giám sát thi công xây dựng - hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp.

Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi.

Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính.

Hoạt động tư vấn đầu tư.

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Giáo dục khác chưa được phân vào đâu.

Vận tải hàng hoá thông thường: vận tải gỗ, vận tải gia súc, nông lâm sản, hàng hóa thông thường khác; Vận tải hàng hóa bằng xe chuyên dụng: xe bồn chở chất lỏng, xe chở hóa chất, xe đông lạnh; Vận tải hàng nặng, vận tải container.

Gửi hàng; giao nhận hàng hóa, hoạt động liên quan khác như: bao gói hàng hóa nhằm mục đích bảo vệ hàng hóa trên đường vận chuyển, dỡ hàng hóa, lấy mẫu, cân hàng hóa.

Hoạt động lưu giữ hàng hóa tại các kho bãi thông thường (trừ kho ngoại quan và kho có gắn thiết bị đông lạnh) để lưu giữ, bảo quản hàng hóa thuộc giao dịch bình thường như nguyên liệu sản xuất, hàng hóa tiêu dùng, máy móc thiết bị,...

Trồng cây, chăm sóc và duy trì cảnh quan.

Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm.

Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông.

Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh.

Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế.

Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác.

May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú).

Dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh với hình thức phòng khám chuyên khoa.

Thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác.

Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước.

Hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp.

Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơ moóc.

Dịch vụ bảo vệ.

Thu gom rác thải không độc hại.

Thu gom rác thải độc hại.

Tổ chức sự kiện, triển lãm, hội nghị, trung bày.

Hoạt động của các cơ sở thể thao.

Hoạt động của cảng biển, cảng sông, bến tàu, cầu tàu.

Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác; Dịch vụ vệ sinh chuyên nghiệp cho khu nhà như làm sạch cửa sổ, làm sạch ống khói.

Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm.

Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Bao gồm xây mới, sửa chữa, mở rộng và cải tạo, lắp ghép các cấu trúc hoặc cấu kiện đúc sẵn trên mặt bằng xây dựng và cũng bao gồm việc xây dựng các công trình tạm.

Xây dựng nền móng và ép cọc.

Hoạt động của các bến, bãi ô tô, điểm bốc xếp hàng hóa.

Giáo dục nhà trẻ.

Giáo dục mẫu giáo.

Xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi. Thiết kế lắp đặt hệ thống thiết bị gas.

Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại.

Hoạt động tư vấn quản lý.

Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (trừ đấu giá hàng hóa).

Xây dựng công trình chế biến, chế tạo.

Hoàn thiện công trình xây dựng.

Xây dựng công trình đường bộ.

Xây dựng công trình cấp thoát nước.

Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc.

Xây dựng công trình khác.

Trong năm 2023, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và 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.

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 Lương Quốc Đạt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/04/2023

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	
Ông Phạm Hoàng Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023
Ông Tô Minh Chánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20/04/2023

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27/10/2023
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/11/2023
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/11/2023
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 (tái bổ nhiệm ngày 27/10/2023).

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

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 để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 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 Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông TRẦN HỒNG SƠN

Tổng Giám đốc

Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2024



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

Số: 177/2024/BCKT-HCM.01349



VẤN ĐỀ CẦN NHẤN MẠNH

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh 9.4 của báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày 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.

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

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2024, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, 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.

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Ho Chi Minh City Head Office • Tel: +84 28 2220 0237 • Fax: +84 28 2220 0265 • Email: pkf.afchcm@pkf.afcvietnam.vn
2/F Indochina Park Tower • No. 4 Nguyen Dinh Chieu Street • Dakao Ward • District 1 • Ho Chi Minh City • Vietnam • Website: www.pkf.afcvietnam.vn

PKF - AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).



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 04 tháng 03 năm 2024

LÊ NGỌC HẢI

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.155.716.130.250	2.184.121.888.323
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	244.024.411.579	84.946.215.718
Tiền	111		50.898.261.562	69.827.451.695
Các khoản tương đương tiền	112		193.126.150.017	15.118.764.023
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		946.308.278.824	1.132.599.586.274
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	946.308.278.824	1.132.599.586.274
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		308.408.527.654	337.580.444.617
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	14.239.582.423	15.934.000.127
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	11.476.011.699	21.291.602.768
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6.1	282.938.388.077	300.600.296.267
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(245.454.545)	(245.454.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.8	647.089.182.967	622.370.044.784
Hàng tồn kho	141		647.089.182.967	622.370.044.784
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		9.885.729.226	6.625.596.930
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9.1	617.230.647	754.922.229
Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.219.800.826	5.476.832.665
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	48.697.753	393.842.036
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		899.410.592.685	839.952.176.487
Các khoản phải thu dài hạn	210		5.227.380.000	5.227.380.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.6.2	5.227.380.000	5.227.380.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.7	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	220		55.455.565.021	60.022.116.504
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	53.818.389.085	58.482.116.504
Nguyên giá	222		137.983.757.102	135.177.531.616
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(84.165.368.017)	(76.695.415.112)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	1.637.175.936	1.540.000.000
Nguyên giá	228		2.940.461.798	3.010.589.480
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.303.285.862)	(1.470.589.480)
Bất động sản đầu tư	230	5.12	467.909.219.189	423.280.931.662
Nguyên giá	231		830.354.102.989	739.282.531.205
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(362.444.883.800)	(316.001.599.543)
Tài sản dở dang dài hạn	240		97.212.789.445	73.242.695.547
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	97.212.789.445	73.242.695.547
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	225.158.000.000	229.558.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	4.400.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		145.528.000.000	145.528.000.000
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		(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		48.447.639.030	48.621.052.774
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9.2	48.447.639.030	48.621.052.774
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.055.126.722.935	3.024.074.064.810

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.460.495.466.705	1.469.003.540.624
Nợ ngắn hạn	310		863.413.769.636	919.296.064.181
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	29.258.937.875	58.549.299.847
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	19.876.950.545	27.098.597.491
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	9.712.456.006	3.400.779.613
Phải trả người lao động	314		10.280.675.482	10.081.441.869
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	640.779.727.000	671.176.144.280
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		47.324.700	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	51.122.154.950	58.043.813.209
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	52.746.986.660	43.624.666.660
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.20	49.588.556.418	47.321.321.212
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		597.081.697.069	549.707.476.443
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		1.424.510.735	1.795.223.588
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	75.424.932.447	63.173.737.818
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	128.211.235.585	97.968.222.245
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.21	392.021.018.302	386.770.292.792
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.594.631.256.230	1.555.070.524.186
Vốn chủ sở hữu	410	5.22	1.594.631.256.230	1.555.070.524.186
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		925.523.964.154	885.963.232.110
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		759.337.374.496	683.777.249.545
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		166.186.589.658	202.185.982.565
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.055.126.722.935	3.024.074.064.810

MAI THU PHONG
Người lập biểu

NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		394.859.343.137	628.857.871.292
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	394.859.343.137	628.857.871.292
Giá vốn hàng bán	11	6.2	194.045.126.160	372.414.390.585
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		200.814.216.977	256.443.480.707
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	85.388.810.973	53.147.992.744
Chi phí tài chính	22	6.4	15.102.675.224	13.520.696.638
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		15.102.675.224	13.520.696.638
Chi phí bán hàng	25	6.5	5.705.313.989	4.903.255.303
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	57.860.606.143	54.806.587.885
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		207.534.432.594	236.360.933.625
Thu nhập khác	31	6.7	4.783.466.738	18.220.630.315
Chi phí khác	32	6.8	353.253.268	1.385.596.978
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		4.430.213.470	16.835.033.337
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		211.964.646.064	253.195.966.962
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.16	40.527.330.896	33.228.884.352
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.21	5.250.725.510	17.781.100.045
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		166.186.589.658	202.185.982.565
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	2.691	3.277

MAI THU PHONG
Người lập biểu

NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2024

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		211.964.646.064	253.195.966.962
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		54.665.520.444	53.781.974.241
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	04		(1.096.106.026)	(722.302.344)
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(84.278.865.088)	(51.745.394.770)
Chi phí lãi vay	06	6.4	15.102.675.224	13.520.696.638
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		196.357.870.618	268.030.940.727
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		25.774.093.085	(35.095.241.359)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(24.719.138.183)	4.518.899.817
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(72.408.094.961)	119.441.700.903
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		311.105.326	1.391.639.980
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.102.675.224)	(13.520.696.638)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	(37.549.899.405)	(38.016.211.513)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(29.659.201.608)	(37.959.931.439)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		43.004.059.648	268.791.100.478
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(118.697.350.386)	(35.912.598.992)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		21.163.626	501.430.806
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(856.037.000.000)	(873.331.275.107)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.056.593.231.645	720.922.575.721
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.400.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		84.257.701.462	51.491.583.044
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		170.537.746.347	(136.328.284.528)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	82.990.000.000	500.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(43.624.666.660)	(45.464.666.660)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(94.925.049.500)	(95.052.703.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(55.559.716.160)	(140.017.370.380)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		157.982.089.835	(7.554.554.430)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	5.1	84.946.215.718	91.778.467.804
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.096.106.026	722.302.344
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	244.024.411.579	84.946.215.718

MAI THU PHONG
Người lập biểu

NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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 doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp đã được đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 18, ngày 19 tháng 03 năm 2023.

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 2" hay "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 được thay đổi lần thứ 3 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

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, Việt Nam.

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 07 vào ngày 17 tháng 08 năm 2023.

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. Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh đã được thay đổi lần thứ nhất vào ngày 20 tháng 03 năm 2023.

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty 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 hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng, xây dựng giao thông; Trang trí nội thất và ngoại thất; Xử lý chất thải công nghiệp và vệ sinh công nghiệp; Dịch vụ khám chữa bệnh; Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường, dịch vụ quan trắc môi trường.

Trong năm 2023, 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 Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ 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%	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%	34,00%

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 139 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 140 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty 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 các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 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 năm 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 năm 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 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. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng 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.

4.3 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty 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 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 phí 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 kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty 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 ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm 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 Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 tặng 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 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.

4.5 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.

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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, 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.

4.6 Hàng tồn kho

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

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 chuyển đổi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng, 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.

4.7 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 Công ty 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.

4.8 Tài sản cố định

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 Công ty 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	25
Máy móc, thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 09

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Loại tài sản	Số năm
Quyền sử dụng đất	49
Phần mềm máy tính	03 – 05
Giấy phép nhượng quyền	03

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty 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...

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 Công ty 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.

4.9 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 Công ty 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 Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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
Khu lưu trú	25
Trung tâm dịch vụ	25

4.10 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 Công ty) 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.

4.11 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.

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 Công ty, 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.

4.12 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong năm được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên hợp đồng lao động.

4.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

4.14 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 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.

4.15 Ghi 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, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền huỷ ngang hợp đồng cho thuê và Công ty 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
- 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 hóa, 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 hóa (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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

- 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 Công ty 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.

4.16 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.

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.

4.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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:

- Công ty 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
 - Công ty 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.

Các báo cáo thuế của Công ty 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.

4.18 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.

4.19 Công cụ tài chính

■ Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác.

■ Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.20 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 (đến ngày 02/10/2023)
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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND	12.408.174.952	32.061.579.626
- USD	38.466.569.528	37.743.382.745
- EUR	23.517.082	22.489.324
Các khoản tương đương tiền (*)	193.126.150.017	15.118.764.023
	244.024.411.579	84.946.215.718

Chi tiết số dư gốc ngoại tệ của tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại ngày 31/12/2023 như sau:

	Nguyên tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- USD	1.596.259,22	38.466.569.528
- EUR	889,35	23.517.082

(*) Tại ngày 31/12/2023, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có thời hạn 01 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,00% - 5,70%/năm (tại ngày 01/01/2023: lãi suất là 6,00%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty là các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	946.308.278.824	946.308.278.824	1.132.599.586.274	1.132.599.586.274
	946.308.278.824	946.308.278.824	1.132.599.586.274	1.132.599.586.274

Là các khoản tiền gửi bằng có kỳ hạn từ 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,40% - 8,30%/năm (năm 2022: từ 4,00% - 8,70%/năm).

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu (1)	-	-	4.400.000.000	-	-	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (2)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	(*)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") (3)	125.528.000.000	-	(*)	125.528.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước (4)	80.000.000.000	-	(*)	80.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (5)	19.630.000.000	-	(*)	19.630.000.000	-	(*)
	245.158.000.000	(20.000.000.000)	(*) 249.558.000.000	(20.000.000.000)		(*)

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào đơn vị khác:

(1) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu với giá trị là 4.400.000.000 VND, chiếm 88,00% vốn điều lệ.

Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thống nhất giải thể Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu theo Nghị quyết số 001/2023/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2023. Công ty cổ phần dịch vụ khu công nghiệp Long Hậu (LHCS) đã hoàn tất thủ tục giải thể và Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An đã ra thông báo số 25582/23 ngày 02/10/2023 về việc doanh nghiệp giải thể. Công ty đã nhận lại vốn đầu tư và lợi nhuận với số tiền là 5.113.499.992 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(2) Công ty 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, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

(3) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh ("Sapulico") với giá trị là 125.528.000.000 VND, chiếm 34,00% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2023: 125.528.000.000 VND chiếm 34,00% vốn điều lệ).

Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần với giá 13.000 VND/cổ phiếu của Sapulico. Theo đó, Công ty 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 đã thay mặt cá nhân góp đủ 22.834.500.000 VND, đồng thời Công ty 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã góp 34,00% vốn điều lệ của Sapulico tương đương 9.656.000 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND.

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. Đến ngày 10 tháng 03 năm 2023, toàn bộ số cổ phần của Sapulico do Công ty nắm giữ đã được điều chỉnh từ loại chứng khoán hạn chế chuyển nhượng sang loại chứng khoán tự do chuyển nhượng theo Công văn số 1045/CNVSD-ĐK.NV ngày 10 tháng 03 năm 2023 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam - Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh và Công văn số 196/CTCSCC ngày 13 tháng 03 năm 2023 của Sapulico.

(4) Công ty 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 01/01/2023: 80.000.000.000 VND chiếm 9,40% vốn điều lệ).

(5) Công ty 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 01/01/2023: 19.630.000.000 VND chiếm 3,20% vốn điều lệ).

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng	-	-
Tại ngày cuối năm	20.000.000.000	20.000.000.000

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	-	6.480.000
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Dịch vụ Trảng An	3.186.708.840	3.186.708.840
Công ty cổ phần thực phẩm GN	752.010.011	516.945.836
Các khách hàng khác	10.300.863.572	12.223.865.451
	14.239.582.423	15.934.000.127

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán khác		
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng Huyện Cần Giuộc	4.646.564.856	4.646.564.856
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - TNHH Một thành viên	2.788.363.636	-
Công ty TNHH Một Thành Viên TM – DV – XD An Duy	1.245.524.212	-
Các tổ chức và cá nhân khác	2.795.558.995	16.645.037.912
	11.476.011.699	21.291.602.768

5.5 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
	5.000.000.000	5.000.000.000

(*) Là khoản cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen là bên liên quan vay theo hợp đồng cho vay 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 cho vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và Công ty đã trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

5.6 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.6.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu bên liên quan				
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)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu	-	-	6.000.000	-
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc - Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án	102.677.272.790	-	119.832.419.136	-
Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**)	89.885.397.518	-	89.885.397.518	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	23.430.809.738	-	23.430.809.738	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	89.300.000	-	80.300.000	-
Tạm ứng nhân viên	1.695.113.750	-	1.207.113.750	-
Các khoản phải thu khác	4.912.968.114	-	5.910.729.958	-
	282.938.388.077	(245.454.545)	300.600.296.267	(245.454.545)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(*) 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 uỷ 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.

5.6.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Ký quỹ đầu tư các dự án	5.227.380.000	-	5.227.380.000	-
	5.227.380.000	-	5.227.380.000	-

5.7 Nợ quá hạn

	31/12/2023			01/01/2023		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND		VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen						
- Phải thu ngắn hạn khác	> 3 năm	245.454.545	-	> 3 năm	245.454.545	-
- Phải thu về cho vay dài hạn	> 3 năm	5.000.000.000	-	> 3 năm	5.000.000.000	-
		5.245.454.545	-		5.245.454.545	-

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	5.245.454.545	5.245.454.545
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	5.245.454.545	5.245.454.545

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	410.875.110	-	451.821.014	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	646.434.869.229	-	621.656.160.204	-
Thành phẩm	14.320.447	-	32.945.385	-
Hàng hóa	229.118.181	-	229.118.181	-
	647.089.182.967	-	622.370.044.784	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(*) 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:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1)	17.938.771.814	18.651.399.728
Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2)	11.994.019.795	12.576.288.655
Dự án Long Hậu 3 - GD I (123 ha) (LH3)	588.990.659.829	560.013.519.203
Khu dân cư	25.338.104.080	28.241.638.907
Dự án KCN khác	2.173.313.711	2.713.313.711
	646.434.869.229	621.656.160.204

5.9 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.9.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	319.700.518	363.683.646
Khác	297.530.129	391.238.583
	617.230.647	754.922.229

5.9.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền thuê đất trả trước	38.697.343.771	39.703.992.079
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	382.632.205	239.742.392
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.367.663.054	8.677.318.303
	48.447.639.030	48.621.052.774

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.10 Tình hình tăng/ giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	90.662.846.074	26.299.751.120	14.591.623.994	1.240.610.174	2.382.700.254	135.177.531.616
Tăng trong năm	-	2.867.958.393	556.414.038	119.621.773	-	3.543.994.204
Giảm do thanh lý	-	-	(283.363.636)	(363.104.082)	(86.301.000)	(737.768.718)
Tại ngày 31/12/2023	90.662.846.074	29.167.709.513	14.859.647.396	997.127.865	2.296.399.254	137.983.757.102
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2023	49.406.871.745	11.770.377.563	12.076.062.333	1.059.403.217	2.382.700.254	76.695.415.112
Khấu hao trong năm	5.826.234.420	1.655.581.762	594.443.409	131.462.032	-	8.207.721.623
Giảm do thanh lý	-	-	(288.363.636)	(363.104.082)	(86.301.000)	(737.768.718)
Tại ngày 31/12/2023	55.233.106.165	13.425.959.325	12.382.142.106	827.761.167	2.296.399.254	84.165.368.017
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	41.255.974.329	14.529.373.557	2.515.561.661	181.206.957	-	58.482.116.504
Tại ngày 31/12/2023	35.429.739.909	15.741.750.188	2.477.532.290	169.366.698	-	53.818.389.085
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2023	6.848.799.139	8.520.170.668	10.429.764.056	810.630.174	2.382.700.254	28.992.064.291
Tại ngày 31/12/2023	6.848.799.139	9.246.387.028	10.141.400.420	627.726.092	2.296.399.254	29.160.711.933

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị còn lại của Hệ thống điện mặt trời áp mái nhà xưởng xây sẵn lô T4 dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 12.019.652.863 VND (ngày 01/01/2023 là 13.026.704.863 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.11 Tình hình tăng/ giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2023	1.777.800.000	1.050.971.298	181.818.182	3.010.589.480
Tăng trong năm	-	-	111.690.500	111.690.500
Giảm trong năm	-	-	(181.818.182)	(181.818.182)
Tại ngày 31/12/2023	1.777.800.000	1.050.971.298	111.690.500	2.940.461.798
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2023	237.800.000	1.050.971.298	181.818.182	1.470.589.480
Khấu hao trong năm	-	-	14.514.564	14.514.564
Giảm trong năm	-	-	(181.818.182)	(181.818.182)
Tại ngày 31/12/2023	237.800.000	1.050.971.298	14.514.564	1.303.285.862
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	1.540.000.000	-	-	1.540.000.000
Tại ngày 31/12/2023	1.540.000.000	-	97.175.936	1.637.175.936

5.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng	Khu lưu trú	Trung tâm dịch vụ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2023	510.386.829.285	183.560.895.127	45.334.806.793	739.282.531.205
Tăng trong năm	91.071.571.784	-	-	91.071.571.784
Tại ngày 31/12/2023	601.458.401.069	183.560.895.127	45.334.806.793	830.354.102.989
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2023	226.900.880.962	82.940.458.005	6.160.260.576	316.001.599.543
Khấu hao trong năm	36.945.712.825	7.187.473.716	2.310.097.716	46.443.284.257
Tại ngày 31/12/2023	263.846.593.787	90.127.931.721	8.470.358.292	362.444.883.800
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2023	283.485.948.323	100.620.437.122	39.174.546.217	423.280.931.662
Tại ngày 31/12/2023	337.611.807.282	93.432.963.406	36.864.448.501	467.909.219.189

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, Công ty 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 Công ty 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 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31/12/2023, bất động sản đầu tư của Công ty với tổng giá trị còn lại là 345.744.309.488 VND (tại ngày 31/12/2022: 280.197.807.685 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Trong năm 2023, doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư là: 151.377.714.646 VND (năm 2022 là: 128.905.192.418 VND).

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2023	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Giảm khác	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và hệ thống cung cấp nước	38.163.192.703	762.006.778	-	-	38.925.199.481
Dự án nhà xưởng	34.944.502.844	114.281.388.904	(91.071.571.784)	(1.730.000)	58.152.589.964
Công trình khác	135.000.000	-	-	-	135.000.000
	73.242.695.547	115.043.395.682	(91.071.571.784)	(1.730.000)	97.212.789.445

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan				
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
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	10.213.897.532	10.213.897.532	29.038.157.594	29.038.157.594
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	7.255.120.458	7.255.120.458	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	6.055.031.731	6.055.031.731	9.735.822.801	9.735.822.801
Các nhà cung cấp khác	3.899.863.079	3.899.863.079	17.940.294.377	17.940.294.377
	29.258.937.875	29.258.937.875	58.549.299.847	58.549.299.847

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty TNHH Thương mại & Xuất nhập khẩu Orifood VN	19.769.250.000	-
Các khách hàng khác	107.700.545	27.098.597.491
	19.876.950.545	27.098.597.491

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	(361.897.314)	17.920.502.200	(11.428.731.461)	6.129.873.425	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	145.349.218	-	40.527.330.896	(37.549.899.405)	3.122.780.709	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.190.756.895	-	7.879.591.675	(10.675.220.198)	395.128.372	-
Thuế tài nguyên	-	(31.944.722)	1.884.629.824	(1.901.382.855)	-	(48.697.753)
Thuế khác	64.673.500	-	409.075.080	(409.075.080)	64.673.500	-
	3.400.779.613	(393.842.036)	68.621.129.675	(61.964.308.999)	9.712.456.006	(48.697.753)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty 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 của Công ty, là 5% đối với hoạt động cung cấp nước sạch, thuốc y tế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được ước tính như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	211.964.646.064	253.195.966.962
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Chi phí trích trước năm nay chưa chi tạm loại	13.111.804.445	12.402.334.915
+ Chi phí không được trừ khi tính thuế	986.810.785	3.493.645.423
Các khoản điều chỉnh giảm		
+ Chi phí trích trước tạm loại và đã chi trong năm	(8.664.709.863)	(8.322.045.996)
+ Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	(4.268.274.992)	(6.714.575.000)
Ảnh hưởng doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế	(9.565.900.659)	(82.032.789.365)
Thu nhập tính thuế	203.564.375.780	172.022.536.940
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính	40.712.875.156	34.404.507.388
Thuế TNDN được miễn, giảm	-	(27.065.315)
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	(185.544.260)	(1.148.557.721)
Thuế TNDN phải nộp	40.527.330.896	33.228.884.352

Các loại thuế khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
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	592.264.060.071	616.266.347.132
Tiền thuê đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu	31.851.301.258	44.662.711.222
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 chuyển đổi	3.335.665.946	3.399.274.198
Chi phí khác	13.328.699.725	6.847.811.728
	640.779.727.000	671.176.144.280

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Cổ tức phải trả	295.131.400	197.361.900
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	14.304.180.990	30.302.944.830
Phải trả cho cá nhân (*)	22.834.500.000	23.537.100.000
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	3.022.604.901	2.616.562.673
Các khoản phải trả khác	10.665.737.659	1.389.843.806
	51.122.154.950	58.043.813.209

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

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	73.531.323.487	61.280.128.858
Chi phí hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	1.893.608.960
	75.424.932.447	63.173.737.818

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.19 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.19.1 Vay ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng				
Vay dài hạn đến hạn trả	52.746.986.660	52.746.986.660	43.624.666.660	43.624.666.660
	52.746.986.660	52.746.986.660	43.624.666.660	43.624.666.660

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

	01/01/2023	Kết chuyển từ vay dài hạn trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Nợ dài hạn đến hạn trả				
Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam – xem 5.19.2	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 5.19.2	12.668.000.000	21.432.000.000	(12.668.000.000)	21.432.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bắc Sài Gòn – xem 5.19.2	10.710.000.000	11.628.320.000	(10.710.000.000)	11.628.320.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam – xem 5.19.2	560.000.000	-	(560.000.000)	-
	43.624.666.660	52.746.986.660	(43.624.666.660)	52.746.986.660

5.19.2 Vay dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Vay dài hạn	180.958.222.245	180.958.222.245	141.592.888.905	141.592.888.905
Vay dài hạn đến hạn trả	(52.746.986.660)	(52.746.986.660)	(43.624.666.660)	(43.624.666.660)
	128.211.235.585	128.211.235.585	97.968.222.245	97.968.222.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Số tiền vay phát sinh trong năm		Kết chuyển sang nợ ngắn hạn	
	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng				
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (1)	45.932.222.245	-	(19.686.666.660)	26.245.555.585
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh TP HCM (2)	34.896.000.000	52.600.000.000	(21.432.000.000)	66.064.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (3)	17.140.000.000	30.390.000.000	(11.628.320.000)	35.901.680.000
	97.968.222.245	82.990.000.000	(52.746.986.660)	128.211.235.585

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

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
1. Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam				
a. SHBVN/BC/HDTD/LONGH AU ngày 19/03/2019 và phụ lục hợp đồng số: SHBVN/BC/HDTD/LONGH AU-PL03 ngày 18/01/2022.	84 tháng (từ ngày 14/03/2019)	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 biến 2%.	Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính dự án Nhà xưởng 6 tầng.
b. Hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HDTD/LONG HAU/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 biến 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. Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT61643 do sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021.
c. Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh TP HCM				
a. Số 01/2020/1246795/HĐTĐ ngày 20/01/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2020/1246795/HĐTĐ/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
-----------	----------	------------------------	------------------	------------------

b. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HETD ngày 10/09/2020. Văn bản sửa đổi, số 01/2022/1246795/HETD/PL01 ngày 05/01/2022.

84 tháng, (từ ngày 10/09/2020)

21.800.000.000 VND

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.

c. Hợp đồng số 02/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023

84 tháng, (từ ngày 02/02/2023)

62.000.000.000 VND

8,90%/năm áp dụng trong 24 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất huy động tiền gửi VND cộng biên độ 2,9%/năm.

Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023 của dự án Nhà xưởng xây số 3A (23-24-25-26)

Hợp đồng thế chấp thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HETD ngày 02/02/2023 của dự án Nhà xưởng xây số 3A (23-24-25-26)

d. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn

a. 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 VND

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 tiền 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 số 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.

b. 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 VND

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 số Lô T4.

c. Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022.

84 tháng, (từ ngày 12/12/2022)

40.000.000.000 VND

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.20 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2023	Trích lập quỹ trong năm	Sử dụng quỹ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	1.375.800.828	12.233.434.302	(13.120.020.632)	489.214.498
Quỹ phúc lợi	39.497.220.384	10.517.926.785	(7.963.991.837)	42.051.155.332
Quỹ thưởng người quản lý công ty	6.448.300.000	9.175.075.727	(8.575.189.139)	7.048.186.588
	47.321.321.212	31.926.436.814	(29.659.201.608)	49.588.556.418

5.21 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	386.770.292.792	368.989.192.747
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	5.250.725.510	17.781.100.045
Tại ngày cuối năm	392.021.018.302	386.770.292.792

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả 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%.

5.22 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2022	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	817.081.377.137	1.486.188.669.213
Lãi trong năm	-	-	-	202.185.982.565	202.185.982.565
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.266.539.007)	(28.266.539.007)
Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý công ty	-	-	-	(10.014.769.585)	(10.014.769.585)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Số dư 31/12/2022	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	885.963.232.110	1.555.070.524.186
Số dư 01/01/2023	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	885.963.232.110	1.555.070.524.186
Lãi trong năm	-	-	-	166.186.589.658	166.186.589.658
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(22.427.962.887)	(22.427.962.887)
Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý công ty	-	-	-	(9.175.075.727)	(9.175.075.727)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Số dư 31/12/2023	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	925.523.964.154	1.594.631.256.230

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023			01/01/2023		
	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%
Các Cổ đông khác	25.673.532	256.735.320.000	51,33%	25.673.532	256.735.320.000	51,33%
	50.012.010	500.120.100.000	100,00%	50.012.010	500.120.100.000	100,00%

5.22.3 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.012.010	50.012.010
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
• 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.

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 001/2023/NQ-LHC-DHDCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2023 như sau:

	VND
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	22.427.962.887
• Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý công ty	9.175.075.727
• Chia cổ tức	95.022.819.000
	126.625.857.614

5.23 Các khoản mục ngoại Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ

	31/12/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ (USD)	1.596.259,22	1.612.852,07
Euro (EUR)	889,35	910,02

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	130.507.579.200	366.364.804.975
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	151.377.714.646	128.905.192.418
Khác	112.974.049.291	133.587.873.899
	394.859.343.137	628.857.871.292

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(*) Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế sẽ giảm đi tương ứng là 127.541.497.855 VND và 48.884.392.764 VND (năm 2022 doanh thu giảm 358.198.624.764 VND và lợi nhuận trước thuế giảm tương ứng 139.208.896.471 VND).

Trong đó doanh thu với các bên liên quan:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	-	39.545.454
	-	39.545.454

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	50.021.239.107	223.966.767.573
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	66.890.911.359	59.604.280.640
Khác	77.132.975.694	88.843.342.372
	194.045.126.160	372.414.390.585

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	79.989.426.470	44.777.008.044
Cổ tức được chia	3.554.775.000	6.714.575.000
Lãi từ thanh lý công ty con	713.499.992	-
Chênh lệch tỷ giá trong kỳ	35.003.485	934.107.356
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có số dư ngoại tệ	1.096.106.026	722.302.344
	85.388.810.973	53.147.992.744

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	15.102.675.224	13.520.696.638
	15.102.675.224	13.520.696.638

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí môi giới	2.875.562.786	2.617.578.172
Chi phí bán hàng khác	2.829.751.203	2.285.677.131
	5.705.313.989	4.903.255.303

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	33.027.597.523	31.149.574.818
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.082.616.123	2.258.743.768
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.750.392.497	21.398.269.299
	57.860.606.143	54.806.587.885

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	21.163.626	253.811.726
Thu từ bán phế liệu	176.726.829	-
Chênh lệch bồi thường đất	-	9.579.475.592
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng trước hạn	3.442.972.667	7.184.569.476
Các khoản thu nhập khác	1.142.603.616	1.202.773.521
	4.783.466.738	18.220.630.315

6.8 Chi phí khác

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền chậm nộp thuế	-	251.238.909
Tiền phạt vi phạm hành chính	-	70.000.000
Các khoản chi phí khác	353.253.268	1.064.358.069
	353.253.268	1.385.596.978

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	166.186.589.658	202.185.982.565
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(31.603.038.614)	(38.281.308.592)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	134.583.551.044	163.904.673.973
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP 50.012.010	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP 2.691	3.277

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.443.170.472	1.607.178.242
Chi phí nhân viên	44.396.998.466	41.301.600.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.665.520.444	53.781.974.241
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.640.964.511	311.928.004.563
Chi phí bằng tiền khác	45.995.965.299	42.795.776.270
	275.142.619.192	451.414.533.821

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	82.990.000.000	500.000.000
	82.990.000.000	500.000.000

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	43.624.666.660	45.464.666.660
	43.624.666.660	45.464.666.660

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, 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 Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty 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. Hội đồng quản trị 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.

Hội đồng quản trị 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. Công ty 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, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tổn động và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty 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

Công ty 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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty 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 Hội đồng quản trị cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Vay và nợ	52.746.986.660	128.211.235.585	180.958.222.245
Phải trả người bán	29.258.937.875	-	29.258.937.875
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	691.901.881.950	75.424.932.447	767.326.814.397
	773.907.806.485	203.636.168.032	977.543.974.517
Ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Vay và nợ	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 và các khoản phải trả khác	729.219.957.489	63.173.737.818	792.393.695.307
	831.393.923.996	161.141.960.063	992.535.884.059

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

- Công ty thế chấp tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư của mình để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng – xem mục 5.10, 5.12; và
- Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	244.024.411.579	84.946.215.718	244.024.411.579	84.946.215.718
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	946.308.278.824	1.132.599.586.274	946.308.278.824	1.132.599.586.274
Đầu tư dài hạn khác	99.630.000.000	99.630.000.000	99.630.000.000	99.630.000.000
Phải thu khách hàng	14.239.582.423	15.934.000.127	14.239.582.423	15.934.000.127
Các khoản phải thu khác	286.225.199.782	304.375.107.972	286.225.199.782	304.375.107.972
	1.590.427.472.608	1.637.484.910.091	1.590.427.472.608	1.637.484.910.091
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	180.958.222.245	141.592.888.905	180.958.222.245	141.592.888.905
Phải trả người bán	29.258.937.875	58.549.299.847	29.258.937.875	58.549.299.847
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	767.326.814.397	792.393.695.307	767.326.814.397	792.393.695.307
	977.543.974.517	992.535.884.059	977.543.974.517	992.535.884.059

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.

Công ty 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 6 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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. Hội đồng quản trị 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 năm tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Công ty 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 2023	Năm 2022	
	VND	VND	
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch HĐQT	200.000.004	198.484.852
Ông Lương Quốc Đạt	Thành viên	90.404.038	-
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	42.929.293	87.373.737
Ông Võ Tấn Thịnh	Thành viên	-	45.959.596
Ông Mã Văn Khanh	Thành viên	-	45.959.596
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký HĐQT	80.000.004	80.000.004
Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	564.253.192	503.343.592
Ông Phạm Hoàng Anh	Thành viên	320.392.889	-
Ông Tô Minh Chánh	Thành viên	81.363.636	-
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	38.636.364	78.636.364
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên	-	41.363.636
Bà Đỗ Thị Kim Thi	Thành viên	-	41.363.636
Ban Quản lý điều hành			
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	1.855.654.468	1.754.881.163
Ông Nguyễn Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	110.000.366	-
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.035.397.865	118.668.733
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.077.762.298	1.225.237.311
Bà Trần Đình Thu Nhi	Phó Tổng Giám đốc	-	666.732.040
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	503.658.629	441.901.408

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Bán nước uống đóng chai	-	39.545.454
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	3.554.775.000	6.714.575.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu		
Trả tiền góp vốn	4.400.000.000	-
Lợi nhuận được chia	713.499.992	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Số dư phải thu/ (phải trả) với các bên liên quan

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	6.480.000
Phải trả người bán ngắn hạn	(1.835.025.075)	(1.835.025.075)
Phải thu ngắn hạn khác	60.002.071.622	60.002.071.622
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu		
Phải thu ngắn hạn khác - chi hộ	-	6.000.000
Đầu tư vào công ty con	-	4.400.000.000
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh		
Đầu tư vào công ty liên kết	125.528.000.000	125.528.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen		
Phải thu ngắn hạn khác - chi hộ	245.454.545	245.454.545
Phải thu về cho vay dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	20.000.000.000	20.000.000.000

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty còn phải trả tiền thuê đất cho Nhà Nước trên diện tích 1,418 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1,418 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:

	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	125.306.934.250	109.096.766.891
Trên 1 năm đến 5 năm	215.834.354.189	178.505.239.750
Trên 5 năm	12.480.300.120	15.537.819.158
	353.621.588.559	303.139.825.800

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 như sau:

	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	161.930.746.409	192.924.433.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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.

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 Công ty 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 Nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 ("Dự án")

Vào ngày 15 tháng 08 năm 2007, Công ty 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 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 ký kết thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 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 nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 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 VND. 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.

Trong năm 2023, Công ty có nhận 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); Văn bản số 326/IPC.23 ngày 07/06/2023 và Văn bản số 791/IPC.23 ngày 28/12/2023 về việc tạm thanh toán chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

9.5 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.



MAI THU PHONG
Người lập

NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng

TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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

☎ (028) 3781 8929

✉ sales@longhau.com.vn

🌐 www.longhau.com.vn

