

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
LONG
HẬU**

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
LONG HẬU
DN: C=VN, S=Long An,
L=Cần Giuộc,
CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN LONG HẬU,
OID.0.9.2342.19200300
.100.1.1=MST:
1100727545
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2019-03-29 15:09:
51
Foxit Reader Version:
9.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy Chứng nhận

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Xuân Trung	Chủ tịch
Ông Phùng Đức Trí	Phó Chủ tịch
Ông Lê Mạnh Thường	Phó Chủ tịch
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên
Bà Đoàn Thị Minh Trang	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Trưởng ban
Ông Lê Ngọc Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Huy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

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

Trụ sở chính

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 51. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Tỉnh Long An, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2019

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 28 tháng 3 năm 2019. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 51.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 39 của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính riêng.

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



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



Cao Thị Ngọc Loan
Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3030-2019-003-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8155
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.432.146.918.266	1.340.379.378.685
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	346.841.843.506	455.721.695.216
111	Tiền		34.269.802.238	37.524.159.826
112	Các khoản tương đương tiền		312.572.041.268	418.197.535.390
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		279.041.542.473	361.768.716.615
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	279.041.542.473	361.768.716.615
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		339.264.975.927	215.605.805.424
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	21.643.960.779	54.367.959.568
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	10.774.155.140	11.060.895.629
136	Phải thu ngắn hạn khác	7	307.092.314.553	150.422.404.772
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(245.454.545)	(245.454.545)
140	Hàng tồn kho	9	463.566.023.520	306.825.108.988
141	Hàng tồn kho		463.566.023.520	306.825.108.988
150	Tài sản ngắn hạn khác		3.432.532.840	458.052.442
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		795.660.648	458.052.442
152	Thuế GTGT được khấu trừ		2.636.872.192	-
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		707.744.811.697	647.915.052.596
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
220	Tài sản cố định		50.349.483.389	52.885.799.318
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	48.660.118.657	52.664.119.226
222	Nguyên giá		93.166.869.148	91.848.441.633
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(44.506.750.491)	(39.184.322.407)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	1.689.364.732	221.680.092
228	Nguyên giá		2.938.589.480	1.398.589.480
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.249.224.748)	(1.176.909.388)
230	Bất động sản đầu tư	11	279.734.106.596	305.019.593.438
231	Nguyên giá		437.232.810.717	437.170.352.885
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(157.498.704.121)	(132.150.759.447)
240	Tài sản dở dang dài hạn		127.328.095.648	48.436.968.792
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	127.328.095.648	48.436.968.792
250	Đầu tư tài chính dài hạn		229.558.000.000	225.158.000.000
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	4.400.000.000	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	145.528.000.000	145.528.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(b)	99.630.000.000	106.305.000.000
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(20.000.000.000)	(26.675.000.000)
260	Tài sản dài hạn khác		20.775.126.064	16.414.691.048
261	Chi phí trả trước dài hạn	13	20.775.126.064	16.414.691.048
270	TỔNG TÀI SẢN		2.139.891.729.963	1.988.294.431.281

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 51 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		969.993.159.912	896.951.714.433
310	Nợ ngắn hạn		581.613.137.628	557.479.513.055
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	25.490.696.772	12.247.632.771
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	11.973.855.576	103.021.265.283
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	16	2.306.405.156	12.511.056.073
314	Phải trả người lao động		5.689.256.650	5.694.662.301
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	319.256.586.543	337.070.246.545
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	169.634.271.106	50.965.014.118
320	Vay ngắn hạn	19(a)	20.890.000.000	24.280.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	26.372.065.825	11.689.635.964
330	Nợ dài hạn		388.380.022.284	339.472.201.378
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.536.956.617	1.565.081.318
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	68.721.137.749	56.694.951.853
338	Vay dài hạn	19(b)	47.600.000.000	38.680.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21	270.521.927.918	242.532.168.207
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.169.898.570.051	1.091.342.716.848
410	Vốn chủ sở hữu		1.169.898.570.051	1.091.342.716.848
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	500.120.100.000	500.120.100.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.120.100.000	500.120.100.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	71.770.248.000	71.770.248.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	79.619.326.126	79.295.744.256
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	518.388.895.925	440.156.624.592
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		341.630.783.132	274.351.466.718
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		176.758.112.793	165.805.157.874
440	TỔNG NGUỒN VỐN		2.139.891.729.969	1.988.294.431.281

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	577.145.009.194	820.302.924.017
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(146.903.554.291)	(332.249.829.461)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	430.241.454.903	488.053.094.556
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(186.340.307.687)	(216.754.264.039)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	243.901.147.216	271.298.830.517
21	Doanh thu hoạt động tài chính	45.007.808.706	13.371.714.502
22	Chi phí tài chính	(5.032.647.004)	(6.258.943.057)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(4.920.239.420)	(5.851.315.449)
25	Chi phí bán hàng	(14.116.132.661)	(19.786.158.820)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(56.660.503.828)	(59.500.471.292)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	213.099.672.429	199.124.971.850
31	Thu nhập khác	3.832.072.797	13.283.475.995
32	Chi phí khác	(1.560.260.552)	(4.472.772.638)
40	Lợi nhuận khác	2.271.812.245	8.810.703.357
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	215.371.484.674	207.935.675.207
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(10.623.612.170)	(8.986.941.442)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(27.989.759.711)	(33.143.575.891)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	176.758.112.793	165.805.157.874

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	215.371.484.674	207.935.675.207
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	30.894.199.758	28.474.941.687
03	Hoàn nhập các khoản dự phòng	-	(24.615.138.865)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(359.357.641)	43.187.033
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(44.357.207.282)	(17.113.682.565)
06	Chi phí lãi vay	4.920.239.420	5.851.315.449
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	206.469.358.929	200.576.297.946
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(126.812.807.559)	230.658.489.626
10	Tăng hàng tồn kho	(156.740.914.532)	(88.769.932.279)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	20.926.272.037	(1.417.352.680)
12	Tăng chi phí trả trước	(4.242.975.321)	(13.053.505.678)
14	Tiền lãi vay đã trả	(4.915.458.120)	(5.853.109.880)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(19.821.738.651)	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(9.393.978.550)	(9.790.288.783)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(94.532.241.767)	312.350.598.272
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(71.531.467.256)	(42.790.775.362)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	18.181.818	16.600.005
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	(146.627.926.167)	(416.467.731.328)
24	Thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	229.355.100.309	67.140.659.605
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(4.400.000.000)	-
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	150.000.000	-
27	Thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia	46.708.875.464	15.996.778.628
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	53.672.764.168	(376.104.468.452)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	-	311.786.058.000
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	28.800.000.000	14.600.000.000
34	Chi trả nợ gốc vay	(23.270.000.000)	(22.780.000.000)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(74.079.395.400)	(38.615.609.530)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(68.549.395.400)	264.990.448.470
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(109.408.872.999)	201.236.578.290
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	455.721.695.216	254.522.598.289
61	Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ cuối năm	529.021.289	(37.481.363)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	346.841.843.506	455.721.695.216

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

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

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

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư (“GCNĐT”) số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu (“KCN Long Hậu 1”) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2009, Công ty nhận được GCNĐT số 50221000150 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng (“KCN Long Hậu 2” hay “KCN Long Hậu Mở rộng”) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 7 năm 2012.

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

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

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

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Hoạt động Chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Thành phố Đà Nẵng.

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

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; hoạt động phòng khám, chuyên khoa; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư xây dựng; xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất, xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 1 công ty con và 2 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b) - *Đầu tư tài chính dài hạn*.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 124 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 122 nhân viên).

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

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

2.5 Khoản phải thu khách hàng

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

2.6 Hàng tồn kho

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

(i) Khu công nghiệp

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

(ii) Khu dân cư và khu chuyển giao chuyển đổi

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

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

(b) Đầu tư vào công ty con

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

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

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm.

2.9 Tài sản cố định

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

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

Khấu hao

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 9 năm
Quyền sử dụng đất (*)	10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

(*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 2 năm 2005, Công ty được cấp quyền sử dụng đất trong vòng 49 năm theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1379CN/04 ngày 24 tháng 12 năm 2004.

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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

2.10 Thuê hoạt động

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

2.11 Bất động sản đầu tư

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

Khấu hao

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

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trữ	25 năm

Thanh lý

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

2.12 Chi phí trả trước

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

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Vay**

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 Các khoản dự phòng

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

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

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.19 Phân chia lợi nhuận thuần**

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.20 Chia cổ tức

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

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

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

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

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

Đối với các hợp đồng đã ký với khách hàng trong năm 2015, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng theo hướng dẫn của Công văn số 3286/BTC (“Công văn 3286”) ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính. Theo đó, nếu hợp đồng thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu dụng của tài sản và đáp ứng đồng thời các điều kiện (i), (iii), và (iv) nêu trên thì doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo số tiền thực thu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư**

Doanh thu bán đất nền Khu dân cư được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đất nền Khu dân cư đã hoàn thành toàn bộ; Công ty đã bàn giao cho người mua phần lớn những rủi ro; và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất nền Khu dân cư đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán đất nền khu dân cư phải đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

(c) Doanh thu cho thuê hoạt động

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

(d) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

(e) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(f) Thu nhập từ cổ tức

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.24 Chi phí tài chính

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

2.25 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán thành phẩm, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí môi giới, quảng cáo sản phẩm, và hoa hồng bán hàng.

2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí khác.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.27 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

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

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

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

2.28 Các bên liên quan

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.29 Báo cáo bộ phận**

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.30 Sử dụng các ước tính kế toán

Việc soạn lập báo cáo tài chính riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm đang báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2018 VND	2017 VND
Tiền gửi ngân hàng	34.269.802.238	37.524.159.826
Các khoản tương đương tiền (*)	312.572.041.268	418.197.535.390
	346.841.843.506	455.721.695.216

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất bình quân từ 4,1% đến 5,5%/năm (năm 2017: 4,3% đến 5,5%/năm).

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

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn	279.041.542.473	279.041.542.473	361.768.716.615	361.768.716.615

Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 5,1%/năm đến 6,8%/năm (năm 2017: 5,2% đến 6,8%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư tài chính dài hạn

	2018			2017		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Đầu tư vào công ty con (i)	4.400.000.000	-	4.400.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết (ii)	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000	145.528.000.000	(20.000.000.000)	125.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (iii)	99.630.000.000	-	99.630.000.000	106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000
	<u>249.558.000.000</u>	<u>(20.000.000.000)</u>	<u>229.558.000.000</u>	<u>251.833.000.000</u>	<u>(26.675.000.000)</u>	<u>225.158.000.000</u>

(i) Đầu tư vào công ty con

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

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	2018			2017		
			Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị trường VND	Dự phòng VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng	Lô K.01, Khu Công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	88	4.400.000.000	(*)	-	-	(*)
				<u>4.400.000.000</u>		<u>-</u>		<u>-</u>

(*) Giá trị thuần của khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, vì đây là khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Ngành nghề	Địa chỉ	Quyền sở hữu và biểu quyết %	2018			2017		
				Giá gốc VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị thị trường VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen thông tin	Công nghệ thông tin	Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	40	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") (**)	hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh	34	125.528.000.000	(*)	-	125.528.000.000	(*)	-
				145.528.000.000		(20.000.000.000)	145.528.000.000		(20.000.000.000)

(*) Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(iii) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	2018				2017			
	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND	Quyền sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000	3,2	19.630.000.000	-	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	9,4	80.000.000.000	-	80.000.000.000	9,4	80.000.000.000	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cáp Quang và Phụ kiện Việt Đức	-	-	-	-	13,0	6.675.000.000	(6.675.000.000)	-
		99.630.000.000	-	99.630.000.000		106.305.000.000	(6.675.000.000)	99.630.000.000

Giá trị thuần của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng theo ước tính của Ban Tổng Giám đốc. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này, vì đây là các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Một thành viên AJ Total Việt Nam	7.446.490.188	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Satori	46.637.923	6.950.898.483
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Thương mại Đại Thịnh	96.473.461	6.841.981.402
Công ty TNHH Quốc Tế Cobi	-	5.996.254.077
Công ty TNHH Giày Viễn Thịnh	-	2.520.338.400
Khác	14.040.139.207	32.047.562.206
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	14.220.000	10.925.000
	<u>21.643.960.779</u>	<u>54.367.959.568</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty không có các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba		
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất tại Huyện Cần Giuộc (*)	4.852.551.758	3.885.924.852
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Giá trị Kỹ Thuật Việt	1.508.100.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Long	476.320.000	2.247.872.664
Khác	3.937.183.382	4.927.098.113
	<u>10.774.155.140</u>	<u>11.060.895.629</u>

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

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	2018		2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên thứ ba				
Tiền đền bù, giải tỏa (*)	206.472.734.324	-	137.194.043.169	-
Tạm ứng nhân viên	1.538.472.020	-	1.691.999.270	-
Cổ tức phải thu	-	-	2.369.850.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	23.525.924.928	-	6.546.015.719	-
Khác	9.383.765.859	-	2.375.042.069	-
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b)) (**)	66.171.417.422	(245.454.545)	245.454.545	(245.454.545)
	<u>307.092.314.553</u>	<u>(245.454.545)</u>	<u>150.422.404.772</u>	<u>(245.454.545)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tiền đền bù, giải tỏa thể hiện khoản phải thu Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất tại Huyện Cần Giuộc với số tiền là 124.229.645.851 Đồng và khoản tạm ứng cho nhân viên của Công ty với số tiền là 82.243.088.473 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 65.882.628.946 Đồng và 72.851.414.233 Đồng, tương ứng) để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 3 và Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 3, một dự án mà Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC") đang đầu tư.

(**) Bao gồm trong phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan là khoản tạm ứng cho IPC một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 với số tiền là 65.098.563.800 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư mà IPC phải trả cho việc bố trí tái định cư của Dự án này (Thuyết minh 39).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán là 245.454.545 Đồng (Thuyết minh 8(b)).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

8 NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

		2018		
		Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
				Số ngày quá hạn Ngày
(a) Các khoản phải thu dài hạn				
	Phải thu cho vay dài hạn Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
			=	
				Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu ngắn hạn khác				
	Phải thu ngắn hạn khác Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	-	(245.454.545)
			=	
				Trên 3 năm
		2017		
		Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
				Thời gian quá hạn Ngày
(a) Các khoản phải thu dài hạn				
	Phải thu cho vay dài hạn Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)
			=	
				Trên 3 năm
(b) Các khoản phải thu ngắn hạn khác				
	Phải thu ngắn hạn khác Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	-	(245.454.545)
			=	
				Trên 3 năm

9 HÀNG TỒN KHO

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí phát triển Khu Công nghiệp và Khu dân cư - tái định cư (*)	399.035.198.960	-	306.632.055.637	-
Thành phẩm	64.283.819.881	-	20.971.434	-
Nguyên liệu, vật liệu	247.004.679	-	172.081.917	-
	<u>463.566.023.520</u>	<u>-</u>	<u>306.825.108.988</u>	<u>-</u>
	<u><u>463.566.023.520</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>306.825.108.988</u></u>	<u><u>-</u></u>

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

	2018 VND	2017 VND
Khu Công nghiệp Long Hậu	42.992.455.452	36.684.454.486
Khu Công nghiệp Long Hậu - giai đoạn mở rộng	19.123.085.132	45.542.652.954
Khu Công nghiệp Long Hậu - giai đoạn 3	322.385.900.580	189.271.105.523
Khu chuyên gia chuyển đổi	13.863.588.137	17.080.995.758
Khu dân cư	670.169.659	18.052.846.916
	<u>399.035.198.960</u>	<u>306.632.055.637</u>
	<u><u>399.035.198.960</u></u>	<u><u>306.632.055.637</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	68.683.645.745	7.612.978.322	12.844.161.818	1.007.230.732	1.700.425.016	91.848.441.633
Mua trong năm	-	271.791.545	919.506.818	54.090.909	-	1.245.389.272
Chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12)	224.549.883	-	-	-	-	224.549.883
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(151.511.640)	-	(151.511.640)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	68.908.195.628	7.884.769.867	13.763.668.636	909.810.001	1.700.425.016	93.166.869.148
Khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	22.107.083.438	5.085.403.503	10.180.472.309	825.093.814	986.269.343	39.184.322.407
Khấu hao trong năm	3.584.475.096	907.595.226	678.139.275	50.294.592	253.435.535	5.473.939.724
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(151.511.640)	-	(151.511.640)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	25.691.558.534	5.992.998.729	10.858.611.584	723.876.766	1.239.704.878	44.506.750.491
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	46.576.562.307	2.527.574.819	2.663.689.509	182.136.918	714.155.673	52.664.119.226
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	43.216.637.094	1.891.771.138	2.905.057.052	185.933.235	460.720.138	48.660.118.657

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 14.892.400.621 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 14.538.034.261 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 22.923.942.963 Đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 24.236.651.979 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh 19).

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	237.800.000	978.971.298	181.818.182	1.398.589.480
Mua trong năm	1.540.000.000	-	-	1.540.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.777.800.000	978.971.298	181.818.182	2.938.589.480
Khấu hao lũy kế				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	202.129.994	893.971.298	80.808.096	1.176.909.388
Khấu hao trong năm	23.780.004	28.333.332	20.202.024	72.315.360
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	225.909.998	922.304.630	101.010.120	1.249.224.748
Giá trị còn lại				
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	35.670.006	85.000.000	101.010.086	221.680.092
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.551.890.002	56.666.668	80.808.062	1.689.364.732

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 893.971.298 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 893.971.298 Đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSĐT”)

	Nhà xưởng VND	Khu lưu trú VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	253.609.457.758	183.560.895.127	437.170.352.885
Chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12)	62.457.832	-	62.457.832
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	253.671.915.590	183.560.895.127	437.232.810.717
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	85.147.670.022	47.003.089.425	132.150.759.447
Khấu hao trong năm	18.160.470.958	7.187.473.716	25.347.944.674
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	103.308.140.980	54.190.563.141	157.498.704.121
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	168.461.787.736	136.557.805.702	305.019.593.438
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	150.363.774.610	129.370.331.986	279.734.106.596

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư của Công ty với tổng giá trị còn lại là 150.363.774.610 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 168.461.787.736 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh 19).

Trong năm 2018, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 84.012.722.680 Đồng (năm 2017: 68.251.187.140 Đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	2018 VND	2017 VND
Những công trình lớn:		
Dự án nhà xưởng	66.029.293.955	-
Dự án nhà máy nước (*)	40.902.566.117	40.728.273.964
Dự án khai thác giếng	10.010.337.637	-
Hệ thống cấp nước (*)	9.736.850.575	7.525.570.282
Khác	649.047.364	183.124.546
	127.328.095.648	48.436.968.792

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG (tiếp theo)

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	48.436.968.792	51.028.947.820
Mua mới	79.634.328.589	48.204.968.727
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10(a))	(224.549.883)	(7.563.530.397)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 11)	(62.457.832)	(40.527.574.596)
Chuyển sang chi phí trả trước	(455.067.901)	(945.930.959)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.755.876.801)
Giảm khác	(1.126.117)	(4.035.002)
Số dư cuối năm	<u>127.328.095.648</u>	<u>48.436.968.792</u>

(*) Trong năm 2018, dự án nhà máy nước và hệ thống cấp nước vẫn đang tạm ngưng xây dựng, và đợi kế hoạch mới của Hội đồng Quản trị.

13 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2018 VND	2017 VND
Tiền thuê đất của nhà xưởng xây sẵn (*)	17.980.618.200	12.207.271.516
Công cụ, dụng cụ	333.009.517	1.609.347.678
Khác	2.461.498.347	2.598.071.854
	<u>20.775.126.064</u>	<u>16.414.691.048</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	16.414.691.048	2.033.267.706
Tăng	5.712.508.819	15.884.331.847
Phân bổ trong năm	(1.352.073.803)	(1.502.908.505)
Số dư cuối năm	<u>20.775.126.064</u>	<u>16.414.691.048</u>

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

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018		2017	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	10.455.506.824	10.455.506.824	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Tradeco	6.563.303.612	6.563.303.612	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Công nghệ Hoàng Giang	4.313.932.875	4.313.932.875	403.970.771	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Tư vấn Xây dựng Dịch vụ Minh Việt Sơn	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	-	-	1.345.726.213	1.345.726.213
Khác	4.157.953.461	4.157.953.461	3.662.910.712	4.066.881.483
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	-	1.835.025.075	1.835.025.075
	<u>25.490.696.772</u>	<u>25.490.696.772</u>	<u>12.247.632.771</u>	<u>12.247.632.771</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có khả năng thanh toán các khoản phải trả người bán ngắn hạn trên và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Siêu Chung Kỳ	11.907.549.999	-
Công ty TNHH Tiếp Vận "K" Line - Gemadept - Chi Nhánh Long An	-	61.637.452.029
Công ty TNHH Hanacobi Vina	-	35.131.006.816
Khác	66.305.577	6.252.806.438
	<u>11.973.855.576</u>	<u>103.021.265.283</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

	2018 VND	2017 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.309.208.652	10.507.335.133
Thuế giá trị gia tăng	-	1.674.367.241
Thuế thu nhập cá nhân	837.654.923	185.475.876
Khác	159.541.581	143.877.823
	<u>2.306.405.156</u>	<u>12.511.056.073</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Cán trừ với thuế GTGT đầu vào VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
a) Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.507.335.133	10.623.612.170	(19.821.738.651)	-	1.309.208.652
Tiền thuế đất phải nộp	-	23.734.849.068	(23.734.849.068)	-	-
Thuế giá trị gia tăng	1.674.367.241	56.630.896.568	(22.844.984.770)	(35.460.279.039)	-
Thuế thu nhập cá nhân	185.475.876	6.528.236.516	(5.876.057.469)	-	837.654.923
Thuế khác	143.877.823	2.507.813.868	(2.492.150.110)	-	159.541.581
	<u>12.511.056.073</u>	<u>100.025.408.190</u>	<u>(74.769.780.068)</u>	<u>(35.460.279.039)</u>	<u>2.306.405.156</u>
b) Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	38.097.151.231	-	(35.460.279.039)	2.636.872.192
	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN Long Hậu 1 và KCN Long Hậu 2	198.834.728.576	189.132.757.820
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư	14.294.832.333	21.980.283.265
Tiền thuê đất (*)	86.016.487.783	100.624.525.607
Khác	20.110.537.851	25.332.679.853
	<u>319.256.586.543</u>	<u>337.070.246.545</u>

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

18 PHẢI TRẢ KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2018 VND	2017 VND
Tiền đền bù đất phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	-	8.994.165.073
Tiền phải trả sau thanh lý hợp đồng thuê đất	117.541.397.942	17.350.034.088
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	48.899.112.616	13.518.849.894
Tiền đặt cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	2.003.643.782	1.867.967.365
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 24)	239.287.500	902.630.240
Khác	950.829.266	8.331.367.458
	<u>169.634.271.106</u>	<u>50.965.014.118</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	45.886.637.749	33.860.451.853
Phải trả cho cá nhân (*)	22.834.500.000	22.834.500.000
	<u>68.721.137.749</u>	<u>56.694.951.853</u>

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

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

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

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Phát sinh trong năm		Tại ngày 31.12.2018 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	4.000.000.000	4.640.000.000	(4.000.000.000)	4.640.000.000
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	2.240.000.000	2.240.000.000	(2.240.000.000)	2.240.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	4.040.000.000	6.500.000.000	(3.030.000.000)	7.510.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	14.000.000.000	6.500.000.000	(14.000.000.000)	6.500.000.000
	<u>24.280.000.000</u>	<u>19.880.000.000</u>	<u>(23.270.000.000)</u>	<u>20.890.000.000</u>

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**(b) Vay dài hạn**

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Phát sinh trong năm		Tại ngày 31.12.2018 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	4.640.000.000	-	(4.640.000.000)	-
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	9.520.000.000	-	(2.240.000.000)	7.280.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	6.500.000.000	-	(6.500.000.000)	-
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	18.020.000.000	28.800.000.000	(6.500.000.000)	40.320.000.000
	<u>38.680.000.000</u>	<u>28.800.000.000</u>	<u>(19.880.000.000)</u>	<u>47.600.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

19 CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

Các khoản vay ngân hàng của Công ty nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp, khu điều hành và khu lưu trữ. Thông tin chi tiết được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày đến hạn	Hạn mức tín dụng VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Ngày 15 tháng 12 năm 2019	16.640.000.000	Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 3,5%	Khu nhà xưởng lô B mở rộng và quyền sở hữu nhà điều hành Thư bảo lãnh của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	Ngày 15 tháng 3 năm 2023	15.000.000.000	3,6%	Khu nhà xưởng lô B thuộc KCN Long Hậu
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	Ngày 5 tháng 5 năm 2019	90.000.000.000	Lãi suất cho vay theo phương thức thả nổi, điều chỉnh hàng tháng	Quyền sử dụng đất và công trình nhà xưởng gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 5095, tờ bản đồ số 04, Lô S10-S11, đường Tân Tập- Long Hậu, KCN Long Hậu mở rộng
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 30 tháng 9 năm 2023	15.000.000.000	7,5% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,5%	Quyền sử dụng đất và Công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 5104, tờ bản đồ số 04, Lô Q10, đường số 6, KCN Long Hậu mở rộng.
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	14.000.000.000	8% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,5%	Quyền sử dụng đất và Công trình nhà xưởng tọa lạc tại thửa đất số 2764, tờ bản đồ số 03, Lô F.01B, đường Long Hậu – Hiệp Phước, KCN Long Hậu
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 25 tháng 12 năm 2023	15.000.000.000	7,8% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,8%	
			Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 1% áp dụng trong 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng, cộng với lãi suất biên 2,8%	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng xây sẵn Lô T4 – KCN Long Hậu mở rộng
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	Ngày 26 tháng 9 năm 2024	55.500.000.000		

20 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	11.689.635.964	6.366.870.982
Trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*) (Thuyết minh 23)	23.857.841.590 (9.393.978.550)	17.375.603.887 (9.790.288.783)
Sử dụng quỹ	218.566.821	(2.262.550.122)
Tăng/(giảm) khác		
Số dư cuối năm	<u>26.372.065.825</u>	<u>11.689.635.964</u>

(*) Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối cũng bao gồm trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị.

21 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

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

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

	2018 VND	2017 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	265.696.199.964	238.304.507.797
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	4.825.727.954	4.227.660.410
	<u>270.521.927.918</u>	<u>242.532.168.207</u>

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

Biến động của thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	242.532.168.207	209.388.592.316
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 33)	27.989.759.711	33.143.575.891
Số dư cuối năm	<u>270.521.927.918</u>	<u>242.532.168.207</u>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

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

	2018		2017	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	50.012.010	-	50.012.010	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	-	50.012.010	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.012.010	-	50.012.010	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng.

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

(b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	2018		2017	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	48,67	24.338.478	48,67
Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	3.395.807	6,79	3.395.807	6,79
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Miền Trung	727.850	1,46	2.431.000	4,86
Khác	21.549.875	43,08	19.846.725	39,68
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	50.012.010	100	50.012.010	100

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Cổ phiếu ưu đãi VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	26.082.627	260.826.270.000	-	260.826.270.000
Cổ phiếu mới phát hành cho cổ đông hiện hữu	22.628.862	226.288.620.000	-	226.288.620.000
Cổ phiếu mới phát hành cho nhân viên	1.300.521	13.005.210.000	-	13.005.210.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2018	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Mẫu số B 09 – DN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	260.826.270.000	-	(721.980.000)	79.295.744.256	330.742.714.118	670.142.748.374
Vốn tăng trong năm (*)	239.293.830.000	71.770.248.000	-	-	-	311.064.078.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	165.805.157.874	165.805.157.874
Chia cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	-	(39.015.643.500)	(39.015.643.500)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	721.980.000	-	-	721.980.000
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị (Thuyết minh 20)	-	-	-	-	(7.446.687.390)	(7.446.687.390)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	-	(9.928.916.510)	(9.928.916.510)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	500.120.100.000	71.770.248.000	-	79.295.744.256	440.156.624.592	1.091.342.716.848
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	176.758.112.793	176.758.112.793
Chia cổ tức (Thuyết minh 24) (**)	-	-	-	-	(74.344.418.000)	(74.344.418.000)
Trích khen thưởng Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	-	(13.909.532.110)	(13.909.532.110)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	-	(9.948.309.480)	(9.948.309.480)
Điều chỉnh quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	323.581.870	(323.581.870)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	500.120.100.000	71.770.248.000	-	79.619.326.126	518.388.895.925	1.169.898.570.051

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

- (*) Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, tình hình sử dụng vốn tăng thu được từ đợt phát hành tăng vốn năm 2017 được trình bày như sau:

	Số tiền đã sử dụng VND
Chi phí bồi thường và hỗ trợ tái định cư cho KCN Long Hậu 3	119.951.708.853
Chi phí đầu tư xây dựng và thiết bị sử dụng vào KCN Long Hậu 3	59.247.858.201
	<u>179.199.567.054</u>

Số tiền còn lại đang được Công ty gửi Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.

- (**) Theo Nghị Quyết số 01/2018/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông phê duyệt mức chia cổ tức là 15% vốn điều lệ và mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 10,5% từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2017.

24 CỔ TỨC

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	902.630.240	927.637.900
Cổ tức phải trả trong năm	74.344.418.000	39.015.643.500
Cổ tức đã chi trả	(74.079.395.400)	(38.544.251.130)
Giảm khác	(928.365.340)	(496.400.030)
Số dư cuối năm	<u>239.287.500</u>	<u>902.630.240</u>

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

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 1.265.767,24 Đô la Mỹ và 954,20 Euro (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.130.733,5 Đô la Mỹ và 965,29 Euro).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang được trình bày ở Thuyết minh 38(a).

26 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2018 VND	2017 VND
Doanh thu gộp		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	388.992.363.567	645.864.388.340
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	84.012.722.680	68.251.187.140
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	24.883.356.878	38.562.193.677
Khác	79.256.566.069	67.625.154.860
	<u>577.145.009.194</u>	<u>820.302.924.017</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại (**)	(146.903.554.291)	(332.249.829.461)
	<u>(146.903.554.291)</u>	<u>(332.249.829.461)</u>
Doanh thu thuần	<u>430.241.454.903</u>	<u>488.053.094.556</u>

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

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 379.234.556.392 Đồng và 172.892.440.817 Đồng (năm 2017: 630.500.936.088 Đồng và 162.033.461.309 Đồng).

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

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2018 VND	2017 VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	79.375.779.262	109.705.363.097
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	35.234.709.436	32.539.578.881
Giá vốn bán đất nền Khu dân cư	23.288.243.536	29.850.804.168
Khác	48.441.575.453	44.658.517.893
	<u>186.340.307.687</u>	<u>216.754.264.039</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Lãi tiền gửi	37.703.445.464	11.652.053.628
Cổ tức được chia (Thuyết minh 37(a)(iii))	6.635.580.000	6.714.575.000
Lãi phân kỳ	-	1.166.207.127
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	112.126.054	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	359.357.641	-
Hoàn nhập lãi phân kỳ đã ghi nhận	-	(2.419.153.190)
Hoàn nhập lãi chênh lệch tỷ giá đã phát sinh từ các hợp đồng thanh lý trong năm	-	(5.265.126.626)
Khác	197.299.547	1.523.158.563
	<u>45.007.808.706</u>	<u>13.371.714.502</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	4.920.239.420	5.851.315.449
Khác	112.407.584	407.627.608
	<u>5.032.647.004</u>	<u>6.258.943.057</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Chi phí môi giới	7.968.448.563	14.187.407.664
Chi phí tiếp thị và quảng cáo	6.147.684.098	5.598.751.156
	<u>14.116.132.661</u>	<u>19.786.158.820</u>

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân công	35.925.661.897	38.495.633.576
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.395.629.902	2.992.829.326
Khác	18.339.212.029	18.012.008.390
	<u>56.660.503.828</u>	<u>59.500.471.292</u>

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ san lấp cát và xây dựng hàng rào	1.289.950.260	7.716.793.864
Phạt vi phạm hợp đồng	1.657.664.182	3.358.135.536
Lợi nhuận từ thanh lý tài sản cố định	18.181.818	880.806.913
Khác	866.276.537	1.327.739.682
	<u>3.832.072.797</u>	<u>13.283.475.995</u>
Chi phí khác		
Chi phí san lấp cát và xây dựng hàng rào	(618.380.109)	(2.194.569.205)
Khác	(941.880.443)	(2.278.203.433)
	<u>(1.560.260.552)</u>	<u>(4.472.772.638)</u>
	<u>2.271.812.245</u>	<u>8.810.703.357</u>

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

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

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

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	215.371.484.674	207.935.675.207
Thuế tính ở thuế suất 20% (2017: 20%)	43.074.296.935	41.587.135.041
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.327.116.000)	(1.342.915.000)
Chi phí không được khấu trừ	674.918.331	685.433.187
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	-	(1.537.074.092)
Ảnh hưởng của doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế	4.806.199.804	3.500.367.823
Thuế được miễn giảm	425.451.811	-
Các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế hoãn lại	(2.234.000.413)	(762.429.626)
Dự phòng thừa của năm trước	(6.806.378.587)	-
Chi phí thuế TNDN (*)	38.613.371.881	42.130.517.333
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	10.623.612.170	8.986.941.442
Thuế TNDN - hoãn lại (**) (Thuyết minh 21)	27.989.759.711	33.143.575.891
	38.613.371.881	42.130.517.333

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(**) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh trong năm từ các khoản sau:

	2018 VND	2017 VND
Các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	27.989.759.711	33.143.575.891

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.623.615.009	1.206.455.927
Chi phí nhân viên	51.941.093.997	47.079.116.920
Chi phí khấu hao TSCĐ	30.894.199.758	28.474.941.687
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.703.397.250	195.587.731.558
Chi phí khác	44.216.545.472	42.802.699.606
	<u>243.378.851.486</u>	<u>315.150.945.698</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	<u>10.888.250.605</u>	<u>6.258.649.463</u>

(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	2018 VND	2017 VND
Vay theo kế ước thông thường	<u>28.800.000.000</u>	<u>14.600.000.000</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	<u>23.270.000.000</u>	<u>22.780.000.000</u>

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông
Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu công nghiệp Long Hậu	Công ty con

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	2018 VND	2017 VND
i) Bán nước sạch		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>92.340.907</u>	<u>99.022.729</u>
ii) Trả cổ tức		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>40.069.842.000</u>	<u>19.522.843.500</u>
iii) Nhận cổ tức		
Công ty Cổ phần Chiêu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	<u>6.635.580.000</u>	<u>6.714.575.000</u>

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2018 VND	2017 VND
iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Ban Tổng Giám đốc	5.692.805.812	6.020.019.467
Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	6.987.316.780	5.563.715.200
	<u>12.680.122.592</u>	<u>11.583.734.667</u>
v) Giao dịch với các bên liên quan khác		
Trả hộ cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	<u>5.840.000</u>	<u>-</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	<u>14.220.000</u>	<u>10.925.000</u>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 4(b)(i))		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	<u>4.400.000.000</u>	<u>-</u>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 4(b)(i))		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh	<u>125.528.000.000</u>	<u>125.528.000.000</u>
	<u>145.528.000.000</u>	<u>145.528.000.000</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	65.920.122.877	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	245.454.545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Khu Công nghiệp Long Hậu	5.840.000	-
	<u>66.171.417.422</u>	<u>245.454.545</u>
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	-	1.835.025.075
	<u>=</u>	<u>=</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 18(a))		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	-	8.994.165.073
	<u>=</u>	<u>=</u>

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

Công ty ký hợp đồng các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Nhà nước cho từ năm 2006 đến năm 2066. Diện tích khu đất thuê là 245,5 ha. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã đóng tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 145 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 104 ha).

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

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

	2018 VND	2017 VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	99.796.237.944	3.808.812.085

(c) Cam kết cho thuê

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

	2018 VND	2017 VND
Dưới 1 năm	60.860.223.152	64.043.587.796
Từ 1 đến 5 năm	71.633.870.590	112.234.023.195
	<u>132.494.093.742</u>	<u>176.277.610.991</u>

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

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

Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. 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 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này (Thuyết minh 7).

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

LHC nhận được từ IPC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để Công ty thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 Đồng; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 Đồng; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng.

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



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2019