

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ I - NĂM 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN
LONG HẬU

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý I năm 2018

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.349.804.568.159	1.340.379.378.685
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		447.658.595.904	455.721.695.216
Tiền	111	V.1	33.455.013.454	37.524.159.826
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	414.203.582.450	418.197.535.390
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		374.824.582.818	361.768.716.615
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	374.824.582.818	361.768.716.615
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		237.239.699.519	215.605.805.424
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30.214.076.514	54.367.959.568
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.010.038.888	11.060.895.629
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	194.261.038.662	150.422.404.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Hàng tồn kho	140		288.323.885.790	306.825.108.988
Hàng tồn kho	141	V.7	288.323.885.790	306.825.108.988
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.757.804.128	458.052.442
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.757.804.128	458.052.442
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		639.807.966.431	647.915.052.596
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.8	5.000.000.000	5.000.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	V.9	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	220		52.065.568.762	52.885.799.318
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	51.861.967.510	52.664.119.226
- Nguyên giá	222		92.388.377.351	91.848.441.633
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40.526.409.841)	(39.184.322.407)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	203.601.252	221.680.092
- Nguyên giá	228		1.398.589.480	1.398.589.480
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.194.988.228)	(1.176.909.388)
Bất động sản đầu tư	230	V.12	298.693.686.812	305.019.593.438
- Nguyên giá	231		437.170.352.885	437.170.352.885
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(138.476.666.073)	(132.150.759.447)
Tài sản dở dang dài hạn	240		49.133.264.198	48.436.968.792
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	49.133.264.198	48.436.968.792
Đầu tư tài chính dài hạn	250		225.158.000.000	225.158.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.14	145.528.000.000	145.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.14	106.305.000.000	106.305.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.14	(26.675.000.000)	(26.675.000.000)
Tài sản dài hạn khác	260		14.757.446.659	16.414.691.048
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	14.757.446.659	16.414.691.048
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.989.612.534.590	1.988.294.431.281

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
NỢ PHẢI TRẢ	300		921.173.150.161	896.951.714.433
Nợ ngắn hạn	310		559.597.416.960	557.479.513.055
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	7.119.052.158	12.247.632.771
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	23.286.204.892	103.021.265.283
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	9.830.074.047	12.511.056.073
Phải trả người lao động	314		561.424.607	5.694.662.301
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	348.156.043.089	337.070.246.545
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	116.725.327.829	50.965.014.118
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	18.970.000.000	24.280.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	34.949.290.338	11.689.635.964
Nợ dài hạn	330		361.575.733.201	339.472.201.378
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.396.162.807	1.565.081.318
Phải trả dài hạn khác	337	V.22	56.490.734.868	56.694.951.853
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	43.680.000.000	38.680.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	260.008.835.526	242.532.168.207
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.068.439.384.429	1.091.342.716.848
Vốn chủ sở hữu	410		1.068.439.384.429	1.091.342.716.848
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.24	500.120.100.000	500.120.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		71.770.248.000	71.770.248.000
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	79.295.744.256	79.295.744.256
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	417.253.292.173	440.156.624.592
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		341.280.768.002	274.351.466.718
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		75.972.524.171	165.805.157.874
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.989.612.534.590	1.988.294.431.281

Nguyễn Tấn Phong
Người lập

Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Long An, ngày 20 tháng 4 năm 2018

Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

Công ty cổ phần Long Hậu

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH*Quý I năm 2018*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	167.315.625.012	57.217.950.250
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	10.228.417.363
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	167.315.625.012	46.989.532.887
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	61.054.457.768	23.734.197.765
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		106.261.167.244	23.255.335.122
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.495.573.068	3.291.102.549
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.520.543.007	1.718.411.041
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.258.135.423	1.390.722.152
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.185.462.532	1.160.774.532
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	9.982.720.819	8.352.528.067
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		98.068.013.954	15.314.724.031
11. Thu nhập khác	31		146.149.885	824.043.875
12. Chi phí khác	32		108.307.074	31.459.128
13. Lợi nhuận khác	40		37.842.811	792.584.747
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		98.105.856.765	16.107.308.778
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		4.656.665.275	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		17.476.667.319	984.639.349
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		75.972.524.171	15.122.669.429

Nguyễn Tấn Phong
Người lậpPhạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng

Long An, ngày 20 tháng 4 năm 2018

Trần Hồng Sơn
Tổng giám đốc

Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

Quý I năm 2018

Trang 4/23

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 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.

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 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh mới nhất là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; mua bán vật liệu xây dựng; xây dựng hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi; sản xuất nước tinh khiết đóng chai; mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng – hoàn thành công trình dân dụng và công nghiệp; hoạt động tư vấn đầu tư; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; đầu tư xây dựng, kinh 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.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc.

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

2.2 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 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.

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 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 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.

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 chuyên gia chuyển đổi.

(i) Khu công nghiệp

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

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

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá 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, thuê 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 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 kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng.

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 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 các 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 các 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.

(c) 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.

2.8 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 giá mua và 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 bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.8 Tài sản cố định (tiếp theo)

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 (*)	49 năm
Phần mềm máy tính, bản quyền	3 - 5 năm
Giấy phép nhượng quyền	9 năm

(*) Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An cấp ngày 2 tháng 2 năm 2005, Công ty được cấp quyền sử dụng đất trong vòng 49 năm.

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.

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.

2.9 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.10 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của 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 như sau:

Nhà xưởng	15 năm
Khu lưu trú	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.

2.11 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. 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.

2.12 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

2.13 Chi phí đi vay

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 xây dựng/sản xuất và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

2.14 Chi phí phải trả

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

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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 Công ty tại thời điểm báo cáo.

2.18 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 kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần 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 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.

2.19 Chia cổ tức

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

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Doanh thu bán đất nền Khu dân cư

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

(d) Doanh thu dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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; 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.

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

2.22 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư 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.

2.23 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.

2.24 Chi phí bán hàng

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

2.25 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; thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

2.26 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.

2.26 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 kỳ 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 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.

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.

2.27 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.

2.28 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 của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

	31/3/2018	01/01/2018
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi ngân hàng	33.455.013.454	37.524.159.826
Các khoản tương đương tiền	414.203.582.450	418.197.535.390
Cộng	447.658.595.904	455.721.695.216
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	374.824.582.818	361.768.716.615
Cộng	374.824.582.818	361.768.716.615
3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
Bên liên quan	25.970.000	8.525.000
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	25.970.000	10.925.000
Bên thứ ba	30.188.106.514	54.359.434.568
Chi Nhánh công ty cổ phần Đại Thịnh	6.777.431.100	6.777.431.100
Công ty TNHH Quốc tế Cobi	-	5.996.254.077
Công ty CP đầu tư và thương mại Satori	-	6.949.260.000
Công ty TNHH tiếp vận K-lineGemadept-CN Long An	7.972.480.283	-
Công ty TNHH Lock & Lock HCM	4.391.375.852	-
Khách hàng khác	15.438.195.131	37.764.154.515
Cộng	30.214.076.514	54.367.959.568
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
Bên thứ ba	13.010.038.888	11.060.895.629
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc	4.852.551.758	3.230.443.500
Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Long	749.548.800	2.247.872.664
Công ty TNHH tư vấn đầu tư XD năng lượng Thái Bình Dương	1.919.291.107	-
Công ty TNHH MTV thương mại dịch vụ xây dựng An Duy	2.497.691.432	292.156.251
Nhà cung cấp khác	2.990.955.791	5.290.423.214
Cộng	13.010.038.888	11.060.895.629
5. Phải thu khác ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
Bên liên quan	249.854.545	249.854.545
Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ	249.854.545	249.854.545
Bên thứ ba	194.011.184.117	150.172.550.227
Tiền chi thỏa thuận đền bù đất dự án	171.912.027.818	128.568.283.169
Tạm ứng	4.068.978.000	1.691.999.270
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	519.300.000	515.000.000
Cổ tức phải thu	-	2.369.850.000
Phải thu khác	17.510.878.299	17.027.417.788
Cộng	194.261.038.662	150.422.404.772

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

		31/3/2018	01/01/2018
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			
Bên liên quan		245.454.545	245.454.545
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ</i>		245.454.545	245.454.545
Cộng		245.454.545	245.454.545
7. Hàng tồn kho		31/3/2018	01/01/2018
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư ^(*)		288.046.229.341	306.573.758.655
Hàng hóa bất động sản		-	-
Nguyên vật liệu		216.197.817	172.081.917
Thành phẩm bất động sản		-	-
Hàng hóa bất động sản		58.296.982	58.296.982
Thành phẩm nước tinh khiết		3.161.650	20.971.434
Cộng		288.323.885.790	306.825.108.988
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho		288.323.885.790	306.825.108.988
^(*) Bao gồm:		31/3/2018	01/01/2018
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 1</i>		36.683.675.337	36.684.454.486
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 2</i>		20.479.998.282	45.542.652.954
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 3</i>		189.272.125.054	189.271.105.523
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu dân cư</i>		41.610.430.668	35.075.545.692
Cộng		288.046.229.341	306.573.758.655
8. Phải thu về cho vay dài hạn		31/3/2018	01/01/2018
- Bên liên quan			
<i>Công ty cổ phần công nghệ Igreen</i>		5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng		5.000.000.000	5.000.000.000
9. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		31/3/2018	01/01/2018
Bên liên quan			
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – tiền cho vay</i>		5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng		5.000.000.000	5.000.000.000

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)
 Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
01/01/2018	68.683.645.745	7.612.978.349	12.844.161.818	853.554.705	1.854.101.016	91.848.441.633
Tăng	-	-	652.506.818	-	-	652.506.818
Giảm	-	(112.571.100)	-	-	-	(112.571.100)
31/3/2018	68.683.645.745	7.500.407.249	13.496.668.636	853.554.705	1.854.101.016	92.388.377.351
Khấu hao lũy kế						
01/01/2018	22.107.083.438	5.085.403.503	10.180.472.309	686.015.717	1.125.347.440	39.184.322.407
Tăng	896.118.774	223.521.567	149.143.980	12.573.648	60.729.465	1.342.087.434
Giảm	-	-	-	-	-	-
31/3/2018	23.003.202.212	5.308.925.070	10.329.616.289	698.589.365	1.186.076.905	40.526.409.841
Giá trị còn lại						
01/01/2018	46.576.562.307	2.527.574.846	2.663.689.509	167.538.988	728.753.576	52.664.119.226
31/3/2018	45.680.443.533	2.191.482.179	3.167.052.347	154.965.340	668.024.111	51.861.967.510

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép nhượng quyền	Phần mềm máy tính và bản quyền	Cộng
Nguyên giá				
01/01/2018	237.800.000	181.818.182	978.971.298	1.398.589.480
Tăng	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-
31/3/2018	237.800.000	181.818.182	978.971.298	1.398.589.480
Khấu hao lũy kế				
01/01/2018	202.129.994	80.808.096	893.971.298	1.176.909.388
Tăng	5.945.001	5.050.506	7.083.333	18.078.840
Giảm	-	-	-	-
31/3/2018	208.074.995	85.858.602	901.054.631	1.194.988.228
Giá trị còn lại				
01/01/2018	35.670.006	101.010.086	85.000.000	221.680.092
31/3/2018	29.725.005	95.959.580	77.916.667	203.601.252

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

12. Bất động sản đầu tư

	Khu lưu trú	Nhà xưởng lô B	Nhà xưởng lô B giai đoạn mở rộng	Nhà xưởng lô S	Nhà xưởng lô Q	Nhà xưởng lô F	Cộng
Nguyên giá							
01/01/2018	183.560.895.127	167.136.581.568	27.737.652.061	18.895.840.106	19.778.041.714	20.061.342.309	437.170.352.885
Tăng	-	-	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-	-	-	-
31/3/2018	183.560.895.127	167.136.581.568	27.737.652.061	18.895.840.106	19.778.041.714	20.061.342.309	437.170.352.885
Khấu hao lũy kế							
01/01/2018	47.003.089.425	75.351.723.755	7.365.056.613	1.368.026.640	951.411.112,00	111.451.902	132.150.759.447
Tăng	1.796.868.429	2.999.889.651	496.007.013	342.006.660	356.779.167	334.355.706	6.325.906.626
Giảm	-	-	-	-	-	-	-
31/3/2018	48.799.957.854	78.351.613.406	7.861.063.626	1.710.033.300	1.308.190.279	445.807.608	138.476.666.073
Giá trị còn lại							
01/01/2018	136.557.805.702	91.784.857.813	20.372.595.448	17.527.813.466	18.826.630.602	19.949.890.407	305.019.593.438
31/3/2018	134.760.937.273	88.784.968.162	19.876.588.435	17.185.806.806	18.469.851.435	19.615.534.701	298.693.686.812

Handwritten signature and stamp in red ink.

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	31/3/2018	01/01/2018
Hệ thống cung cấp nước	7.691.129.414	7.525.570.282
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác	40.728.273.964	40.728.273.964
Công trình khác	713.860.820	183.124.546
Cộng	49.133.264.198	48.436.968.792

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	% sở hữu	Giá trị đầu tư		Ngành nghề	Địa chỉ
		31/3/2018	01/01/2018		
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40%	20.000.000.000	20.000.000.000	Công nghệ thông tin	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành Phố HCM
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh	34%	125.528.000.000	125.528.000.000	Chiếu sáng, tin hiệu giao thông	Phường 4, Quận 5, Thành Phố HCM
Cộng		145.528.000.000	145.528.000.000		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư cổ phiếu	31/3/2018		01/01/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	80.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	667.500	6.675.000.000	667.500	6.675.000.000
Cộng	1.974.375	106.305.000.000	1.974.375	106.305.000.000

Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác

	31/3/2018	01/01/2018
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	6.675.000.000	6.675.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	26.675.000.000	26.675.000.000

15. Chi phí trả trước dài hạn	31/3/2018	01/01/2018
Tiền thuê đất của Nhà xưởng xây sẵn (*)	12.131.699.473	12.207.271.516
Công cụ, dụng cụ	1.587.136.566	1.609.347.678
Khác	1.038.610.620	2.598.071.854
	14.757.446.659	16.414.691.048

16. Phải trả người bán và người mua trả trước ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
Phải trả người bán (16.1)	7.119.052.158	12.247.632.771
Người mua trả trước (16.2)	23.286.204.892	103.021.265.283
Cộng	30.405.257.050	115.268.898.054

(16.1) Bao gồm:

- Bền liên quan	1.835.025.075	1.835.025.075
-----------------	---------------	---------------

Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075
--	---------------	---------------

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

- Bên thứ ba	5.284.027.083	10.412.607.696
Công ty TNHH Koastal	1.345.726.213	1.345.726.213
Công ty TNHH xây dựng Nhà Việt	471.007.149	471.007.149
Công ty cổ phần tư vấn xây dựng dịch vụ Minh Việt Sơn	-	5.000.000.000
Nhà cung cấp khác	3.467.293.721	3.595.874.334
Cộng	7.119.052.158	12.247.632.771
(16.2) Bao gồm:		
- Bên thứ ba	23.286.204.892	103.021.265.283
Công ty TNHH MTV thương mại dịch vụ Nam Long	18.738.719.963	-
Công ty TNHH tiếp vận K-line Gemadept (CN Long An)	-	61.637.452.029
Công ty TNHH Hanacobi	-	35.131.006.816
Khách hàng khác	4.547.484.929	6.252.806.438
Cộng	23.286.204.892	103.021.265.283
17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/3/2018	01/01/2018
Thuế GTGT hàng bán nội địa	866.243.909	1.674.367.241
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.697.394.384	10.507.335.133
Thuế thu nhập cá nhân	131.746.694	185.475.876
Thuế tài nguyên	134.689.060	143.158.115
Thuế khác	-	719.708
Cộng	9.830.074.047	12.511.056.073
18. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng của các khu đất dân cư và đất Khu công nghiệp đã được ghi nhận doanh thu	225.241.287.845	213.556.398.720
Tiền thuê đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu	97.915.183.859	100.624.525.607
Chi phí phải trả khác	24.999.571.385	22.889.322.218
Cộng	348.156.043.089	337.070.246.545
19. Phải trả khác ngắn hạn	31/3/2018	01/01/2018
- Bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC)	8.994.165.073	8.994.165.073
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.873.516.062	1.867.967.365
Phải trả thỏa thuận giữ đất	9.982.985.586	13.518.849.894
Cổ tức phải trả	75.921.283.000	902.630.240
Phải trả khoản chuyển nhượng cổ phần	-	-
Phải trả khác	19.953.378.108	25.681.401.546
Cộng	116.725.327.829	50.965.014.118
20. Vay và nợ thuê tài chính	31/3/2018	01/01/2018
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (20.1)	7.640.000.000	8.640.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè (20.2)	16.750.000.000	20.500.000.000
- Quỹ môi trường (20.3)	11.200.000.000	11.760.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (20.4)	27.060.000.000	22.060.000.000
Cộng	62.650.000.000	62.960.000.000

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Trong đó, Vay và nợ thuê tài chính chưa đến hạn	31/3/2018	01/01/2018
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	4.640.000.000	4.640.000.000
- Quỹ môi trường	9.520.000.000	9.520.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	6.500.000.000	6.500.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	23.020.000.000	18.020.000.000
Cộng	43.680.000.000	38.680.000.000

(20.1) Khoản vay nhằm mục đích hoàn trả vốn hợp tác đầu tư Dự án Khu nhà xưởng lô B mở rộng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Khu nhà xưởng lô B mở rộng và công trình Nhà điều hành.

(20.2) Khoản vay nhằm mục đích thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn trong Khu Công Nghiệp Long Hậu. Khoản vay này được đảm bảo bằng khu nhà xưởng lô B.

(20.3) Khoản vay nhằm mục đích thực hiện Dự án bảo vệ môi trường "Xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công Nghiệp Long Hậu – Giai đoạn 2". Khoản vay này được đảm bảo bằng Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(20.4) Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến Dự án xây nhà xưởng cho thuê tại lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu;

Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu;

Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô F.01B Khu Công Nghiệp Long Hậu được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của doanh nghiệp là nhà xưởng xây sẵn lô F.01B trong Khu công nghiệp Long Hậu.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31/3/2018	01/01/2018
Quỹ khen thưởng	4.370.219.917	2.745.168.337
Quỹ phúc lợi	16.561.786.581	8.796.715.897
Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành	14.017.283.840	147.751.730
Cộng	34.949.290.338	11.689.635.964
22. Phải trả khác dài hạn	31/3/2018	01/01/2018
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	33.656.234.868	33.860.451.853
Phải trả dài hạn khác	22.834.500.000	22.834.500.000
Cộng	56.490.734.868	56.694.951.853
23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Số đầu kỳ	242.532.168.207	209.388.592.316
Phát sinh tăng	17.476.667.319	984.639.349
Phát sinh giảm	-	-
Số cuối kỳ	260.008.835.526	210.373.231.665

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

24. Nguồn vốn chủ sở hữu

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	01/01/2018	Tăng	Giảm	31/3/2018
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	79.295.744.256	-	-	79.295.744.256
Thặng dư vốn cổ phần	71.770.248.000	-	-	71.770.248.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	440.156.624.592	75.972.524.171	(98.875.856.590)	417.253.292.173
Cộng	1.091.342.716.848	75.972.524.171	(98.875.856.590)	1.068.439.384.429

VI. Thông tin bổ sung Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	129.698.661.332	27.924.347.200
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú	19.955.981.282	15.485.260.363
Doanh thu các hoạt động khác	17.660.982.398	13.808.342.687
Tổng doanh thu	167.315.625.012	57.217.950.250
Các khoản giảm trừ	-	(10.228.417.363)
Cộng doanh thu thuần	167.315.625.012	46.989.532.887
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>129.698.661.332</i>	<i>17.695.929.837</i>
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú</i>	<i>19.955.981.282</i>	<i>15.485.260.363</i>
<i>Doanh thu các hoạt động khác</i>	<i>17.660.982.398</i>	<i>13.808.342.687</i>
2. Giá vốn hàng bán	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	42.315.324.736	6.716.210.406
Giá vốn bán đất nền khu dân cư	-	1.211.000
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú	7.700.181.084	7.492.074.839
Giá vốn các hoạt động khác	11.038.951.948	9.524.701.520
Cộng	61.054.457.768	23.734.197.765
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Lãi tiền gửi	8.449.560.353	2.423.328.145
Lãi do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	46.012.715	-
Chiết khấu thanh toán nhận được	-	867.774.404
Cộng	8.495.573.068	3.291.102.549
4. Chi phí hoạt động tài chính	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Chi phí lãi vay	1.258.135.423	1.390.722.152
Chi phí tài chính khác	262.407.584	327.688.889
Cộng	1.520.543.007	1.718.411.041

CÔNG TY CP LONG HẦU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

5. Chi phí bán hàng	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.534.962.645	837.730.416
Chi phí bằng tiền khác	2.650.499.887	323.044.116
Cộng	5.185.462.532	1.160.774.532

6. Chi phí quản lý	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Chi phí nhân viên	5.521.152.828	4.435.957.902
Chi phí khấu hao	832.280.304	670.082.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	152.025.380	130.185.700
Chi phí bằng tiền khác	3.477.262.307	3.116.301.505
Cộng	9.982.720.819	8.352.528.067

VII. Các thông tin khác

1. Nghiệp vụ với các Bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên chủ chốt như sau:

Ban Tổng Giám đốc	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Lương - phụ cấp và bảo hiểm	485.886.480	576.403.600

Giao dịch với các bên liên quan khác

Bên liên quan

Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận
 Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh
 Công ty cổ phần công nghệ Igreen

Mối quan hệ

Công ty góp vốn
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:

	Quý I - Năm 2018	Quý I - Năm 2017
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận		
Mua bán nước tinh khiết	25.970.000	25.690.000

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:

	31/3/2018	01/01/2018
Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận		
Phải thu nước tinh khiết	25.970.000	7.850.000
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	31/3/2018	01/01/2018
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
Cộng nợ phải thu	5.271.424.545	5.253.304.545

CÔNG TY CP LONG HẬU
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Đơn vị tính: VND)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận

	31/3/2018	01/01/2018
Phải trả mua nhà máy nước	1.835.025.075	1.835.025.075
Phải trả khác	8.994.165.073	8.994.165.073
Cộng nợ phải trả	10.829.190.148	10.829.190.148

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/3/2018	01/01/2018
Công ty Cổ phần chiếu sáng công cộng Hồ Chí Minh	125.528.000.000	125.528.000.000
Công ty cổ phần công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
	145.528.000.000	145.528.000.000

2. Các cam kết:

2.1 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 nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	31/3/2018	01/01/2018
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	8.391.851.605	3.808.812.085

2.2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An để sử dụng vào mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và cho thuê lại với Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Long An từ năm 2006 đến năm 2059. 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 3 năm 2018, Công ty đã đóng tiền thuê đất cho Cơ quan Nhà nước trên diện tích 129,5 ha.

3. Thông tin về 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.



Nguyễn Tấn Phong
Người lập



Phạm Thị Như Anh
Kế toán trưởng



Long An, ngày 20 tháng 4 năm 2018

Trần Hồng Sơn
Tổng Giám đốc