

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
QUÝ IV - NĂM 2018  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**LONG HẬU**

**ISO 9001:2008**  
**ISO 14001:2004**

**LONG HAU**  
**INDUSTRIAL PARK**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
QUÝ IV - NĂM 2018  
**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**LONG HẬU**



**Công ty cổ phần Long Hậu**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý IV năm 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu kỳ
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.432.146.918.266</b>	<b>1.374.756.332.791</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>346.841.843.506</b>	<b>295.600.689.383</b>
Tiền	111	V.1	34.269.802.238	39.142.552.811
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	312.572.041.268	256.458.136.572
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>279.041.542.473</b>	<b>334.937.262.051</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	279.041.542.473	334.937.262.051
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>339.264.975.927</b>	<b>370.554.575.023</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.643.960.779	16.761.964.060
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10.774.155.140	25.045.075.839
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	307.092.314.553	328.992.989.669
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(245.454.545)	(245.454.545)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>463.566.023.520</b>	<b>365.816.477.062</b>
Hàng tồn kho	141	V.7	463.566.023.520	365.816.477.062
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.432.532.840</b>	<b>7.847.329.272</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		795.660.648	559.062.524
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.636.872.192	7.288.266.748
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>707.744.811.697</b>	<b>644.133.703.186</b>
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)
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50.349.483.389</b>	<b>49.888.905.711</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	48.660.118.657	49.721.462.139
- Nguyên giá	222		93.166.869.148	92.859.414.603
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(44.506.750.491)	(43.137.952.464)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	1.689.364.732	167.443.572
- Nguyên giá	228		2.938.589.480	1.398.589.480
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.249.224.748)	(1.231.145.908)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.12	<b>279.734.106.596</b>	<b>286.070.240.492</b>
- Nguyên giá	231		437.232.810.717	437.232.810.717
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(157.498.704.121)	(151.162.570.225)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>127.328.095.648</b>	<b>61.526.425.030</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	127.328.095.648	61.526.425.030
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>229.558.000.000</b>	<b>225.008.000.000</b>
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	99.630.000.000	106.155.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.14	(20.000.000.000)	(26.675.000.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.775.126.064</b>	<b>21.640.131.953</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	20.775.126.064	21.640.131.953
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.139.891.729.963</b>	<b>2.018.890.035.977</b>

Trang 1/24

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu kỳ
			300	890.468.611.680
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>969.993.159.912</b>	<b>890.468.611.680</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>581.613.137.628</b>	<b>533.501.326.115</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	25.490.696.772	9.623.898.323
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	11.973.855.576	56.082.602.150
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	2.306.405.156	5.373.091.485
Phải trả người lao động	314		5.689.256.650	617.324.477
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	319.256.586.543	324.384.649.531
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19	169.634.271.106	88.867.702.284
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	20.890.000.000	19.210.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	26.372.065.825	29.342.057.865
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>388.380.022.284</b>	<b>356.967.285.565</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.536.956.617	1.399.896.140
Phải trả dài hạn khác	337	V.22	68.721.137.749	62.029.129.863
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20	47.600.000.000	33.160.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	270.521.927.918	260.378.259.562
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.169.898.570.051</b>	<b>1.128.421.424.297</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.169.898.570.051</b>	<b>1.128.421.424.297</b>
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	79.619.326.126	79.619.326.126
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	518.388.895.925	476.911.750.171
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		341.630.783.132	341.630.783.132
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		176.758.112.793	135.280.967.039
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.139.891.729.963</b>	<b>2.018.890.035.977</b>

Nguyễn Tấn Phong  
Người lập

Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



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 riêng giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	191.350.613.580	359.558.421.225	577.145.009.194	820.302.924.017
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		56.624.227.291	51.046.567.163	146.903.554.291	332.249.829.461
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	134.726.386.289	308.511.854.062	430.241.454.903	488.053.094.556
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	65.259.502.799	134.450.084.703	186.340.307.687	216.754.264.039
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		69.466.883.490	174.061.769.359	243.901.147.216	271.298.830.517
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.875.763.268	12.070.960.999	45.007.808.706	13.371.714.502
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.042.322.931	1.534.419.343	5.032.647.004	6.258.943.057
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.192.322.931	1.488.190.832	4.920.239.420	5.851.315.449
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.186.846.289	10.693.979.344	14.116.132.661	19.786.158.820
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	23.999.652.775	29.721.416.994	56.660.503.828	59.500.471.292
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.113.824.763	144.182.914.677	213.099.672.429	199.124.971.850
11. Thu nhập khác	31		584.197.250	4.030.362.423	3.832.072.797	13.283.475.995
12. Chi phí khác	32		749.241.257	640.230.574	1.560.260.552	4.472.772.638
13. Lợi nhuận khác	40		(165.044.007)	3.390.131.849	2.271.812.245	8.810.703.357
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		51.948.780.756	147.573.046.526	215.371.484.674	207.935.675.207
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		327.966.646	8.549.019.621	10.623.612.170	8.986.941.442
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		10.143.668.356	27.735.187.270	27.989.759.711	33.143.575.891
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.477.145.754	111.288.839.635	176.758.112.793	165.805.157.874

Long An, ngày 28 tháng 01 năm 2019



Người lập  
Nguyễn Tấn Phong

Kế toán trưởng  
Phạm Thị Như Anh

Tổng giám đốc  
Trần Hồng Sơn

11/01/2019

**Công ty cổ phần Long Hậu**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý IV cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2018

Chi tiêu	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>						
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		142.794.124.001	264.640.632.882	508.479.802.438	914.069.505.393
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(94.097.319.179)	(57.110.706.032)	(337.114.802.276)	(302.132.612.741)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(10.394.669.619)	(5.435.287.914)	(40.971.766.660)	(35.481.752.537)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		(1.087.130.896)	(1.387.780.097)	(4.915.458.120)	(5.853.109.880)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		-	-	(15.854.781.259)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		134.144.470.265	193.163.881.001	404.570.574.841	319.608.549.539
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(135.131.545.438)	(250.425.783.926)	(555.937.721.563)	(819.862.869.354)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>36.227.929.134</b>	<b>143.444.955.914</b>	<b>(41.744.152.599)</b>	<b>70.347.710.420</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.400.000.000)	-	(4.400.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	150.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.764.825.000	4.344.725.000	5.134.675.000	4.344.725.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.635.175.000)</b>	<b>4.344.725.000</b>	<b>884.675.000</b>	<b>4.344.725.000</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	156.271.310.000	-	173.268.394.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		22.000.000.000	900.000.000	28.800.000.000	14.600.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.880.000.000)	(6.850.000.000)	(23.270.000.000)	(22.780.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(621.300)	(7.827.430)	(74.079.395.400)	(38.544.251.130)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>16.119.378.700</b>	<b>150.313.482.570</b>	<b>(68.549.395.400)</b>	<b>126.544.142.870</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>50.712.132.834</b>	<b>298.103.163.484</b>	<b>(109.408.872.999)</b>	<b>201.236.578.290</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		295.600.689.383	157.656.013.095	455.721.695.216	254.522.598.289
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		529.021.289	(37.481.363)	529.021.289	(37.481.363)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>346.841.843.506</b>	<b>455.721.695.216</b>	<b>346.841.843.506</b>	<b>455.721.695.216</b>

Nguyễn Tấn Phong  
Lập biểu

Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám Đốc

Long Hậu, ngày 18 tháng 01 năm 2019

## 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 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 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

00  
ÔN  
Ứ  
NG  
ƯỚC

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

276  
TY  
HAI  
HAI  
T. L.

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 trú 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.

11/11/2018  
C  
H  
C

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 hoá, 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 bán hàng 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; thuế 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**

007  
ÔNG  
Đ P  
NG  
UỘC

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.

75  
TY  
IAI  
IAI  
T.V

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền gửi ngân hàng	34.269.802.238	39.142.552.811
Các khoản tương đương tiền	312.572.041.268	256.458.136.572
<b>Cộng</b>	<b>346.841.843.506</b>	<b>295.600.689.383</b>
<b>2. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	279.041.542.473	334.937.262.051
<b>Cộng</b>	<b>279.041.542.473</b>	<b>334.937.262.051</b>
<b>3. Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Bên liên quan	14.220.000	8.760.000
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	14.220.000	8.760.000
<i>Công ty cổ phần dịch vụ khu công nghiệp Long Hậu</i>	5.840.000	5.840.000
Bên thứ ba	21.629.740.779	16.753.204.060
<i>Công ty cổ phần Nam Long</i>	1.929.563.675	3.747.745.493
<i>Công ty TNHH MTV AJ Total Việt Nam</i>	7.446.490.188	-
<i>Khách hàng khác</i>	12.253.686.916	13.005.458.567
<b>Cộng</b>	<b>21.643.960.779</b>	<b>16.761.964.060</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Bên thứ ba	10.774.155.140	25.045.075.839
<i>Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc</i>	4.852.551.758	4.852.551.758
<i>Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Long</i>	476.320.000	1.570.195.231
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại Tradeco</i>	-	9.951.800.000
<i>Công ty cổ phần đầu tư công nghệ Hoàng Giang</i>	-	2.426.491.334
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Kỹ Thuật Việt</i>	714.041.670	714.041.670
<i>Nhà cung cấp khác</i>	4.731.241.712	5.529.995.846
<b>Cộng</b>	<b>10.774.155.140</b>	<b>25.045.075.839</b>
<b>5. Phải thu khác ngắn hạn</b>		
Bên liên quan	66.169.977.422	66.169.977.422
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – Chi hộ</i>	249.854.545	249.854.545
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	65.920.122.877	65.920.122.877
<b>Bên thứ ba</b>	<b>240.922.337.131</b>	<b>262.823.012.247</b>
<i>Kinh phí bồi thường và thỏa thuận bồi thường các dự án</i>	197.229.724.324	208.663.754.873
<i>Tạm ứng</i>	1.538.472.020	2.403.534.000
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	4.821.060.000	4.821.060.000
<i>Cổ tức phải thu</i>	-	3.870.755.000
<i>Phải thu khác</i>	37.333.080.787	43.063.908.374
<b>Cộng</b>	<b>307.092.314.553</b>	<b>328.992.989.669</b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
<b>6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>245.454.545</b>	<b>245.454.545</b>
<b>7. Hàng tồn kho</b>		
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, khu dân cư <sup>(*)</sup>	399.035.198.960	320.571.565.080
Nguyên vật liệu	247.004.679	306.954.976
Hàng hóa bất động sản	64.268.446.099	44.928.944.922
Thành phẩm nước tinh khiết	15.373.782	9.012.084
<b>Cộng</b>	<b>463.566.023.520</b>	<b>365.816.477.062</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	463.566.023.520	365.816.477.062
<sup>(*)</sup> Bao gồm:		
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 1</i>	42.992.455.452	43.998.516.381
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 2</i>	19.123.085.132	16.738.491.969
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp Long Hậu 3</i>	322.257.144.581	241.263.760.257
<i>Chi phí đầu tư xây dựng khu dân cư</i>	14.662.513.795	18.570.796.473
<b>Cộng</b>	<b>399.035.198.960</b>	<b>320.571.565.080</b>
<b>8. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
- Bên liên quan		
<i>Công ty cổ phần công nghệ Igreen</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
<b>9. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>		
Bên liên quan		
<i>Công ty Cổ phần Công Nghệ IGREEN – tiền cho vay</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>



**CÔNG TY CP LONG HẦU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng.

**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						
01/10/2018	68.683.645.745	8.024.409.032	13.496.668.636	746.499.265	1.908.191.925	92.859.414.603
Tăng	-	40.454.545	267.000.000	-	-	307.454.545
Giảm	-	-	-	-	-	-
31/12/2018	68.683.645.745	8.064.863.577	13.763.668.636	746.499.265	1.908.191.925	93.166.869.148
Khấu hao lũy kế						
01/10/2018	24.795.439.760	5.730.005.729	10.682.279.819	616.681.221	1.313.545.935	43.137.952.464
Tăng	896.118.774	218.536.800	176.331.765	12.573.648	65.237.040	1.368.798.027
Giảm	-	-	-	-	-	-
31/12/2018	25.691.558.534	5.948.542.529	10.858.611.584	629.254.869	1.378.782.975	44.506.750.491
Giá trị còn lại						
01/10/2018	43.888.205.985	2.294.403.303	2.814.388.817	129.818.044	594.645.990	49.721.462.139
31/12/2018	42.992.087.211	2.116.321.048	2.905.057.052	117.244.396	529.408.950	48.660.118.657

**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				
01/10/2018	237.800.000	181.818.182	978.971.298	1.398.589.480
Tăng	1.540.000.000	-	-	1.540.000.000
Giảm	-	-	-	-
31/12/2018	1.777.800.000	181.818.182	978.971.298	2.938.589.480
Khấu hao lũy kế				
01/10/2018	219.964.997	95.959.614	915.221.297	1.231.145.908
Tăng	5.945.001	5.050.506	7.083.333	18.078.840
Giảm	-	-	-	-
31/12/2018	225.909.998	101.010.120	922.304.630	1.249.224.748
Giá trị còn lại				
01/10/2018	17.835.003	85.858.568	63.750.001	167.443.572
31/12/2018	1.551.890.002	80.808.062	56.666.668	1.689.364.732

11/7 5 2 2 9 1/11

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng.

**12. Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá	Khu lưu trú	Nhà xưởng lô B				Cộng
		Nhà xưởng lô B	Nhà xưởng mở rộng	Nhà xưởng lô S	Nhà xưởng lô Q	
01/10/2018	183.560.895.127	167.136.581.568	27.737.652.061	18.895.840.106	19.778.041.714	437.232.810.717
Tăng	-	-	-	-	-	-
Giảm	-	-	-	-	-	-
31/12/2018	183.560.895.127	167.136.581.568	27.737.652.061	18.895.840.106	20.123.800.141	437.232.810.717
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
01/10/2018	52.393.694.712	84.351.392.708	8.853.077.652	2.394.046.620	2.021.748.613,00	151.162.570.225
Tăng	1.796.868.429	2.999.889.651	496.007.013	342.006.660	356.779.167	6.336.133.896
Giảm	-	-	-	-	-	-
31/12/2018	54.190.563.141	87.351.282.359	9.349.084.665	2.736.053.280	2.378.527.780	157.498.704.121
<b>Giá trị còn lại</b>						
01/10/2018	131.167.200.415	82.785.188.860	18.884.574.409	16.501.793.486	17.756.293.101	286.070.240.492
31/12/2018	129.370.331.986	79.785.299.209	18.388.567.396	16.159.786.826	17.399.513.934	279.734.106.596

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

<b>13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
Hệ thống cung cấp nước	9.736.850.575	9.736.850.575
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc và khác	40.902.566.117	40.902.566.117
Dự án nhà xưởng	66.029.293.955	4.050.983.064
Trung tâm thương mại	478.592.818	406.490.818
Dự án khai thác giếng	10.010.337.637	6.259.079.910
Công trình khác	170.454.546	170.454.546
<b>Cộng</b>	<b>127.328.095.648</b>	<b>61.526.425.030</b>

**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
		31/12/2018	01/10/2018		
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
<b>Cộng</b>		<b>145.528.000.000</b>	<b>145.528.000.000</b>		

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cổ phiếu	31/12/2018		Số cổ phiếu	01/10/2018	
		VND	VND		VND	VND
Đầu tư cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	19.630.000.000	1.226.875	19.630.000.000	19.630.000.000
Công ty cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cấp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	-	-	-	667.500	6.525.000.000	6.525.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.306.875</b>	<b>99.630.000.000</b>	<b>99.630.000.000</b>	<b>1.974.375</b>	<b>106.155.000.000</b>	<b>106.155.000.000</b>

Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác

	31/12/2018	01/10/2018
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cấp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	-	6.675.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>26.675.000.000</b>

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2018	01/10/2018
Tiền thuê đất đã trả trước	17.980.618.200	18.095.642.418
Công cụ, dụng cụ	333.009.517	1.080.397.697
Khác	2.461.498.347	2.464.091.838
<b>Cộng</b>	<b>20.775.126.064</b>	<b>21.640.131.953</b>

**16. Phải trả người bán và người mua trả trước ngắn hạn**

	31/12/2018	01/10/2018
Phải trả người bán (16.1)	25.490.696.772	9.623.898.323
Người mua trả trước (16.2)	11.973.855.576	56.082.602.150
<b>Cộng</b>	<b>37.464.552.348</b>	<b>65.706.500.473</b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

(16.1) Bao gồm:		
- Bên liên quan	1.835.025.075	1.835.025.075
<i>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</i>	1.835.025.075	1.835.025.075
- Bên thứ ba	23.655.671.697	7.788.873.248
<i>Công ty CP tư vấn công nghệ Hoàng Giang</i>	4.313.932.875	-
<i>Công ty CP tư vấn xây dựng giá trị Kỹ Thuật Việt</i>	1.508.100.000	-
<i>Công ty CP đầu tư xây dựng Tradeco</i>	6.563.303.612	-
<i>Công ty cổ phần tư vấn xây lắp Thành An 665</i>	10.455.506.824	5.262.689.133
<i>Nhà cung cấp khác</i>	814.828.386	2.526.184.115
<b>Cộng</b>	<b>25.490.696.772</b>	<b>9.623.898.323</b>
(16.2) Bao gồm:		
- Bên thứ ba	11.973.855.576	56.082.602.150
<i>Công ty TNHH thực phẩm Hợp Nhất</i>	-	6.224.388.300
<i>Công ty cổ phần Siêu Chung Kỳ</i>	11.905.679.999	11.905.679.999
<i>Công ty cổ phần Dược Liệu Trung Ương 2</i>	-	35.796.887.280
<i>Khách hàng khác</i>	68.175.577	2.155.646.571
<b>Cộng</b>	<b>11.973.855.576</b>	<b>56.082.602.150</b>
<b>17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.309.208.652	4.988.150.410
Thuế thu nhập cá nhân	837.654.923	230.880.423
Thuế tài nguyên	159.541.581	154.060.652
<b>Cộng</b>	<b>2.306.405.156</b>	<b>5.373.091.485</b>
<b>18. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
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	213.129.560.909	225.027.301.360
Tiền thuê đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu	86.016.487.783	85.071.541.078
Chi phí phải trả khác	20.110.537.851	14.285.807.093
<b>Cộng</b>	<b>319.256.586.543</b>	<b>324.384.649.531</b>
<b>19. Phải trả khác ngắn hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
- Bên thứ ba		
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	2.003.643.782	2.003.353.631
<i>Phải trả thỏa thuận giữ đất</i>	48.899.112.616	35.959.759.340
<i>Cổ tức phải trả</i>	239.287.500	239.941.500
<i>Phải trả khác</i>	118.492.227.208	50.664.647.813
<b>Cộng</b>	<b>169.634.271.106</b>	<b>88.867.702.284</b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

<b>20. Vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (20.1)	4.640.000.000	5.640.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè (20.2)	6.500.000.000	9.750.000.000
- Quỹ môi trường (20.3)	9.520.000.000	10.080.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (20.4)	47.830.000.000	26.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>68.490.000.000</b>	<b>52.370.000.000</b>

<b>Trong đó, Vay và nợ thuê tài chính chưa đến hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
- Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	2.640.000.000
- Quỹ môi trường	7.280.000.000	8.400.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	40.320.000.000	22.120.000.000
<b>Cộng</b>	<b>47.600.000.000</b>	<b>33.160.000.000</b>

(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 lô B mở rộng trong Khu Công Nghiệp Long Hậu. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là khu nhà xưởng lô B mở rộng.

(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:

- Thực hiện Dự án xây nhà xưởng cho thuê tại lô S10 và S11 trong Khu công nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng 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. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 cho Dự án này là 9.400.000.000 đồng; và

-Thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô Q10 Khu Công Nghiệp Long Hậu; và được đảm bảo bằng 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. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 cho Dự án này 9.630.000.000 đồng; và

Thực hiện Dự án nhà xưởng xây sẵn lô F.01B Khu Công Nghiệp Long Hậu được đảm bảo bằng 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. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 cho Dự án này 6.800.000.000 đồng; và

- Thực hiện đầu tư dự án Nhà xưởng xây sẵn Lô T4- KCN Long Hậu được đảm bảo bằng Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của nhà xưởng xây sẵn Lô T4 – KCN Long Hậu mở rộng. Dư nợ vay tại ngày 31/12/2018 cho Dự án này 22.000.000.000 đồng.

<b>21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
Quỹ khen thưởng	4.336.219.917	4.336.219.917
Quỹ phúc lợi	15.587.545.908	16.225.865.838
Quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị và ban điều hành	6.448.300.000	8.779.972.110
<b>Cộng</b>	<b>26.372.065.825</b>	<b>29.342.057.865</b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

<b>22. Phải trả khác dài hạn</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
- Bên thứ ba		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	45.886.637.749	39.194.629.863
Phải trả dài hạn khác	22.834.500.000	22.834.500.000
<b>Cộng</b>	<b>68.721.137.749</b>	<b>62.029.129.863</b>

<b>23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Quý IV - Năm 2018</b>	<b>Quý IV - Năm 2017</b>
Số đầu kỳ	260.378.259.562	214.796.980.937
Phát sinh trong kỳ	10.143.668.356	27.735.187.270
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>270.521.927.918</b>	<b>242.532.168.207</b>

**24. Nguồn vốn chủ sở hữu**

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu	<b>01/10/2018</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>31/12/2018</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	500.120.100.000	-	-	500.120.100.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	79.619.326.126	-	-	79.619.326.126
Thặng dư vốn cổ phần	71.770.248.000	-	-	71.770.248.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	476.911.750.171	41.477.145.754	-	518.388.895.925
<b>Cộng</b>	<b>1.128.421.424.297</b>	<b>41.477.145.754</b>	-	<b>1.169.898.570.051</b>

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

<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý IV - Năm 2018</b>	<b>Quý IV - Năm 2017</b>
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	148.549.105.503	321.668.078.155
Doanh thu bán đất nền khu dân cư	-	536.248.200
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú	22.093.176.364	18.413.174.627
Doanh thu các hoạt động khác	20.708.331.713	18.940.920.243
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>191.350.613.580</b>	<b>359.558.421.225</b>
Các khoản giảm trừ	(56.624.227.291)	(51.046.567.163)
<b>Cộng doanh thu thuần</b>	<b>134.726.386.289</b>	<b>308.511.854.062</b>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>91.924.878.212</i>	<i>270.697.603.345</i>
<i>Doanh thu bán đất nền khu dân cư</i>	<i>-</i>	<i>460.155.847</i>
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú</i>	<i>22.093.176.364</i>	<i>18.413.174.627</i>
<i>Doanh thu các hoạt động khác</i>	<i>20.708.331.713</i>	<i>18.940.920.243</i>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý IV - Năm 2018</b>	<b>Quý IV - Năm 2017</b>
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	42.040.929.477	111.611.317.760
Giá vốn bán đất nền khu dân cư	-	202.500.000
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú	9.453.529.542	9.218.716.229
Giá vốn các hoạt động khác	13.765.043.780	13.417.550.714
<b>Cộng</b>	<b>65.259.502.799</b>	<b>134.450.084.703</b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

	<u>Quý IV - Năm 2018</u>	<u>Quý IV - Năm 2017</u>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi	9.685.467.288	5.094.311.793
Cổ tức	2.764.825.000	6.714.575.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	66.113.339	2.517.288
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	359.357.641	-
Doanh thu tài chính khác	-	259.556.918
<b>Cộng</b>	<b><u>12.875.763.268</u></b>	<b><u>12.070.960.999</u></b>
<b>4. Chi phí hoạt động tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	1.192.322.931	1.488.190.832
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(150.000.000)	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.041.478
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	43.187.033
<b>Cộng</b>	<b><u>1.042.322.931</u></b>	<b><u>1.534.419.343</u></b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.169.149.145	6.896.136.940
Chi phí bằng tiền khác	2.017.697.144	3.797.842.404
<b>Cộng</b>	<b><u>5.186.846.289</u></b>	<b><u>10.693.979.344</u></b>
<b>6. Chi phí quản lý</b>		
Chi phí nhân viên	18.839.301.072	23.902.766.321
Chi phí khấu hao	846.757.206	811.043.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	186.432.913	149.774.690
Chi phí bằng tiền khác	4.127.161.584	4.857.832.517
<b>Cộng</b>	<b><u>23.999.652.775</u></b>	<b><u>29.721.416.994</u></b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

**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:

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Quý IV - Năm 2018</b>	<b>Quý IV - Năm 2017</b>
Lương - phụ cấp và bảo hiểm	653.821.376	605.445.200

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

**Bên liên quan**

Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu  
 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 con  
 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:**

	<b>Quý IV - Năm 2018</b>	<b>Quý IV - Năm 2017</b>
<b>Công ty TNHH một thành viên phát triển công nghiệp Tân Thuận</b>		
Mua bán nước tinh khiết	22.418.181	25.609.091

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

<b>Công ty cổ phần dịch vụ khu công Nghiệp Long Hậu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
Phải thu do chi hộ	5.840.000	5.840.000
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>5.840.000</b>	<b>5.840.000</b>
	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>

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

Phải thu nước tinh khiết	14.220.000	8.760.000
Tạm ứng chi phí tái định cư dự án KCN LH1	65.920.122.877	65.920.122.877
	<b>65.934.342.877</b>	<b>65.928.882.877</b>

**Công ty cổ phần công nghệ Igreen**

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
Cho vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu do chi hộ	245.454.545	245.454.545
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>137.114.140.299</b>	<b>137.103.220.299</b>

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
Phải trả mua nhà máy nước	1.835.025.075	1.835.025.075
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>1.835.025.075</b>	<b>1.835.025.075</b>

**CÔNG TY CP LONG HẬU**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Quý IV 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 riêng

<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>01/10/2018</b>
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
	<b>145.528.000.000</b>	<b>145.528.000.000</b>

## 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 2066. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành.

## 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.

## 4. Thông tin báo cáo

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.



Nguyễn Tấn Phong  
Người lập

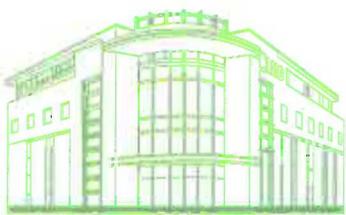


Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng

Long An, ngày 18 tháng 01 năm 2019



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc



## **LONG HAU** **CORPORATION**

**Hotline:** 0906 938 599 - (08) 3937 5599

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

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

**Tel:** (84-8) 3781 8929

**Fax:** (84-8) 3781 8940

Hamlet 3, Long Hau Ward,  
Can Giuoc District,  
Long An Province.

*environment agent*