

# **Công ty Cổ phần Long Hậu**

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

# Công ty Cổ phần Long Hậu

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 39

# Công ty Cổ phần Long Hậu

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2006 và mười lăm (15) GCNĐKKD điều chỉnh.

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 và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 3 vào ngày 22 tháng 11 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) 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. 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 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư – tái định cư và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 107 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 110).

Công ty có trụ sở chính tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên	
Ông Nguyễn An Toàn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2015
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2015
Ông Trịnh Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Bích Ngà	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Khổng Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 16 tháng 10 năm 2015
Ông Nguyễn Nguyên Khương	Thành viên	
Bà Trần Thanh Lan	Thành viên	

# Công ty Cổ phần Long Hậu

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Hồng Sơn.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Long Hậu

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc:

  
  
Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2016



**Building a better  
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60752786/18218493

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Long Hậu**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”), được lập ngày 18 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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.

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 30 của báo cáo tài chính. Công ty có khoản nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 chủ yếu liên quan đến tiền thuê đất nộp cho cơ quan Nhà nước. Lũy kế đến ngày 1 tháng 7 năm 2014, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ở Khu Long Hậu 1 và Long Hậu 2 với tổng diện tích là 1.181.646,69 m<sup>2</sup>. Giá vốn ghi nhận tương ứng trên cơ sở ước tính đơn giá thuê đất hàng năm theo quy định tại thời điểm ghi nhận. Tiền thuê đất được trả cho Nhà nước hàng năm.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành, Công ty có nghĩa vụ nộp chi phí thuê đất cho Nhà nước một lần cho cả thời gian thuê của toàn bộ doanh thu cho thuê đất đã đề cập ở trên tính đến ngày có hiệu lực văn bản này. Số tiền thuê đất này sẽ được tính theo đơn giá thuê đất theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định số tiền và cách xử lý số tiền thuê đất phải nộp thêm cho phần doanh thu đã ghi nhận nói trên, kết quả sau cùng của vấn đề này hiện tại chưa thể xác định được. Do đó, Công ty quyết định trình bày khoản nghĩa vụ phải trả Nhà nước liên quan đến chi phí thuê đất này là một khoản nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 – các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 2 tháng 3 năm 2015.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2013-004-1



Phạm Thị Cẩm Tú  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2266-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>771.889.087.678</b>	<b>803.573.197.566</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>127.671.781.766</b>	<b>118.805.441.745</b>
111	1. Tiền		23.981.520.319	33.558.790.944
112	2. Các khoản tương đương tiền		103.690.261.447	85.246.650.801
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.513.022.589</b>	<b>1.678.374.142</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.513.022.589	1.678.374.142
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>362.549.984.279</b>	<b>409.466.037.007</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	343.492.265.580	392.520.059.355
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	9.400.180.870	4.276.695.999
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	9.902.992.374	12.669.281.653
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(245.454.545)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>277.287.468.266</b>	<b>272.148.487.049</b>
141	1. Hàng tồn kho		277.287.468.266	272.148.487.049
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.866.830.778</b>	<b>1.474.857.623</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.866.830.778	1.300.643.207
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	174.214.416
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>606.924.517.987</b>	<b>671.986.180.514</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>19.061.424.948</b>	<b>56.496.760.532</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	19.061.424.948	51.496.760.532
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(5.000.000.000)	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>53.246.153.353</b>	<b>58.321.017.075</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	52.875.903.878	57.817.854.232
222	Nguyên giá		83.810.517.052	83.295.088.052
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.934.613.174)	(25.477.233.820)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	370.249.475	503.162.843
228	Nguyên giá		1.313.589.480	1.313.589.480
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(943.340.005)	(810.426.637)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>297.102.407.410</b>	<b>317.277.472.858</b>
231	1. Nguyên giá		385.707.683.756	384.287.942.108
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(88.605.276.346)	(67.010.469.250)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>49.979.901.622</b>	<b>50.507.542.329</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		49.979.901.622	50.507.542.329
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>185.127.000.000</b>	<b>187.063.607.689</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		104.672.000.000	104.672.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		107.130.000.000	107.130.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(26.675.000.000)	(24.738.392.311)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.407.630.654</b>	<b>2.319.780.031</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.407.630.654	2.319.780.031
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.378.813.605.665</b>	<b>1.475.559.378.080</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>694.807.351.675</b>	<b>836.691.185.690</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>411.931.907.004</b>	<b>447.181.047.793</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	10.827.004.239	12.069.602.982
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	25.815.300.077	14.962.372.072
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	6.869.920.936	2.054.656.553
314	4. Phải trả người lao động		4.825.823.678	2.312.879.405
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	237.816.962.751	202.408.471.984
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	33.302.244.829	87.125.112.247
320	7. Vay ngắn hạn	17	87.030.452.985	119.672.514.809
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.444.197.509	6.575.437.741
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>282.875.444.671</b>	<b>389.510.137.897</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		1.118.290.136	925.787.235
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	25.513.981.547	24.775.970.315
338	3. Vay dài hạn	17	48.140.000.000	118.530.452.985
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	208.103.172.988	245.277.927.362
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>19.1</b>	<b>684.006.253.990</b>	<b>638.868.192.390</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>684.006.253.990</b>	<b>638.868.192.390</b>
411	1. Vốn cổ phần		260.826.270.000	260.826.270.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		260.826.270.000	260.826.270.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(721.980.000)	(721.980.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		79.295.744.256	79.295.744.256
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		344.606.219.734	299.468.158.134
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		275.010.100.737	274.297.715.403
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		69.596.118.997	25.170.442.731
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.378.813.605.665</b>	<b>1.475.559.378.080</b>

Nguyễn Tấn Phong  
Người lập

Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng

Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	298.808.257.008	319.389.322.613
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(66.580.435.291)	(6.652.440.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	232.227.821.717	312.736.882.613
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(131.853.720.697)	(146.161.465.858)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.374.101.020	166.575.416.755
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	6.757.021.543	10.093.752.437
22	7. Chi phí tài chính	22	(21.515.030.136)	(91.097.215.809)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.001.982.989)	(30.326.385.915)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(8.312.993.046)	(8.918.585.023)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(43.712.935.690)	(32.404.052.214)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.590.163.691	44.249.316.146
31	11. Thu nhập khác	24	1.709.152.615	3.339.767.244
32	12. Chi phí khác	24	(1.183.343.576)	(586.780.872)
40	13. Lợi nhuận khác	24	525.809.039	2.752.986.372
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.115.972.730	47.002.302.518
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	(1.694.608.107)	-
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	37.174.754.374	(21.831.859.787)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		69.596.118.997	25.170.442.731
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	2.676	826
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27	2.676	826



Nguyễn Tấn Phong  
Người lập



Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>34.115.972.730</b>	<b>47.002.302.518</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8,9,10	27.185.099.818	27.821.411.438
03	Dự phòng		7.182.062.234	22.176.502.020
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		396.942.964	177.601.286
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.913.018.128)	23.620.717.147
06	Chi phí lãi vay	22	17.001.982.989	30.326.385.915
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>79.969.042.607</b>	<b>151.124.920.324</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		76.936.846.793	(114.980.655)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(5.138.981.217)	48.474.383.831
11	Tăng các khoản phải trả		22.861.629.144	22.378.177.870
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(854.459.071)	593.049.996
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.121.269.314)	(32.094.598.159)
17	Các khoản chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.780.954.429)	(5.641.067.765)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>151.871.854.513</b>	<b>184.719.885.442</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(3.364.699.064)	(7.343.248.671)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	313.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		165.351.553	364.904.601
24	Tiền thu hồi cho vay		-	37.308.054.320
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	30.400.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức nhận được		9.588.018.128	5.731.320.291
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>6.388.670.617</b>	<b>66.774.666.905</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		16.640.000.000	8.305.314.809
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(119.672.514.809)	(184.324.670.353)
36	Cổ tức đã trả	19.4	(46.719.847.500)	(12.928.309.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(149.752.362.309)</b>	<b>(188.947.664.544)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Luân chuyển tiền thuần trong năm		8.508.162.821	62.546.887.803
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		118.805.441.745	56.221.283.936
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		358.177.200	37.270.006
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	127.671.781.766	118.805.441.745



Nguyễn Tấn Phong  
Người lập



Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng



Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp vào ngày 23 tháng 5 năm 2006 và mười lăm (15) GCNĐKKD điều chỉnh.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được 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 và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. GCNĐT này được điều chỉnh lần thứ 3 vào ngày 22 tháng 11 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) 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. 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 Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư - tái định cư và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan.

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.

Công ty có trụ sở chính tại Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 107 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 110).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như sau:

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính của Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 28.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.4 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí phát triển khu công nghiệp và khu dân cư:

*(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 bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

*(ii) Khu dân cư – tái định cư*

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:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và
- Chi phí lập kế hoạch và 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.

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 trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày bảng cân đối kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho 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.

**3.5 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được trình bày như là chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán của Công ty và được phân bổ tương ứng với thời gian mà chi phí này được trả trước hoặc thời gian mà các khoản chi phí này đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai.

**3.6 Tài sản cố định**

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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 các 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 và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
Nhà xưởng	15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

**3.9 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp, khu dân cư được vốn hóa vào chi phí phát triển khu công nghiệp, khu dân cư – tái định cư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.11 Các khoản phải trả và trích trước**

Các khoản phải trả và trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

*Quỹ khen thưởng phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu từ cho thuê hoạt động*

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng*

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:

- a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b. 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;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Ngoài ra, nếu hợp đồng thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và đáp ứng đồng thời các điều kiện a, c và d nêu trên thì doanh thu được ghi nhận theo số tiền thực thu theo hướng dẫn tại Công văn 3286/BTC ngày 11 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài Chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)

**3.15 Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)

*Doanh thu bất động sản phân lô bán nền*

Đối với trường hợp doanh thu bất động sản phân lô bán nền nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- ▶ Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu từ dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ hoàn tất.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 Thuế**

*Thuế hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán năm khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thông tin theo 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 được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	23.981.520.319	33.558.790.944
Các khoản tương đương tiền	103.690.261.447	85.246.650.801
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.671.781.766</b>	<b>118.805.441.745</b>

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc từ dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng lãi suất bình quân từ 4% đến 6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**5.1 Phải thu khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)		
- Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	8.730.000	10.320.000
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty Cổ phần Beton 6	96.760.454.035	96.750.454.035
- Các khoản phải thu khách hàng khác	246.723.081.545	295.759.285.320
	<u>343.492.265.580</u>	<u>392.520.059.355</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ khách hàng		
- Công ty TNHH Giày Viễn Thịnh	13.520.338.400	24.520.338.400
- Công ty TNHH MTV TLN	-	11.105.109.111
- Công ty Cổ phần thực phẩm GN	-	4.518.416.668
- Các khoản phải thu khách hàng khác	5.541.086.548	11.352.896.353
	<u>19.061.424.948</u>	<u>51.496.760.532</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>362.553.690.528</u></b>	<b><u>444.016.819.887</u></b>

Như đã được đề cập trong Thuyết minh số 17, Công ty đã thế chấp một số khoản phải thu để bảo đảm cho các khoản vay dài hạn ngân hàng.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Koastal Eco Industries	4.024.200.000	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Cần Giuộc	2.752.651.702	398.737.450
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3	-	1.140.613.460
Các khoản trả trước khác	2.623.329.168	2.737.345.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.400.180.870</u></b>	<b><u>4.276.695.999</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đền bù, giải tỏa	8.921.214.545	8.031.793.795
Tạm ứng nhân viên	522.145.769	459.234.259
Phải thu cổ tức	-	3.675.000.000
Các khoản phải thu khác	459.632.060	503.253.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.902.992.374</u></b>	<b><u>12.669.281.653</u></b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

Chi phí phát triển Khu công nghiệp và Khu dân cư – tái định cư bao gồm chi phí đền bù và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, Khu dân cư (*)	268.443.013.066	263.282.980.715
Thành phẩm bất động sản	8.696.826.668	8.696.826.668
Nguyên liệu, vật liệu	144.295.781	146.004.946
Hàng hóa	3.332.751	22.674.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>277.287.468.266</u></b>	<b><u>272.148.487.049</u></b>

(\*) Chi phí đầu tư xây dựng Khu công nghiệp, Khu dân cư bao gồm:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp Long Hậu	51.242.052.628	56.879.594.477
Chi phí đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp Long Hậu – giai đoạn mở rộng	122.955.404.336	130.723.085.820
Chi phí đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp Long Hậu – giai đoạn 3	26.227.144.772	12.012.600.727
Chi phí đầu tư xây dựng Khu dân cư	68.018.411.330	63.667.699.691
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>268.443.013.066</u></b>	<b><u>263.282.980.715</u></b>

Như đã được đề cập trong Thuyết minh số 17, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản từ dự án Khu công nghiệp Long Hậu – giai đoạn mở rộng để bảo đảm cho các khoản vay dài hạn ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	61.292.492.253	5.443.124.036	14.015.428.818	843.617.929	1.700.425.016	83.295.088.052
Mua mới trong năm	-	515.429.000	-	-	-	515.429.000
Số cuối năm	<u>61.292.492.253</u>	<u>5.958.553.036</u>	<u>14.015.428.818</u>	<u>843.617.929</u>	<u>1.700.425.016</u>	<u>83.810.517.052</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số đầu năm	13.206.220.345	3.042.022.660	8.211.216.333	774.856.622	242.917.860	25.477.233.820
Khấu hao trong năm	3.118.549.400	610.337.664	1.433.063.664	39.035.762	256.392.864	5.457.379.354
Số cuối năm	<u>16.324.769.745</u>	<u>3.652.360.324</u>	<u>9.644.279.997</u>	<u>813.892.384</u>	<u>499.310.724</u>	<u>30.934.613.174</u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	<u>48.086.271.908</u>	<u>2.401.101.376</u>	<u>5.804.212.485</u>	<u>68.761.307</u>	<u>1.457.507.156</u>	<u>57.817.854.232</u>
Số cuối năm	<u>44.967.722.508</u>	<u>2.306.192.712</u>	<u>4.371.148.821</u>	<u>29.725.545</u>	<u>1.201.114.292</u>	<u>52.875.903.878</u>

Như đã được đề cập trong Thuyết minh số 17, Công ty đã thế chấp một số tài sản cố định hữu hình để bảo đảm cho các khoản vay dài hạn ngân hàng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính, bản quyền</i>	<i>Giấy phép nhượng quyền</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm và cuối năm	237.800.000	893.971.298	181.818.182	1.313.589.480
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	130.789.982	659.434.631	20.202.024	810.426.637
Hao mòn trong năm	23.780.004	88.931.340	20.202.024	132.913.368
Số cuối năm	154.569.986	748.365.971	40.404.048	943.340.005
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	107.010.018	234.536.667	161.616.158	503.162.843
Số cuối năm	83.230.014	145.605.327	141.414.134	370.249.475

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Nhà xưởng</i>	<i>Khu lưu trú</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	193.454.491.981	190.833.450.127	384.287.942.108
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.419.741.648	-	1.419.741.648
Số cuối năm	194.874.233.629	190.833.450.127	385.707.683.756
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	40.808.206.040	26.202.263.210	67.010.469.250
Khấu hao trong năm	13.941.401.016	7.653.406.080	21.594.807.096
Số cuối năm	54.749.607.056	33.855.669.290	88.605.276.346
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	152.646.285.941	164.631.186.917	317.277.472.858
Số cuối năm	140.124.626.573	156.977.780.837	297.102.407.410

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Như đã được đề cập trong Thuyết minh số 17, Công ty đã thế chấp một số tài sản là bất động sản đầu tư để bảo đảm cho các khoản vay dài hạn ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án nhà máy nước	42.484.150.765	43.082.700.563
Hệ thống cấp nước	7.316.205.402	7.316.205.402
Công trình khác	179.545.455	108.636.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.979.901.622</u></b>	<b><u>50.507.542.329</u></b>

**12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	104.672.000.000	104.672.000.000
Đầu tư dài hạn khác	107.130.000.000	107.130.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(26.675.000.000)	(24.738.392.311)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>185.127.000.000</u></b>	<b><u>187.063.607.689</u></b>

## Công ty Cổ phần Long Hậu

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	% sở hữu	Số cuối năm	Số đầu năm	Ngành nghề	VND Địa chỉ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hoà Bình	49	84.672.000.000	84.672.000.000	Xây dựng	Xã Nhị Thành, Huyện Thủ Thừa, Tỉnh Long An
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 Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>104.672.000.000</b>	<b>104.672.000.000</b>		
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(20.000.000.000)	(20.000.000.000)		
<b>ĐẦU TƯ THUẦN</b>		<b>84.672.000.000</b>	<b>84.672.000.000</b>		

#### 12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	750.000	7.500.000.000	750.000	7.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.056.875</b>	<b>107.130.000.000</b>	<b>2.056.875</b>	<b>107.130.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(6.675.000.000)		(4.738.392.311)
<b>ĐẦU TƯ THUẦN</b>		<b>100.455.000.000</b>		<b>102.391.607.689</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	1.837.042.075	1.836.110.075
Phải trả Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Việt Long	6.304.570.953	6.403.421.452
Phải trả cho bên khác	2.685.391.211	3.830.071.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.827.004.239</u></b>	<b><u>12.069.602.982</u></b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khác hàng trả trước - Khu dân cư	6.282.237.144	14.467.712.467
Công ty TNHH MTV Kaise Việt Nam	7.862.400.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Phân bón Bình Điền II	5.430.456.818	-
Cty TNHH SX XD TM Ứng Thành	5.197.584.866	-
Các khách hàng khác	1.042.621.249	494.659.605
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.815.300.077</u></b>	<b><u>14.962.372.072</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	5.160.378.909	1.811.841.659
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 25.2</i> )	1.520.393.691	-
Thuế thu nhập cá nhân	129.617.435	155.763.243
Thuế khác	59.530.901	87.051.651
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.869.920.936</u></b>	<b><u>2.054.656.553</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê	169.206.791.599	112.581.950.443
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất tại khu dân cư	20.984.795.567	70.864.358.018
Trích trước tiền thuê đất	36.706.132.950	16.101.630.125
Các khoản khác	10.919.242.635	2.860.533.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>237.816.962.751</u></b>	<b><u>202.408.471.984</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**17. VAY**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	238.202.967.794	16.640.000.000	(119.672.514.809)	135.170.452.985
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	119.672.514.809			87.030.452.985
Vay dài hạn	118.530.452.985			48.140.000.000

Công ty thực hiện các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đến hạn	Lãi suất/năm	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	20.381.452.985	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2016 đến ngày 29 tháng 7 năm 2016	10%	Quyền sử dụng đất và tài sản từ dự án Khu công nghiệp Long Hậu – giai đoạn mở rộng
	31.700.000.000	Từ ngày 18 tháng 1 năm 2016 đến ngày 15 tháng 12 năm 2016	10%	Các khoản phải thu, cổ phiếu và quyền sở hữu công trình nhà điều hành
	16.640.000.000	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2017 đến ngày 15 tháng 12 năm 2019	10%	Quyền sử dụng khu nhà xưởng lô B mở rộng, quyền sử dụng đất
Ngân hàng Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An	15.949.000.000	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2016 đến ngày 20 tháng 11 năm 2016	6,9%	Dự án Khu lưu trú thuộc Khu công nghiệp Long Hậu
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	50.500.000.000	Từ ngày 5 tháng 2 năm 2017 đến ngày 5 tháng 5 năm 2019	10%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.170.452.985</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	8.994.165.073	32.740.361.464
Đặt cọc đã nhận của việc cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	20.279.383.631	17.480.243.116
Tiền đặt cọc ngắn hạn đã nhận	2.316.511.993	2.010.368.927
Cổ tức phải trả	1.133.376.600	27.044.880.900
Các khoản khác	578.807.532	7.849.257.840
	<u>33.302.244.829</u>	<u>87.125.112.247</u>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng	23.622.732.174	23.085.599.610
Các khoản khác	1.891.249.373	1.690.370.705
	<u>25.513.981.547</u>	<u>24.775.970.315</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>58.816.226.376</b></u>	<u><b>111.901.082.562</b></u>

# Công ty Cổ phần Long Hậu

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn góp	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	260.826.270.000	(144.940.000)	78.086.184.103	304.599.308.938	643.366.823.041
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	(577.040.000)	-	-	(577.040.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	25.170.442.731	25.170.442.731
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(26.068.133.000)	(26.068.133.000)
Trích khen thưởng Ban Điều hành, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị	-	-	-	(1.088.604.137)	(1.088.604.137)
Trích lập quỹ	-	-	1.209.560.153	(3.144.856.398)	(1.935.296.245)
Số cuối năm	<u>260.826.270.000</u>	<u>(721.980.000)</u>	<u>79.295.744.256</u>	<u>299.468.158.134</u>	<u>638.868.192.390</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	260.826.270.000	(721.980.000)	79.295.744.256	299.468.158.134	638.868.192.390
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	69.596.118.997	69.596.118.997
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(20.808.343.200)	(20.808.343.200)
Trích khen thưởng Ban Điều hành, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị	-	-	-	(2.642.896.488)	(2.642.896.488)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.006.817.709)	(1.006.817.709)
Số cuối năm	<u>260.826.270.000</u>	<u>(721.980.000)</u>	<u>79.295.744.256</u>	<u>344.606.219.734</u>	<u>684.006.253.990</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	118.554.090.000	45	118.554.090.000	45
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phú Việt	21.309.506.259	8	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Vận tải Minh Phúc	13.562.966.040	5	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	-	26.000.000.000	10
Jaccar Holdings	-	-	44.446.870.000	17
Công ty Cổ phần Âu Việt	-	-	33.020.140.000	13
Các cổ đông khác	107.399.707.701	42	38.805.170.000	15
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>260.826.270.000</b>	<b>100</b>	<b>260.826.270.000</b>	<b>100</b>

**19.3 Vốn cổ phần**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	26.082.627	26.082.627
Cổ phiếu phổ thông	26.082.627	26.082.627
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	(72.198)	(72.198)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	26.010.429	26.010.429

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**19.4 Cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông đã công bố và đã trả trong năm</b>		
Cổ tức đã công bố trong năm	20.808.343.200	26.068.133.000
Cổ tức đã trả trong năm	46.719.847.500	12.928.309.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>298.808.257.008</b>	<b>319.389.322.613</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	185.130.529.095	204.560.869.539
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trữ	55.800.041.785	51.090.738.423
Doanh thu bán đất nền Khu dân cư	11.613.528.625	30.378.359.068
Doanh thu từ các hoạt động khác	46.264.157.503	33.359.355.583
<b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(66.580.435.291)</b>	<b>(6.652.440.000)</b>
Giảm trừ doanh thu	<u>(66.580.435.291)</u>	<u>(6.652.440.000)</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>232.227.821.717</u></b>	<b><u>312.736.882.613</u></b>

(\*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.15.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 105.941.386.222 VND và 64.767.028.956 VND.

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.675.000.000	4.839.406.250
Lãi tiền gửi	2.238.018.128	2.981.321.732
Lãi cho vay	-	1.585.592.309
Các khoản khác	844.003.415	687.432.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.757.021.543</u></b>	<b><u>10.093.752.437</u></b>

**20.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	55.800.041.785	51.090.738.423
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(39.594.367.747)</u>	<u>(33.273.960.421)</u>
<b>Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b><u>16.205.674.038</u></b>	<b><u>17.816.778.002</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	63.390.393.053	78.649.187.868
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và khu lưu trú	30.464.610.756	26.752.087.584
Giá vốn bán đất nền Khu dân cư	6.658.971.343	17.333.963.475
Giá vốn các hoạt động khác	31.339.745.545	23.426.226.931
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>131.853.720.697</u></b>	<b><u>146.161.465.858</u></b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	17.001.982.989	30.326.385.915
Dự phòng cho khoản đầu tư dài hạn	1.936.607.689	22.176.502.020
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	640.075.570	1.577.175.922
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	396.942.964	447.974.773
Lỗi do thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	-	33.422.471.043
Chi phí khác	1.539.420.924	3.146.706.136
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.515.030.136</u></b>	<b><u>91.097.215.809</u></b>

**23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>8.312.993.046</b>	<b>8.918.585.023</b>
Chi phí môi giới	4.760.808.714	6.593.571.989
Chi phí quảng cáo	2.092.878.077	2.316.493.034
Chi phí khác	1.459.306.255	8.520.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>43.712.935.690</b>	<b>32.404.052.214</b>
Chi phí nhân công	24.603.844.877	19.248.777.034
Chi phí khấu hao và khấu trừ	4.089.580.502	4.203.445.068
Chi phí dự phòng	5.245.454.545	-
Chi phí khác	9.774.055.766	8.951.830.112
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.025.928.736</u></b>	<b><u>41.322.637.237</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.709.152.615</b>	<b>3.339.767.244</b>
Thu nhập từ môi giới	864.005.917	-
Phạt vi phạm hợp đồng	287.332.954	2.209.594.369
Thu thanh lý tài sản cố định	-	313.636.364
Các khoản thu nhập khác	557.813.744	816.536.511
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.183.343.576)</b>	<b>(586.780.872)</b>
Chi phí môi giới	(518.403.551)	-
Các khoản khác	(664.940.025)	(586.780.872)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>525.809.039</u></b>	<b><u>2.752.986.372</u></b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

Theo GCNĐT số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu và cho thuê lại đất, Khu công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn 1 được hưởng các ưu đãi thuế suất thuế TNDN như sau:

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

Đối với các lĩnh vực kinh doanh khác thuộc Khu Công nghiệp Long Hậu giai đoạn 1 này, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận chịu thuế trong 10 năm đầu tiên và bằng 22% trong các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 6 năm tiếp theo.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	(1.694.608.107)	-
Thuế TNDN hoãn lại	37.174.754.374	(21.831.859.787)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.480.146.267</u></b>	<b><u>(21.831.859.787)</u></b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**25.2 Thuế TNDN hiện hành** (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu tổng lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế tính thuế:

	<i>Năm nay</i>				<i>VND</i>
	<i>Khu công nghiệp và khu dân cư</i>	<i>Các hoạt động chính khác</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>22.847.688.673</b>	<b>8.823.699.293</b>	<b>2.444.584.764</b>	<b>34.115.972.730</b>	<b>47.002.302.518</b>
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>					
Doanh thu đã ghi nhận nhưng chịu thuế theo thời gian còn lại của đất cho thuê	(111.815.539.828)	-	-	(111.815.539.828)	(193.745.885.162)
Giá vốn đã ghi nhận nhưng được khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	36.947.060.208	-	-	36.947.060.208	63.236.870.123
Doanh thu từ những năm trước khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	38.929.907.206	-	-	38.929.907.206	34.518.863.385
Giá vốn từ những năm trước khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	(10.340.006.567)	-	-	(10.340.006.567)	(8.899.542.770)
Chênh lệch giá vốn tương ứng với chi phí phải trả	20.071.388.747	-	-	20.071.388.747	(2.135.776.178)
Cổ tức nhận được trong năm	-	-	(3.675.000.000)	(3.675.000.000)	-
Chi phí lãi vay	-	-	-	-	2.848.653.639
Chi phí môi giới	2.634.799.782	-	-	2.634.799.782	(3.967.408.140)
Chi phí không được trừ	3.185.291.926	477.918.175	2.950.796.386	6.614.006.487	(980.474.907)
<b>Thu nhập chịu thuế/ (lỗ tính thuế)</b>	<b>2.460.590.147</b>	<b>9.301.617.468</b>	<b>1.720.381.150</b>	<b>13.482.588.765</b>	<b>(62.122.397.492)</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>385.962.507</b>	<b>930.161.747</b>	<b>378.483.853</b>	<b>1.694.608.107</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN trả trước đầu năm	-	-	-	(174.214.416)	(174.214.416)
<b>Thuế TNDN phải trả (trả trước) cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.520.393.691</b>	<b>(174.214.416)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**25.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Thu nhập từ doanh thu đã ghi nhận nhưng phân bổ cho mục đích tính thuế theo thời gian của đất đã cho thuê	208.103.172.988	245.277.927.362	(37.174.754.374)	21.831.859.787
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>	<b>208.103.172.988</b>	<b>245.277.927.362</b>		
<b>(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(37.174.754.374)</b>	<b>21.831.859.787</b>

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận	Cổ đông	Tiền lãi hợp tác đầu tư	1.539.420.924	2.106.196.391
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Phú Việt	Cổ đông	Bán điện và nước Cung cấp dịch vụ khác	94.105.331 10.961.654	- -
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Bán nước sạch Cung cấp dịch vụ khác Cổ tức được chia	9.341.820 864.005.917 7.350.000.000	- - 3.675.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

					VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 5.1)</b>						
Công ty TNHH MTV Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận	Cổ đồng	Phải thu	8.730.000	10.320.000		
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	Công ty liên kết	Khoản vay phải thu	5.000.000.000	5.000.000.000		
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 13)</b>						
Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	Cổ đồng	Phải trả tiền mua nhà máy nước	(1.835.025.075)	(1.835.025.075)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình	Công ty liên kết	Khác	(2.017.000)	(1.085.000)		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>(1.837.042.075)</b>	<b>(1.836.110.075)</b>		
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</b>						
Công ty TNHH MTV Phát Triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đồng	Chi hộ	(8.994.165.073)	(32.740.361.464)		

Lương, thưởng và thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Ban Thư ký như sau:

			VND	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</b>				
Thù lao, lương và thưởng			3.755.054.384	4.507.159.922
<b>Ban Kiểm soát và Ban Thư ký</b>				
Thù lao và thưởng			125.852.214	120.956.015
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>3.880.906.598</b>	<b>4.628.115.937</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**27. LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	69.596.118.997	25.170.442.731
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(3.649.714.197)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	69.596.118.997	21.520.728.534
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	26.010.429	26.046.528
Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.676	826

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2014 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2014 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2014 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 8 tháng 4 năm 2015.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2015 do kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2015 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**28. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một vài số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính của năm nay. Chi tiết như sau:

	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>Số đầu năm (đã được phân loại lại)</i>
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			
Đầu tư ngắn hạn	1.678.374.142	(1.678.374.142)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	1.678.374.142	1.678.374.142
Các khoản phải thu khác	12.194.647.394	474.634.259	12.669.281.653
Tài sản ngắn hạn khác	474.634.259	(474.634.259)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	112.130.000.000	(5.000.000.000)	107.130.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	51.598.564.297	27.697.179.959	79.295.744.256
Quỹ dự phòng tài chính	27.697.179.959	(27.697.179.959)	-
	<i>Năm trước (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>Năm trước (đã được phân loại lại)</i>

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

Doanh thu hoạt động tài chính	8.603.422.141	1.490.330.296	10.093.752.437
Chi phí tài chính	(89.606.885.513)	(1.490.330.296)	(91.097.215.809)
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	966	(140)	826

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Các khoản dự phòng (Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư (Tăng) giảm các khoản phải thu	6.517.175.822 38.780.840.030 26.039.417.474	15.659.326.198 (15.160.122.883) (26.154.398.129)	22.176.502.020 23.620.717.147 (114.980.655)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	51.646.032.641	(3.171.648.810)	48.474.383.831
Tăng (giảm) các khoản phải trả	(6.652.784.745)	29.030.962.615	22.378.177.870
Tiền lãi vay đã trả	(32.160.469.692)	65.871.533	(32.094.598.159)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	34.305.660.856	(34.305.660.856)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(13.083.344.552)	7.442.276.787	(5.641.067.765)
Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định	(1.731.681.488)	(5.611.567.183)	(7.343.248.671)
Tiền thu hồi cho vay	513.500.000	36.794.554.320	37.308.054.320
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	11.265.503.547	(5.534.183.256)	5.731.320.291



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**29. CÁC CAM KẾT ĐẦU TƯ VỐN**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển dự án Khu Công nghiệp Long Hậu, Khu dân cư - tái định cư Long Hậu như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	22.803.800.000	4.562.453.843
Giải phóng mặt bằng	3.963.010.100	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.766.810.100</b>	<b>4.562.453.843</b>

**30. NỢ TIỀM TÀNG**

Lũy kế đến ngày 1 tháng 7 năm 2014, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ở Khu Long Hậu 1 và Long Hậu 2 với tổng diện tích là 1.181.646,69 m<sup>2</sup>. Giá vốn ghi nhận tương ứng trên cơ sở ước tính đơn giá thuê đất hàng năm theo quy định tại thời điểm ghi nhận. Tiền thuê đất được trả cho Nhà nước hàng năm.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành, Công ty có nghĩa vụ nộp chi phí thuê đất cho Nhà nước một lần cho cả thời gian thuê của toàn bộ doanh thu cho thuê đất đã đề cập ở trên tính đến ngày có hiệu lực văn bản này. Số tiền thuê đất này sẽ được tính theo đơn giá thuê đất theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định số tiền và cách xử lý số tiền thuê đất phải nộp thêm cho phần doanh thu đã ghi nhận nói trên, kết quả sau cùng của vấn đề này hiện tại chưa thể xác định được. Do đó, Công ty quyết định trình bày khoản nghĩa vụ phải trả Nhà nước liên quan đến chi phí thuê đất này là một khoản nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 – các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

**31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 7.350.000 cổ phần tương đương 49% vốn điều lệ trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hoà Bình cho Công ty Cổ phần Đầu tư 3GR.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính này.

  
Nguyễn Tấn Phong  
Người lập

  
Phạm Thị Như Anh  
Kế toán trưởng

  
Trần Hồng Sơn  
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 3 năm 2016