

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH
DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission
Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh/ Hochiminh Stock exchange

Tên công ty/ Organization name: Công Ty Cổ Phần Long Hậu/ Long Hau Corporation

Mã chứng khoán/ Security Code: LHG

Địa chỉ trụ sở chính/ Address: Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

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

Điện thoại/Telephone: +84-28-3781 8929

Fax: +84-28-3781 8940

Website: www.longhau.com.vn

Người được ủy quyền CBTT/Information disclosed by: Ông/Mr Nguyễn Dương An

Chức danh/ Position: Quyền Giám Đốc Phòng Tài Chính Kế Toán/ Acting Director of Finance and Accounting.

Loại thông tin công bố:

☒ Định kỳ ☐ 24h ☐ 72h ☐ Theo yêu cầu ☐ Khác

Information discloser type: ☒ Periodic ☐ 24 Hours ☐ 72 hours ☐ Ondemand ☐ Other

Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:

Công ty cổ phần Long Hậu công bố Báo cáo thường niên năm 2024.

Long Hau Corporation would like to disclose the Annual Report 2024.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 01/04/2025 tại đường dẫn <http://www.longhau.com.vn/>.

This information was published on the company's website on April 01st, 2025 at the link <http://www.longhau.com.vn/>

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear full responsibility to be the law.

Long An, ngày 01 tháng 04 năm 2025

Long An, April 01st, 2025

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above
- Lưu / Archived: TCKT/ Financial & Accountant Dept.

Người được Ủy quyền Công bố thông tin
Party authorized to disclose information
Quyền Giám Đốc Phòng Tài Chính Kế Toán
Acting Director of Finance and Accounting



Báo cáo thường niên

ANNUAL REPORT

2024

CỘNG HƯỞNG GIÀ TĂNG GIÁ TRỊ

KHU CÔNG NGHIỆP

Synergizing to Enhance Industrial Park Value

MỤC LỤC

1 THÔNGIỆP LHC	
Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị	05
Thông điệp Tổng Giám đốc	07

2 THÔNG TIN CHUNG	
Giới thiệu Công ty Cổ phần Long Hậu	11
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	13
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý	14
Quá trình hình thành và phát triển	15
Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu	17
Dấu ấn năm 2024	19
Định hướng phát triển	21
Quản trị rủi ro	23

3 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024	
Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024	29
Tình hình thu hút đầu tư năm 2024	29
Tình hình triển khai các dự án đầu tư	31
Tổ chức và nhân sự	35
Tình hình tài chính	41
Chỉ tiêu tài chính	41
Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	42
Báo cáo phát triển bền vững	45

4 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024	49
Đánh giá tình hình tài chính	50
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	51
Kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động năm 2025	52
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	53

5 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2024	57
Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	57
Định hướng hoạt động năm 2025	58

6 QUẢN TRỊ CÔNG TY	
Hội đồng Quản trị	61
Ban Kiểm soát	63
Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	65
Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	66

7 HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP	
Tình hình thu hút đầu tư trong 5 năm qua	69
Hoạt động tiếp thị	70
Hoạt động xúc tiến đầu tư	71
Hoạt động hỗ trợ và chăm sóc khách hàng	75
Hoạt động vì cộng đồng	77

8 BÁO CÁO TÀI CHÍNH	
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	81
Báo cáo kiểm toán độc lập	85
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	87
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	91
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	92
Thuyết minh báo cáo tài chính	93

DANH MỤC CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông	NXCT	Nhà xưởng cao tầng
HĐQT	Hội đồng Quản trị	QTRR	Quản trị rủi ro
BKS	Ban Kiểm soát	CP	Cổ phiếu
CB-CNV	Cán bộ công nhân viên	KDC-TĐC	Khu dân cư – Tái định cư
KCN	Khu công nghiệp	LHC	Long Hau Corporation (Công ty Cổ phần Long Hậu)
CNC	Công nghệ cao	LHG	Mã chứng khoán Công ty Cổ phần Long Hậu
NXXS	Nhà xưởng xây sẵn	HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán – Thành phố Hồ Chí Minh

1 THÔNGIỆP LHC

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị 05

Thông điệp Tổng Giám đốc 07



Thông điệp

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“

Bước sang năm 2025, mặc dù bối cảnh kinh tế vẫn còn nhiều biến động, LHC luôn sẵn sàng nắm bắt cơ hội. Tập thể công ty cam kết giữ vững vị thế, mở rộng tầm ảnh hưởng và hướng đến những dự án mang tính tiên phong định hình thị trường.

”

Ông LÊ TẤN CƯỜNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên LHC,

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi đến Quý vị lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe, thành công!

Năm 2024, nền kinh tế toàn cầu và trong nước tiếp tục đối mặt với những thách thức không nhỏ, nhưng ngành bất động sản công nghiệp vẫn giữ được đà tăng trưởng ổn định nhờ sự phục hồi của sản xuất công nghiệp, dòng vốn FDI tiếp tục chảy vào Việt Nam, cùng với chính sách hỗ trợ từ Chính phủ nhằm cải thiện môi trường đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp. Với chiến lược linh hoạt và nội lực vững chắc, LHC đã kiên định vượt qua thử thách, không chỉ duy trì tăng trưởng ổn định mà còn ghi những dấu ấn quan trọng trên chặng đường phát triển.

KẾT QUẢ NỔI BẬT NĂM 2024

- Nâng tỷ lệ lấp đầy Nhà xưởng cao tầng đạt 98,5%.

- Lấp đầy 100% diện tích tại NXXS Lô 3A (19-20-21-22) và Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng (J4-03, J4-04). Duy trì tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng hiện hữu luôn ổn định trên 96,5%.
- Tổng doanh thu năm 2024 đạt 530,285 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 187,447 tỷ đồng, vượt 143% chỉ tiêu được giao.

Năm 2024 đã trở thành cột mốc quan trọng khi LHC khởi động dịch vụ tư vấn quản lý và vận hành kinh doanh khu công nghiệp, bắt đầu với vai trò là đơn vị vận hành kinh doanh một khu công nghiệp tại Long An. Từng bước, công ty hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ toàn diện, qua đó gia tăng giá trị mang lại cho khách hàng và đối tác.

Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng, LHC luôn chú trọng phát huy vai trò cầu nối, đồng hành cùng doanh nghiệp trong các hoạt động kết nối khách hàng và đóng góp tích cực vào các hoạt động xã hội, thể hiện trách nhiệm của một doanh nghiệp vì cộng đồng.

ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2025

- Tăng thu hút đầu tư vào các nhóm nhà xưởng chiến lược: Nhà xưởng cao tầng đa năng, Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng.
- Mở rộng quỹ đất với các dự án trọng điểm: KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) và KCN Long Hậu - Tân Tập (150 ha), cùng Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha).
- Thúc đẩy hoạt động kinh doanh tại dự án khu công nghiệp do LHC làm đơn vị quản lý và vận hành kinh doanh.

Song song đó, LHC tập trung xây dựng chiến lược phát triển 5 năm (2026 - 2030), đây là nền tảng giúp công ty phát triển mạnh mẽ cả về quy mô lẫn năng lực cạnh tranh, đồng thời tiếp tục lan tỏa giá trị bền vững đến cộng đồng doanh nghiệp và nền kinh tế chung.

LỜI CẢM ƠN

Thành công hôm nay là kết tinh của sự đồng lòng và nỗ lực không ngừng từ tập thể LHC - từ Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành đến từng cán bộ nhân viên.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời tri ân chân thành tới Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác cùng tập thể cán bộ công nhân viên LHC đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng LHC trong hành trình vừa qua. Đặc biệt, tôi cũng xin trân trọng cảm ơn sự hỗ trợ quý báu từ chính quyền địa phương, các sở ban ngành tỉnh Long An, thành phố Đà Nẵng và các địa phương nơi LHC triển khai dự án.

Với tinh thần đoàn kết, sáng tạo và quyết tâm, LHC cam kết sẽ tiếp tục phát triển bền vững, mang lại giá trị lợi ích cho Quý Cổ đông, khách hàng, đối tác và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và đất nước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công!



TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch
LÊ TẤN CƯỜNG

“

Vì mục tiêu phát triển bền vững, sự hài lòng của khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động của Long Hậu ngay từ những ngày đầu thành lập, chúng tôi cam kết giữ nguyên giá trị ấy trong suốt hành trình xây dựng và phát triển.

”

NGHĨ TINH

LÀM GỌN



Ông TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc

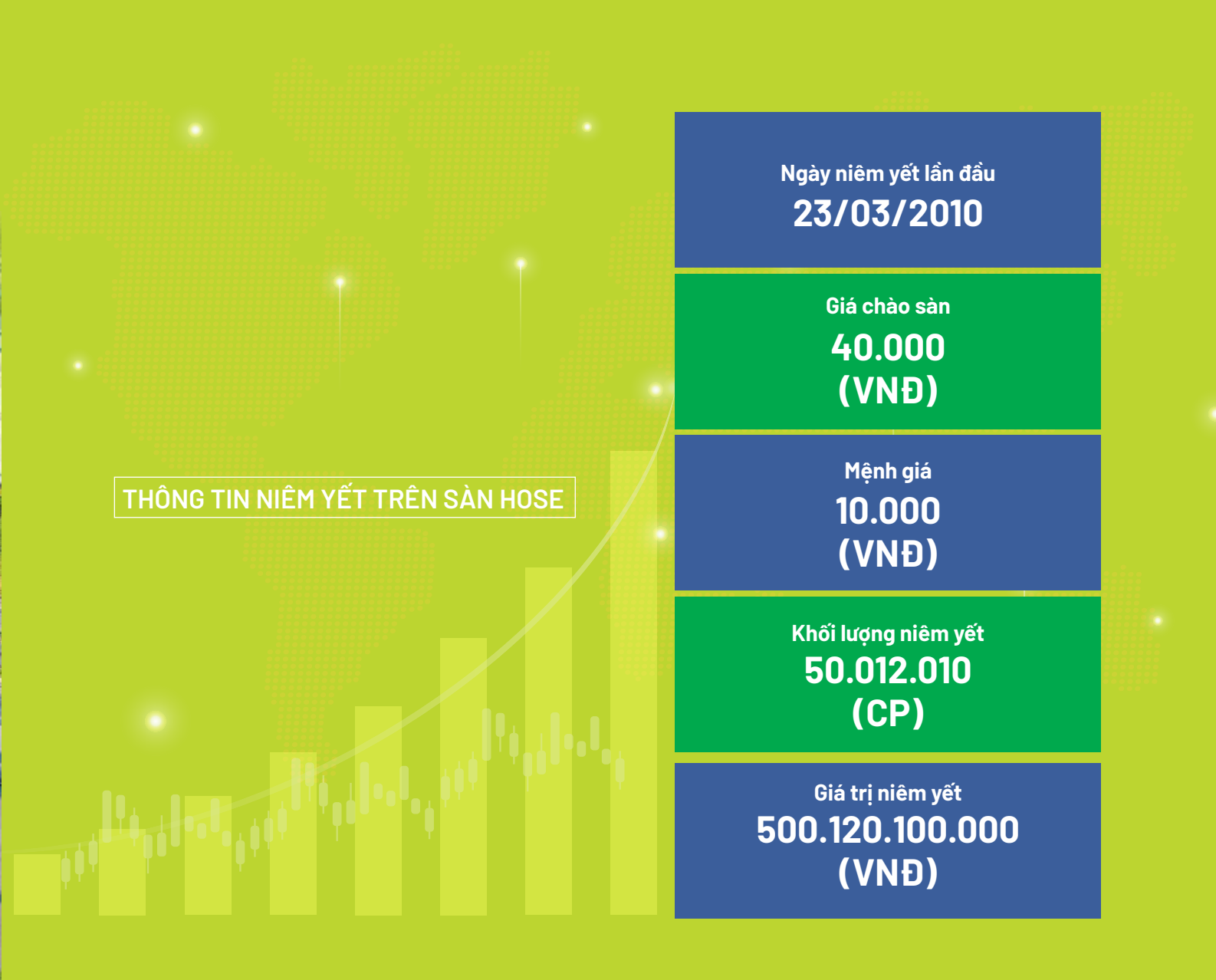
2 THÔNG TIN CHUNG

Giới thiệu Công ty Cổ phần Long Hậu	11
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	13
Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý	14
Quá trình hình thành và phát triển	15
Danh hiệu, giải thưởng tiêu biểu	17
Dấu ấn năm 2024	19
Định hướng phát triển	21
Quản trị rủi ro	23



Giới thiệu

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU



Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU
Tên giao dịch đối ngoại	LONG HAU CORPORATION
Tên viết tắt	LHC
Mã cổ phiếu	LHG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, cấp lần đầu ngày 23/05/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 19/03/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.

Địa chỉ	Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
Điện thoại	(028) 3781 8929 – Fax: (028) 3781 8940
Email	lhc@longhau.com.vn
Website	www.longhau.com.vn

CÁC ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Năm tăng vốn	2006	2007	2012	2017
Vốn điều lệ (VNĐ)	90.000.000.000	200.000.000.000	260.826.270.000	500.120.100.000

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Khu công nghiệp Long Hậu, Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Phát triển khu công nghiệp

Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng xây sẵn, cho thuê kho bãi, mặt bằng...

Quản lý hạ tầng, cung cấp dịch vụ khu công nghiệp

Dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Đại lý môi giới đấu giá hàng hóa. Tư vấn đầu tư. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Thoát nước và xử lý nước thải (xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước). Cung ứng và quản lý nguồn lao động, dịch vụ hỗ trợ y tế.

Phát triển bất động sản khu dân cư, thương mại dịch vụ

Đầu tư và xây dựng khu lưu trú công nhân, các Khu dân cư - Tái định cư và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ.

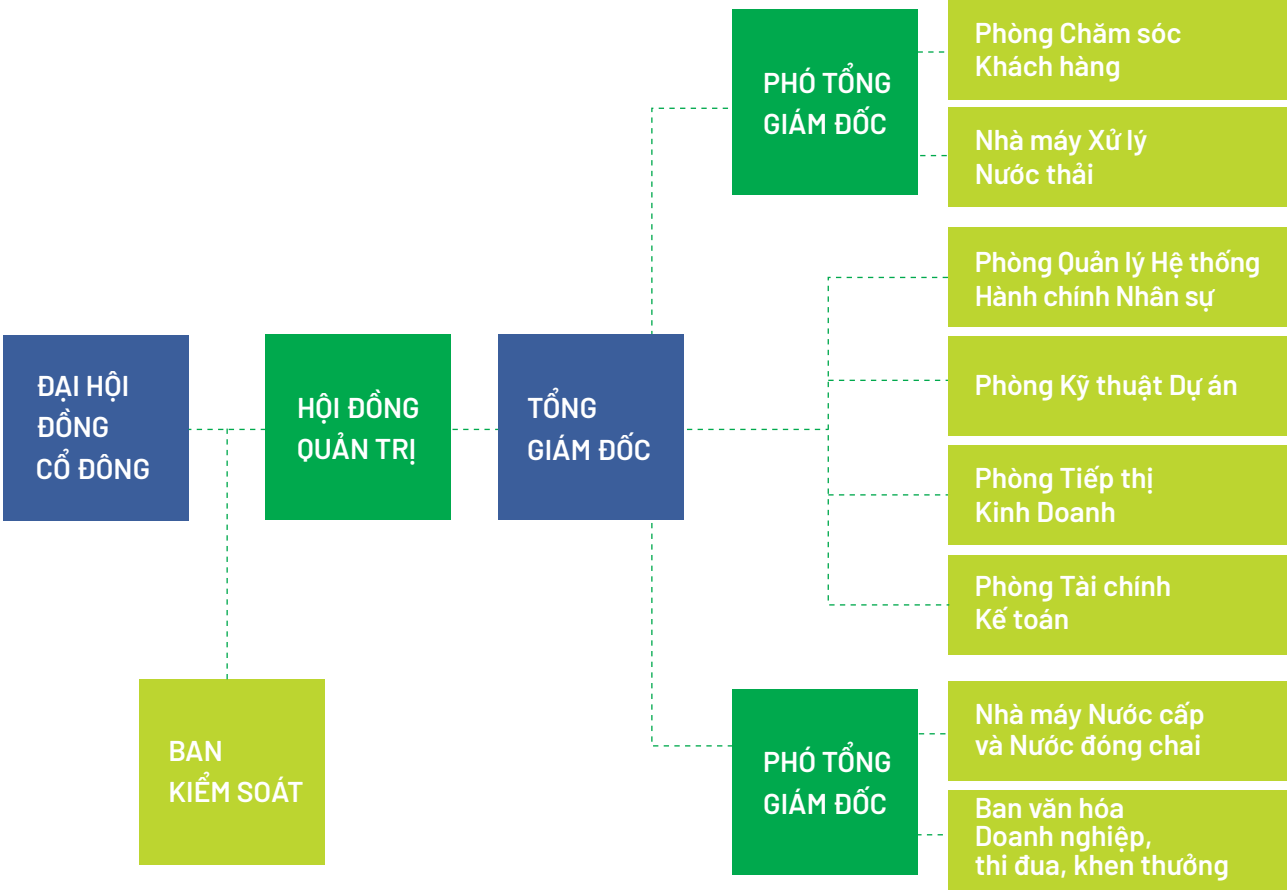
Sản xuất và kinh doanh nước sạch, nước tinh khiết

Nước uống đóng chai Dragon và nước sạch RO cho sản xuất.

Các ngành nghề khác

Bán lẻ điện. Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật công trình. Dịch vụ tư vấn quản lý chất lượng và môi trường. Dịch vụ quan trắc môi trường. Xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp. Xây dựng giao thông, trang trí nội thất, ngoại thất. Dịch vụ giao nhận hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan, dịch vụ viễn thông, thể dục thể thao. Vận chuyển, đưa đón công nhân. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Phòng khám chuyên khoa nội tổng hợp. Kinh doanh dược phẩm. Kinh doanh chợ. Dịch vụ ăn uống. Giáo dục và đào tạo. Tư vấn và cung cấp phần mềm. Hoạt động hỗ trợ khác có liên quan.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen

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

Địa chỉ: Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia TP.HCM, Khu phố 6, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ: 40%

Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (Sapulico)

Ngành nghề: Xây dựng công trình công ích.

Địa chỉ: Số 121 Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ: 27,82%

Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước

Ngành nghề: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy.

Chi tiết: Kinh doanh và khai thác cảng.

Địa chỉ: Số 3 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ: 9,41%

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định (GDI)

Ngành nghề: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Chi tiết: Kinh doanh nhà ở. Cho thuê văn phòng.

Địa chỉ: Số 5 Nguyễn Gia Thiều, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tỷ lệ: 3,24%

Quá trình
HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



18 NĂM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, KIẾN TẠO GIÁ TRỊ KINH TẾ CHO ĐỊA PHƯƠNG VÀ KHU VỰC



Phát triển Khu công nghiệp Long Hậu theo định hướng xanh, sạch, bền vững

- 2006**
 - Ngày 23/05/2006, Công ty Cổ phần Long Hậu chính thức thành lập.
 - Khởi công xây dựng KCN Long Hậu, quy mô 137 ha.
- 2007**
 - Động thổ nhà máy đầu tiên tại KCN Long Hậu.
 - Nhận chứng chỉ ISO 9001:2000 về Quản lý chất lượng.
- 2009**
 - Triển khai KCN Long Hậu mở rộng, quy mô 108 ha.
 - Xây dựng Khu dân cư - Tái định cư xã Long Hậu quy mô 37 ha và Khu lưu trú Long Hậu.
 - Nhận chứng chỉ ISO 14001:2004 về Quản lý môi trường.
- 2010**
 - Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán LHG.

Tập trung phát triển sản phẩm nhà xưởng dịch vụ và mở rộng quy mô

- 2011 - 2013**
 - Đưa vào khai thác 55.000 m² nhà xưởng xây sẵn.
- 2016**
 - Triển khai KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1, quy mô 123,98 ha và Khu dân cư - Tái định cư quy mô 18 ha.
 - Mở rộng diện tích nhà xưởng xây sẵn quy mô 10.000 m².
- 2017**
 - **Đạt chuẩn KCN xanh, chuẩn hóa vận hành nội bộ**
 - Nhận chứng chỉ ISO 9001:2015 và ISO 14001:2015.
 - Quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ theo chuẩn quốc tế COSO®.
- 2018**
 - **Khai thác mới các dự án nhà xưởng**
 - Công bố dự án Nhà xưởng CNC Long Hậu tại Khu CNC Đà Nẵng và dự án Nhà xưởng cao tầng tại KCN Long Hậu.
 - Khởi công xây dựng Nhà xưởng compound T4.

Tăng cường chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ sinh thái đô thị công nghiệp

- 2019**
 - **Mở rộng quỹ đất và đưa vào khai thác 30.000 m² NXXS**
 - Công bố dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
 - Bàn giao Nhà xưởng CNC Long Hậu lô J4 - Giai đoạn 1 và Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 1.
- 2020**
 - **Áp dụng năng lượng tái tạo và tăng cường dịch vụ, tiện ích nội khu**
 - Đưa vào khai thác kinh doanh hệ thống điện mặt trời áp mái Khu NXXS Lô T4 - KCN Long Hậu và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Long Hậu.
- 2021**
 - **Phát triển dự án KCN, khu dân cư mới tại Long An**
 - Đại hội đồng Cổ đông thông qua chủ trương đầu tư tại dự án KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha), Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha).
- 2022**
 - **Khởi công 23.000 m² nhà xưởng dịch vụ**
 - Khởi công xây dựng nhà xưởng CNC Long Hậu lô J4 - Giai đoạn 1 mở rộng tại Đà Nẵng và NXXS tiêu chuẩn lô 3A tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
 - Doanh thu sản phẩm dịch vụ tăng 10% chỉ tiêu.
- 2023**
 - **Nâng tầm chất lượng dịch vụ, chăm sóc khách hàng**
 - Khởi công xây dựng nhà xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22), quy mô 13.000 m² tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
 - Hoàn thành giấy phép mua bán điện 22kv tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
 - Gia hạn thành công giấy phép khai thác nước dưới đất số 1431/GP-UBND (1800 m³/ngày đêm) và giấy phép số 2585/GP-UBND (2800 m³/ngày đêm).
 - Tỷ lệ hài lòng khách hàng doanh nghiệp hiện hữu đạt 98,79%.
- 2024**
 - **Kinh doanh hiệu quả nhóm sản phẩm NXXS và triển khai dịch vụ mới**
 - Duy trì tỷ lệ lấp đầy NXXS luôn đạt mức cao.
 - Kinh doanh điện 22kv tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1, cùng với giấy phép thiết kế và thi công đường dây, trạm biến áp 35kv.
 - Triển khai dịch vụ quản lý và vận hành kinh doanh khu công nghiệp.
 - Gia hạn thành công và nâng công suất giấy phép khai thác nước dưới đất số 88/GP-BTNMT (11040 m³/ngày đêm).



Bằng khen "Doanh nghiệp điển hình tiên tiến về bảo vệ môi trường giai đoạn 2011 - 2015"
Bộ Tài nguyên và Môi trường trao tặng

2015

Danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc" của UBND TP.HCM trao tặng 08 năm liên tiếp
UBND TP.HCM trao tặng

2013 - 2020

Cờ và Cúp "Doanh nghiệp xuất sắc nhất" tỉnh Long An 04 năm liên tiếp
UBND tỉnh Long An trao tặng

2007 - 2010

Bằng khen có thành tích tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của UBND tỉnh Long An trao tặng 05 năm liên tiếp
UBND tỉnh Long An trao tặng

2014 - 2018

Bằng khen "Đã có thành tích đóng góp trong công tác phòng, chống dịch Covid-19, góp phần vào sự nghiệp phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Long An"
UBND tỉnh Long An trao tặng

2021

Bằng khen "Đã có thành tích tiêu biểu trong xây dựng xã đạt chuẩn nông thôn mới năm 2023"
UBND tỉnh Long An trao tặng

2023

Bằng khen "Đã có thành tích xuất sắc trong công tác đẩy mạnh thu hút đầu tư giai đoạn 2016 - 2020"
UBND TP. Đà Nẵng trao tặng

2020

Bằng khen "Đã có thành tích đóng góp vào quá trình xây dựng và phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế"
Bộ Kế hoạch và Đầu tư trao tặng

2022

Bằng khen "Đã có thành tích đóng góp kinh phí thực hiện công tác xã hội tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An năm 2023"
UBND tỉnh Long An trao tặng

2024



Chứng nhận "Nhà phát triển Bất động sản công nghiệp có chiến lược chuyển đổi xanh năm 2024"
Green Future Awards 2024

2024

Huân chương Lao động hạng Nhì
Chủ tịch nước trao tặng

2016

Giải Vàng Chất lượng Quốc gia
Thủ tướng Chính phủ trao tặng

2009, 2016

Giải thưởng Chất lượng Quốc tế Châu Á - Thái Bình Dương (GPEA)
APQO trao tặng

2010, 2017

Cờ Thi đua của Chính phủ
Thủ tướng Chính phủ trao tặng

2011, 2017

DẤU ẤN NỔI BẬT NĂM 2024



HIỆU QUẢ TRONG KINH DOANH NHÀ XƯỞNG
XÂY SẴN, TỶ LỆ LẮP ĐẦY CAO

- Thu hút thành công **21** dự án, nâng tổng số nhà đầu tư tại KCN Long Hậu lên **211** doanh nghiệp đến từ **17** quốc gia và vùng lãnh thổ.
- Duy trì tỷ lệ lắp đầy nhà xưởng xây sẵn đạt trên **98%** trên tổng số nhà xưởng.
- Khởi công dự án Nhà xưởng Cao tầng Đa năng Long Hậu (**30.000 m²**), nâng tổng diện tích khu Tổ hợp Nhà xưởng Cao tầng hiện hữu lên **50.000 m²**.

- Hỗ trợ doanh nghiệp giới thiệu sản phẩm, kết nối kinh doanh tại Triển lãm MTA Việt Nam 2024 và các hội nghị, triển lãm ngành nghề khác như tự động hóa, công nghiệp hỗ trợ, an ninh, thực phẩm, y tế...
- Hội thảo chuyên đề phát triển bền vững gồm: “Thúc đẩy thực hành phát triển bền vững cho doanh nghiệp”, “Tài chính xanh cho doanh nghiệp: Khung, công cụ và giải pháp”...
- Tỷ lệ hài lòng của khách hàng doanh nghiệp hiện hữu đạt 97,86%, cho thấy trải nghiệm tích cực trong suốt quá trình vận hành.



KẾT NỐI CỘNG ĐỒNG DOANH NGHIỆP
HƯỚNG ĐẾN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



LINH HOẠT TRONG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ
MỞ RỘNG CƠ HỘI

- Tổ chức thành công Hội nghị đối tác “LHC Partner Summit 2024 - Khai mở cơ hội đầu tư mới” - diễn đàn kết nối doanh nghiệp, thu hút hơn 200 khách mời cao cấp và 12 doanh nghiệp tham gia trưng bày sản phẩm và giải pháp sản xuất công nghiệp.
- Phối hợp triển khai chuỗi hội thảo hướng dẫn đầu tư, xu hướng dịch chuyển ngành nghề và phát triển bền vững, hướng đến nhà đầu tư Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông, Ấn Độ, châu Âu, châu Mỹ).



CHỦ ĐỘNG NÂNG CẤP NĂNG LỰC HẠ TẦNG,
ĐÁP ỨNG NHU CẦU DOANH NGHIỆP

- Kiểm soát tỷ lệ thất thoát nước, tiết kiệm điện năng hiệu quả tại nhà máy xử lý nước thải.
- Hoàn thành Giấy phép mua bán điện 22kV tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1 và đưa vào kinh doanh, cùng với Giấy phép thiết kế và thi công công trình đường dây và trạm biến áp 35kV.
- Gia hạn thành công và nâng công suất giấy phép khai thác nước dưới đất số 88/GP-BTNMT (11040 m³/ngày đêm).



TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI - CHUNG TAY VÌ
MỘT CỘNG ĐỒNG TỐT ĐẸP HƠN

- Trao 150 phần quà hỗ trợ người dân khó khăn trên địa bàn xã Long Hậu và 200 phần quà cho người lao động khó khăn đang làm việc tại KCN Long Hậu trong dịp Tết Nguyên Đán 2024.
- Trao tặng 510 suất học bổng “Đồng Hành Ước Mơ” cho các em học sinh/sinh viên vượt khó học tốt tại các xã thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc.
- Đóng góp hơn 4 tỷ đồng cho các hoạt động xã hội, tài trợ quy hoạch - phát triển kinh tế địa phương, phát triển giáo dục, nâng cao chất lượng sống cho người lao động và cư dân địa phương.



THƯƠNG HIỆU XANH VÀ
DOANH NGHIỆP VĂN HÓA

- Trong năm 2024, LHC đã được vinh danh là:
- **Nhà phát triển bất động sản công nghiệp có chiến lược chuyển đổi xanh năm 2024** (VIPF Green Future Awards) do Báo Đầu tư tổ chức dưới sự bảo trợ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
 - **Doanh nghiệp văn hóa tiêu biểu thời kỳ hội nhập năm 2024** do Viện Nghiên cứu Chiến lược, Chính sách Công Thương (Bộ Công Thương) và Liên hiệp các hội UNESCO Việt Nam tổ chức.

Định hướng PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA LHC



TẦM NHÌN

Xây dựng thành công các khu đô thị sinh thái phát triển bền vững.



SỨ MỆNH

Bằng sự tận tâm và trách nhiệm cao, chúng tôi nỗ lực tạo dựng một môi trường sống, làm việc thuận lợi nhất, góp phần thúc đẩy xã hội phát triển bền vững.



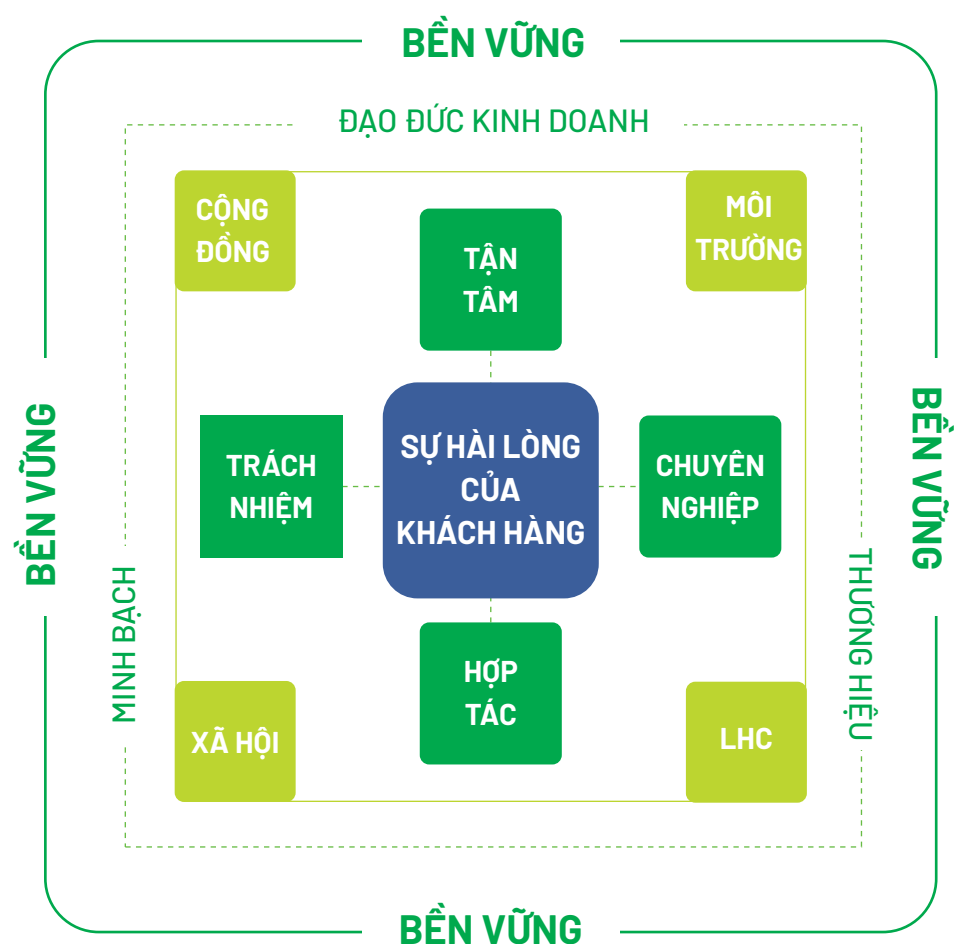
GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẬN TÂM: Nhu cầu và sự hài lòng của khách hàng là trung tâm xây dựng mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động.

CHUYÊN NGHIỆP: Mỗi sản phẩm hay dịch vụ đều đạt được chuẩn mực cao nhất.

HỢP TÁC: Cùng thống nhất giải pháp, cùng phối hợp thực hiện, cùng chia sẻ thành quả.

TRÁCH NHIỆM: Dốc toàn tâm, toàn lực cho từng chi tiết với hiệu quả tốt nhất.



Tầm nhìn và định hướng xuyên suốt của LHC là phát triển thành công các khu đô thị công nghiệp sinh thái và phát triển bền vững. Các khu đô thị công nghiệp sinh thái của LHC được quy hoạch hài hòa giữa hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển đô thị, phục vụ cho cộng đồng nhà đầu tư và người lao động.

Các dự án của LHC được xây dựng theo mô hình khu công nghiệp mới, hướng đến nền kinh tế tuần hoàn và tăng trưởng xanh, phù hợp với xu hướng thế giới. Việc áp dụng kinh tế tuần hoàn sẽ mang đến lợi ích cho cả chủ đầu tư và khách thuê.

Bên cạnh đó, LHC tập trung đầu tư xây dựng và cho thuê nhà xưởng cao tầng nhằm từng bước chuyển đổi cơ cấu ngành nghề từ những ngành sản xuất thâm

dụng lao động, gây ô nhiễm môi trường sang ngành công nghiệp hiện đại, công nghệ cao, đồng thời nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất trong khu công nghiệp, hướng đến phục vụ cao hơn nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng yêu cầu đổi mới công nghệ của doanh nghiệp.

Trong định hướng phát triển, LHC không chỉ cung cấp các sản phẩm về bất động sản công nghiệp chất lượng cao, mà còn cung cấp dịch vụ toàn diện, mang đến cơ hội hợp tác, kết nối khách hàng với nhau. Đến nay, LHC đã tạo dựng nên cộng đồng doanh nghiệp đa quốc gia với đa dạng ngành nghề, thu hút ngày càng đông đảo lực lượng người lao động đến sinh sống và làm việc.

QUẢN TRỊ RỦI RO

Duy trì, cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO®

Hệ thống quản trị rủi ro của LHC được duy trì theo Quy chế quản trị rủi ro.

Hệ thống cập nhật thường xuyên các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động, khẩu vị rủi ro năm 2024 được thiết lập, công bố và theo dõi hàng tháng.

Việc áp dụng hệ thống này sẽ giúp cho công tác điều hành, quản trị và kiểm soát công việc tốt hơn, giúp phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro trong các hoạt động của công ty.



CHIẾN LƯỢC VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN TRỊ RỦI RO

1 Chiến lược, chính sách quản trị rủi ro

Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro của LHC được xác định, phê duyệt và ban hành thông qua tài liệu Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro (LH-RISK01).

Chiến lược QTRR tổng quát là:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan trong mọi trường hợp.
- Hướng đến giai đoạn 3 - ổn định của chiến lược QTRR là thiết lập chính sách, quy trình và tiêu chuẩn chính thức trong toàn Công ty.

2 Khẩu vị rủi ro của Công ty và giới hạn rủi ro

Khẩu vị rủi ro của LHC được thiết lập theo hướng dẫn của tài liệu Mô tả khẩu vị rủi ro (LH-RISK02). Năm 2024, Công ty xác định và theo dõi 23 chỉ số về khẩu vị rủi ro và giới hạn rủi ro.

3 Quy trình quản lý rủi ro áp dụng trong Công ty

Quy trình QTRR được thiết lập, phê duyệt và ban hành trong phê duyệt và ban hành trong tài liệu Chiến lược và chính sách quản trị rủi ro (mã số LH-RISK01).

Quy trình QTRR đưa ra hướng dẫn để đánh giá, xử lý, giám sát và xem xét các rủi ro một cách có hệ thống nhằm cải thiện khả năng dự đoán và chuẩn bị để đối mặt với các rủi ro sắp xảy ra.

Các bước chính của quy trình:



CÔNG TÁC GIÁM SÁT TUÂN THỦ

Năm 2024, Công ty thực hiện 01 lần đánh giá sự tuân thủ thông qua đánh giá nội bộ hệ thống quản lý chất lượng - môi trường từ ngày 18-20/06/2024 và 01 đợt đánh giá tái chứng nhận của tổ chức chứng nhận TÜVRheinland.

Bên cạnh đó, người phụ trách QTRR của phòng ban theo dõi sự tuân thủ thường xuyên và báo cáo hàng tháng về khẩu vị rủi ro, tình hình thực hiện kiểm soát rủi ro, các rủi ro mới phát sinh.

CÁC RỦI RO

1 RỦI RO KINH TẾ

Trên phạm vi toàn cầu, nền kinh tế vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro và thách thức như xung đột địa chính trị, chuỗi cung ứng chưa hoàn toàn phục hồi, thiếu hụt nguồn cung. Nền kinh tế thế giới sẽ phải đối mặt với một số thách thức từ chính sách thương mại của Mỹ và sự bất ổn chính trị, kinh tế ở các nền kinh tế lớn của EU.

Trong nước, kinh tế Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, hạn chế, xuất phát từ nội tại của nền kinh tế như những khó khăn trên thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp chưa thể giải quyết ngay. Bên cạnh đó, sức hấp thụ vốn tín dụng của nền kinh tế còn thấp khi nhiều doanh nghiệp thu hẹp hoặc ngừng sản xuất do thiếu đơn hàng. Tình trạng giải thể, đóng cửa gia tăng, sức khỏe tài chính giảm sút, đặc

biệt là sau khi chịu tác động của đại dịch Covid-19.

Năm 2025 cũng là năm cuối của kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025, với mức đầu tư kỷ lục 791.000 tỷ đồng (tương đương 6,4% GDP) đã được Quốc hội phê duyệt. Chính phủ sẽ tập trung nguồn vốn đầu tư công vào các lĩnh vực trọng điểm, đặc biệt là cơ sở hạ tầng giao thông, nhằm tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư nước ngoài chất lượng cao.

Trước bối cảnh đó, Ban lãnh đạo Công ty luôn theo dõi sát sao diễn biến kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước để kịp thời xây dựng phương án ứng phó phù hợp, đồng thời nhanh chóng nắm bắt cơ hội nhằm đạt được các mục tiêu chiến lược đã đề ra.

2 RỦI RO PHÁP LUẬT

Mọi hoạt động kinh doanh đều chịu sự kiểm soát của pháp luật và LHC cũng không ngoại lệ. Là Công ty Cổ phần niêm yết chứng khoán ở Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), LHC chịu sự tác động của nhiều Luật trong các lĩnh vực như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản... Những luật này thường xuyên được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với quá trình hội nhập và phát triển của đất nước, tạo ra cả cơ hội lẫn thách thức cho LHC.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh Chính phủ đang tinh gọn bộ máy Nhà nước và hoàn thiện hành lang pháp lý về đất đai, kinh doanh bất động sản, đầu tư,... Công ty có thể đối mặt với nhiều rủi ro và khó khăn phát sinh trong quá trình hoạt động và phát triển dự án mới.

Do đó, LHC luôn theo dõi, cập nhật kịp thời các thay đổi pháp luật để điều chỉnh quy định, điều lệ nội bộ phù hợp, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và đảm bảo tuân thủ pháp luật.

3 RỦI RO CẠNH TRANH

Những ngày đầu năm 2025, bất động sản công nghiệp tiếp tục duy trì sức nóng từ năm trước, với hàng loạt dự án lớn dự kiến triển khai, bao gồm: KCN Nomura (giai đoạn 2) tại Hải Phòng, KCN Hòa Ninh tại Đà Nẵng, KCN Vĩnh Thạnh (giai đoạn 2) tại TP. Cần Thơ, KCN Phú Xuân tại Đắk Lắk, WHA Industrial Zone 2 tại Nghệ An,....

Bên cạnh đó, sự xuất hiện của nhiều đơn vị cung cấp nhà xưởng xây sẵn tại khu vực lân cận ở tỉnh Long An, TP.HCM, Bình Dương và Đồng Nai,... đã làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn cho thuê.

Trước bối cảnh đó, Công ty đã nâng cao năng lực cạnh tranh bằng cách đa dạng hóa sản phẩm, phát triển hệ sinh thái dịch vụ hỗ trợ, cải thiện cơ sở hạ tầng nhằm đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong và ngoài nước, hướng tới tăng trưởng và phát triển bền vững thông qua việc “xanh hóa” KCN, tối ưu hóa sử dụng nguồn tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu chi phí sản xuất,... Đồng thời, Công ty đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư, cập nhật và ứng dụng công nghệ 360 Digital Tool trên website, cung cấp nội dung bằng tiếng Anh, Nhật Bản và Hàn Quốc, giúp nhà đầu tư tiếp cận thông tin một cách dễ dàng và hiệu quả hơn.

4 RỦI RO VỀ NGUỒN CUNG

Hiện nay, Việt Nam là điểm sáng trong thu hút đầu tư nước ngoài nhờ vào các chính sách khuyến khích đầu tư, đặc biệt là chính sách công nghiệp 4.0. Làn sóng chuyển dịch bất động sản công nghiệp vào Việt Nam mạnh mẽ hơn bao giờ hết dẫn đến một nguồn cầu lớn sẽ hướng về các khu công nghiệp tại Việt Nam. Việc tạo ra và củng cố vị thế trong mạng lưới các chuỗi cung ứng toàn cầu là hết sức quan trọng. Dự báo trong năm 2025, thu hút vốn FDI vào các ngành nghề, lĩnh vực có hàm lượng công nghệ cao, công nghệ hiện đại tiếp tục nhận được nhiều tín hiệu khả quan, nhất là sau khi nhiều cải cách chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp nói chung, bao gồm cả doanh nghiệp FDI được ban hành như “Quy Hỗ trợ đầu tư”, “luồng xanh”,... Việt Nam được nhận định tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn FDI.

5 RỦI RO TÀI CHÍNH

Thủ tướng Chính phủ đã có chỉ đạo tập trung giảm mặt bằng lãi vay, đặc biệt là kiểm soát chặt chẽ lãi suất huy động của các ngân hàng thương mại. Hướng đi này không chỉ giúp tháo gỡ khó khăn cho người dân và doanh nghiệp mà còn đảm bảo nguồn vốn tín dụng được chuyển vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh hiệu quả. Nhìn chung, trong năm 2025, mặc dù áp lực từ lãi huy động và tỷ giá đồng USD có thể kéo theo



Trong nhiều năm qua, việc dự phòng quỹ đất và phát triển dự án trong tương lai là một trong những nhiệm vụ trọng tâm, hàng đầu mà tập thể LHC luôn hướng đến. Theo đó, LHC tập trung nguồn lực, quy hoạch phát triển quỹ đất, tạo nguồn cung sản phẩm đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn cho thuê thông qua việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, bồi thường giải phóng mặt bằng và sớm hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật để nắm bắt cơ hội và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường. Bên cạnh đó, LHC tối ưu hóa quỹ đất công nghiệp thông qua việc xây dựng nhà xưởng cao tầng, thu hút ngành công nghiệp nhẹ, chất lượng cao. Nhờ khả năng tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất, nhà xưởng cao tầng trở thành lựa chọn phù hợp giúp doanh nghiệp thích nghi với sự vận động của thị trường và đáp ứng kịp thời nhu cầu của khách hàng.

mức tăng nhẹ của lãi suất cho vay, song đây cũng là bước chuyển mình của hệ thống ngân hàng nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động tín dụng và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Chính sách tiền tệ linh hoạt của Ngân hàng Nhà nước cùng chỉ đạo của Chính phủ sẽ đóng vai trò then chốt trong việc ổn định mặt bằng lãi suất, tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất kinh doanh.

LHC đã có những biện pháp cụ thể để giảm thiểu rủi ro tài chính như:

- Chủ động trong việc cân đối sử dụng nguồn vốn linh hoạt, tránh rơi vào thế bị động, gây ra thiệt hại cho Công ty và hiệu quả tài chính khi lãi suất cho vay biến động;
- Chủ động tiếp cận, mở rộng quan hệ tín dụng với các Ngân hàng uy tín;
- Thường xuyên đánh giá rủi ro về dòng tiền để hỗ trợ công tác dự báo tài chính, quản lý các chỉ số tài chính và tình hình tài chính từng dự án đang triển khai;
- Cẩn trọng trong việc xây dựng và thẩm định hiệu quả dự án đầu tư. Việc thẩm định hiệu quả dự án sẽ biết được những rủi ro tiềm ẩn có thể xảy ra trong tương lai. Từ đó, Công ty chủ động có những giải pháp nhằm ngăn ngừa hoặc hạn chế rủi ro một cách thiết thực và có hiệu quả nhất.

6 RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp có thể phát sinh các rủi ro về môi trường như khí thải, mùi hôi, tiếng ồn... Những yếu tố này có thể ảnh hưởng đến các doanh nghiệp lân cận và khách hàng khi đến tham quan, làm giảm mức độ hài lòng của khách hàng hiện hữu, đồng thời tạo ấn tượng không tốt đối với khách hàng tiềm năng, từ đó tác động đến quyết định đầu tư.

Bên cạnh đó, các yếu tố khách quan như biến đổi khí hậu, triều cường dâng cao, ngập lụt có thể gây hư hại cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, làm giảm mức độ hài lòng của doanh nghiệp hoạt động tại đây.

Nhằm hạn chế những tác động nêu trên, Công ty đã triển khai các biện pháp sau:

7 RỦI RO VỀ NHÂN SỰ

Trong môi trường kinh doanh năng động, kế hoạch kế nhiệm cho nhân sự quản lý cấp cao không chỉ là lựa chọn chiến lược mà còn là điều cần thiết để đảm bảo sự thành công và tính bền vững của tổ chức trong dài hạn. Vì vậy, việc xác định và đánh giá năng lực đội ngũ quản lý cấp cao luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm, thông qua việc đánh giá năng lực

8 RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

Ngoài các rủi ro đã trình bày ở trên, LHC còn chịu tác động từ những yếu tố bất khả kháng như thiên tai, cháy nổ, dịch bệnh và biến đổi khí hậu. Mặc dù xác suất xảy ra các rủi ro này không cao, nhưng khi phát sinh, chúng có thể gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản, nhân lực và hoạt động kinh doanh của Công ty.



- Xem xét, đánh giá kỹ lưỡng các ngành nghề của doanh nghiệp dự kiến đầu tư vào KCN Long Hậu, đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn về môi trường.
- Ban hành và áp dụng nghiêm túc Quy chế quản lý môi trường trong KCN Long Hậu, đồng thời tích cực tuyên truyền, hướng dẫn nhà đầu tư tuân thủ các quy định, quy chế tại khu công nghiệp.
- Lập kế hoạch và thực hiện duy tu, bảo trì cơ sở hạ tầng hàng năm để đảm bảo hệ thống hạ tầng luôn trong tình trạng tốt, hạn chế rủi ro từ thiên tai và biến đổi khí hậu.

Những giải pháp trên giúp Công ty nâng cao chất lượng môi trường kinh doanh trong khu công nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động ổn định và phát triển bền vững.

của từng cá nhân, xét trên các tiêu chí phù hợp với vai trò, vị trí quản lý và văn hóa của tổ chức. Bên cạnh đó, Công ty luôn chú trọng, quan tâm xây dựng văn hóa doanh nghiệp và chính sách phúc lợi dành cho nhân viên, các chính sách đãi ngộ cạnh tranh, công bằng tạo nên môi trường làm việc lý tưởng và gắn kết cho nhân viên.

Nhằm hạn chế tối đa những tác động tiêu cực, LHC đã triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, tăng cường các giải pháp bảo vệ môi trường và áp dụng các quy trình quản lý rủi ro chặt chẽ, góp phần duy trì hoạt động ổn định và bền vững.

3 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024	29
Tình hình thu hút đầu tư năm 2024	29
Tình hình triển khai các dự án đầu tư	31
Tổ chức và nhân sự	35
Tình hình tài chính	41
Chỉ tiêu tài chính	41
Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	42
Báo cáo phát triển bền vững	45



Tình hình

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Thực hiện 2024 Kế hoạch 2024 Đạt (%)	Thực hiện 2024 Thực hiện 2023 Đạt (%)
1	Tổng doanh thu	743.741	530.285	71%	109%
2	Chi phí hoạt động	93.329	63.596	68%	100%
3	Lợi nhuận sau thuế	131.456	187.447	143%	113%
4	Tổng đầu tư	2.091.038	349.599	17%	139%

Tình hình

THU HÚT ĐẦU TƯ NĂM 2024

Nhận định chung

Năm 2024, bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng của thị trường bất động sản nhờ sự mở rộng đầu tư từ các tập đoàn toàn cầu lớn như Samsung, LG và Foxconn, cùng với nhiều dự án mới được triển khai trên khắp các khu vực tại Việt Nam. Trong năm, Việt Nam tiếp tục thu hút mạnh mẽ các nhà đầu tư công nghiệp, đặc biệt trong các ngành sản xuất, điện tử, dệt may và năng lượng tái tạo. Điều này không chỉ thúc đẩy nhu cầu về nhà xưởng, kho bãi và khu công nghiệp mà còn mở ra nhiều cơ hội phát triển bền vững trong tương lai.

Về chiến lược sản phẩm – dịch vụ

LHC tiếp tục tiên phong trong phát triển các dự án nhà xưởng xây sẵn chất lượng cao nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của doanh nghiệp. Một số sản phẩm tiêu biểu gồm:

- Nhà xưởng công nghiệp 9 tầng (30.000 m²).
- Tổ hợp nhà xưởng xây sẵn lô 3F tại KCN Long Hậu 3 – Giai đoạn 1.
- Nhà xưởng xây sẵn lô 3A tại KCN Long Hậu 3 – Giai đoạn 1.

Tất cả các dự án này được thiết kế theo tiêu chuẩn hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng đất và xây dựng theo phân khu. Mô hình này không chỉ tập trung các doanh nghiệp cùng ngành vào một khu vực mà còn giúp nâng cao hiệu quả quản lý môi trường, lao động và vận hành sản xuất, tạo nên một hệ sinh thái liên kết chặt chẽ trong chuỗi cung ứng.

LHC hướng đến thu hút các ngành công nghiệp sạch và công nghiệp phụ trợ công nghệ cao, đặc biệt là các lĩnh vực như lắp ráp máy móc cho ngành bán dẫn, kiểm định và lắp ráp thiết bị điện tử, cùng sản xuất thiết bị y tế.

Bên cạnh mảng nhà xưởng chất lượng cao, LHC triển khai các dịch vụ hỗ trợ khách hàng và triển khai dịch vụ cho khách hàng bên ngoài khu công nghiệp, khởi đầu là dịch vụ quản lý vận hành kinh doanh KCN tại khu vực Long An.

Về hoạt động Kinh doanh – Tiếp thị

LHC tập trung đẩy mạnh thu hút đầu tư cho sản phẩm trọng tâm là NXXS cho thuê đi kèm dịch vụ hỗ trợ và đất công nghiệp với diện tích linh hoạt. Chương trình, hoạt động xúc tiến đầu tư và tiếp thị được tổ chức với tần suất đều đặn, phân bổ xuyên suốt năm và triển khai theo nhóm ngành nghề cụ thể, tập trung các ngành nghề xanh – sạch LHC ưu tiên thu hút đầu tư.

Chiến lược xúc tiến đầu tư và tiếp thị được xây dựng theo lộ trình trải nghiệm của nhà đầu tư, từ giai đoạn Thiết kế sản phẩm, Quảng bá sản phẩm đến Hỗ trợ quy trình thủ tục đầu tư. Mục tiêu là nâng cao giá trị trải nghiệm khách hàng, tối ưu quy trình tiếp cận và ra quyết định đầu tư, đồng thời tạo ra hệ sinh thái hỗ trợ toàn diện cho doanh nghiệp.

Các hoạt động xúc tiến đầu tư được triển khai theo cả hình thức trực tiếp và trực tuyến, với phương thức tiếp cận liên tục đổi mới, ứng dụng công nghệ hiện đại. Nhờ đó, LHC không chỉ mở rộng quy mô khách hàng, mà còn thu hút các nhà đầu tư có năng lực cao, thúc đẩy phát triển bền vững trong khu công nghiệp.

KẾT QUẢ THU HÚT ĐẦU TƯ

Năm 2024, LHC đạt nhiều kết quả tích cực trong thu hút đầu tư với **21** dự án, nâng tổng số nhà đầu tư tại KCN Long Hậu lên **211** doanh nghiệp đến từ **17** quốc gia và vùng lãnh thổ. Các dự án tập trung vào các lĩnh vực trọng điểm như linh kiện điện tử, công nghệ y tế, giải pháp môi trường, sản xuất thiết bị y tế, cơ khí chính xác

công nghệ cao, kiểm định, dược phẩm và kho lạnh.

Doanh thu từ các sản phẩm chủ lực của LHC, gồm đất công nghiệp cho thuê và nhà xưởng xây sẵn, tiếp tục tăng trưởng mạnh. Đặc biệt, các dự án mới ngày càng ưu tiên lựa chọn mô hình nhà xưởng xây sẵn nhờ tính linh hoạt, hiệu quả và tiềm năng phát triển bền vững.

DỰ BÁO NĂM 2025:
XU HƯỚNG VÀ CƠ HỘI PHÁT TRIỂN

Năm 2025, Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài nhờ môi trường chính trị ổn định, chi phí lao động cạnh tranh và lợi thế từ các hiệp định thương mại tự do (FTA). Sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ kỳ vọng sẽ thúc đẩy dòng vốn FDI mạnh mẽ vào Việt Nam.

Sự phát triển hạ tầng giao thông như cao tốc Bắc – Nam, hệ thống cảng biển và sân bay quốc tế sẽ tăng cường kết nối liên vùng, nâng cao năng lực vận chuyển

hàng hóa, tạo động lực cho bất động sản công nghiệp. Đồng thời, các cải cách hành chính đang được đẩy mạnh, đơn giản hóa thủ tục đầu tư và rút ngắn thời gian triển khai dự án khu công nghiệp.

Xu hướng phát triển bền vững ngày càng được các nhà đầu tư quan tâm. Việc đáp ứng các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường và phát triển bền vững sẽ trở thành lợi thế cạnh tranh quan trọng, thu hút các doanh nghiệp hướng tới sản xuất xanh và giảm phát thải carbon.

ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH – TIẾP THỊ NĂM 2025

Trước những xu hướng và cơ hội trên, LHC đặt ra các định hướng chiến lược cho năm 2025 như sau:

- 1

Gia tăng tỷ trọng mảng doanh thu nhà xưởng cho thuê:

 - Duy trì tỷ lệ lấp đầy cao NXXS hiện hữu và sự gắn bó lâu dài của khách thuê đối với thương hiệu LHC.
 - Tập trung quảng bá và bán hàng cho các sản phẩm mới tại KCN Long Hậu:** Nhấn mạnh những giá trị gia tăng mà khách hàng nhận được khi đầu tư và tổ chức sản xuất tại KCN Long Hậu.
 - Thu hút đầu tư cho dự án nhà xưởng mới:** Nhà xưởng Cao tầng Đa năng Long Hậu, Nhà xưởng lô 3F tại KCN Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 và Nhà xưởng Công nghệ cao Long Hậu tại Khu Công nghệ cao Đà Nẵng.
- 2

Đẩy mạnh kinh doanh và nâng cao chất lượng các sản phẩm dịch vụ thể mạnh: Bao gồm dịch vụ pháp lý doanh nghiệp, môi trường, an ninh an toàn & PCCC, y tế, thiết kế và thi công xây dựng, dịch vụ điện... tạo lợi thế cạnh tranh cho sản phẩm LHC, đồng thời góp phần ổn định cơ cấu doanh thu lợi nhuận cho Công ty.
- 3

Tập trung thu hút, chọn lọc các dự án đầu tư xanh, ngành công nghiệp có giá trị gia tăng cao: Cụ thể là công nghiệp công nghệ cao, phụ trợ công nghệ cao, công nghiệp bán dẫn, dịch vụ logistics, chế biến, chế tạo... Qua đó, nâng cao chất lượng đầu tư cho KCN Long Hậu nói riêng và địa phương nói chung, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển bền vững.
- 4

Kinh doanh thành công các dự án khu công nghiệp với vai trò là đơn vị quản lý, vận hành và điều hành hoạt động kinh doanh.

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

Khu công nghiệp Long Hậu



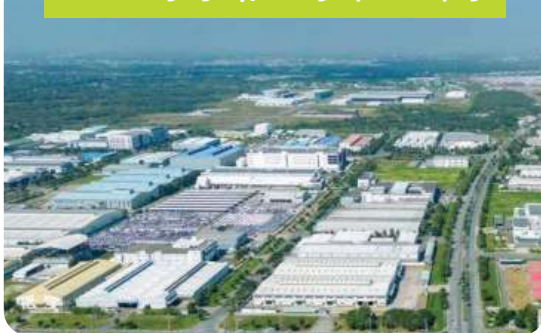
Vị trí: Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Quy mô: 137,02 ha.

Đi vào hoạt động: 2007.

Tỷ lệ lấp đầy: 100%

Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng



Vị trí: Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Quy mô: 108,48 ha.

Đi vào hoạt động: 2009.

Tỷ lệ lấp đầy: 100%

Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 1



Quy mô: 19.997 m², 6 tầng.

Năm hoàn thành và đưa vào hoạt động: 2019.

Trung tâm Dịch vụ



Quy mô: 6.192 m², 2 tầng.

Hoàn thành và đưa vào hoạt động: Quý II/2020.

Khu nhà xưởng xây sẵn



NXXS lô S10-11: Quy mô 3.330 m². Năm hoàn thành: 2016.

NXXS lô Q10: Quy mô 3.159 m². Năm hoàn thành: 2017.

NXXS lô F.01B: Quy mô 3.278 m². Năm hoàn thành: 2017

Khu nhà xưởng xây sẵn



Khu NXXS lô B: Quy mô 35.583 m². Năm hoàn thành: 2011.

Khu NXXS lô B mở rộng: Quy mô 5.698 m². Năm hoàn thành: 2013.

Khu nhà xưởng xây sẵn compound lô T-4: Quy mô 11.522 m², 2 tầng. Năm hoàn thành: 2019.

Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (23-24-25-26) KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1: Quy mô 17.000 m². Năm hoàn thành 2023.

Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (19-20-21-22) KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1: Quy mô 17.000 m². Năm hoàn thành 2024.

Khu lưu trú KCN Long Hậu



Diện tích: 15.182 m².

Quy mô: 4 khối nhà lưu trú công nhân 5 tầng, 596 căn hộ, sức chứa 6.000 người.

Năm hoàn thành: 2010.

Khu công nghiệp Long Hậu 3
Giai đoạn 1



Vị trí: Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

Quy mô: 123,98 ha.

Đi vào hoạt động: 2019.

Tình hình

TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu



Quy mô: 37 ha.
Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng và cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng.

Nhà máy xử lý nước thải - Giai đoạn 3



Công suất: 3.500 m³/ngày đêm.
Hoàn thành và đưa vào hoạt động: Quý IV/2020.

Dự án Hệ thống điện mặt trời áp mái
Nhà xưởng lô T4



Công suất: 1050 kWp.
Hoàn thành và đưa vào hoạt động: Quý IV/2020.

Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 1
tại Khu CNC Đà Nẵng



Quy mô: 15.797 m².
Hoàn thành và đưa vào hoạt động: Quý I/2020.

Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 1 mở rộng
tại Khu CNC Đà Nẵng



Quy mô: 15.066 m².
Hoàn thành và đưa vào hoạt động: Quý IV/2023

CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN

Khu công nghiệp Long Hậu
giai đoạn 2 mở rộng



Quy mô: 90 ha.
Đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan về việc xin phê duyệt chủ trương đầu tư và nhà đầu tư.

Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 2



Quy mô: 29.954,05 m² sàn cho thuê, 9 tầng.
Hoàn thành dự kiến: Quý IV/2025.

Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập

Quy mô: 150 ha.
Đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan về việc xin phê duyệt chủ trương đầu tư và nhà đầu tư.

Khu dân cư - Tái định cư Long Hậu 3

Quy mô: 19,13 ha.
Đang triển khai thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng.
Hoàn thành dự kiến: Quý IV/2026.

Nhà xưởng J4 - Giai đoạn 2
tại Khu CNC Đà Nẵng

Quy mô: 85.730 m².
Khởi công xây dựng dự kiến: Năm 2025.

Nhà xưởng xây sẵn cao tầng Lô 3F
tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1

Quy mô: 30.000 m².
Khởi công xây dựng dự kiến: Năm 2025.

Nhà xưởng xây sẵn Lô 3A (Mới) tại
KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1

Quy mô: 46.000 m².
Hoàn thành dự kiến: Năm 2026.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông LÊ TẤN CƯỜNG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

1991 - 1995: Chuyên viên phòng Tài vụ Quản lý Doanh nghiệp - Sở Tài chính.

1995 - 1999: Chuyên viên phòng Công nghiệp - Cục Quản lý vốn và tài sản nhà nước Thành phố.

1999 - 2004: Chuyên viên phòng Tổng hợp - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.

2004 - 2007: Phó Trưởng phòng Tổng hợp - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính.

2007 - 2021: Công tác tại Văn phòng UBND TP.HCM và chính thức nhận công tác từ tháng 8/2008. Đến năm 2012 được bổ nhiệm Phó Trưởng phòng Tài chính Thương mại. Năm 2013 được bổ nhiệm Trưởng phòng Tài chính Thương mại Dịch vụ Văn phòng UBND TP.HCM. Từ năm 2017 là Trưởng phòng Kinh tế Văn phòng UBND TP.HCM.

T9/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

T12/2021 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Năm sinh: 1967
Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế



Ông TRẦN HỒNG SƠN
Thành viên Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

2000 - 2009: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh. Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường.

2009 - 2012: Giám đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

2012 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Năm sinh: 1976
Bằng cấp: Thạc sĩ Quy hoạch



Ông NGUYỄN VŨ MẠNH TUẤN
Thành viên Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

2006 - 2008: Chuyên viên - Sở Thương Mại.

2008 - 2013: Công tác tại Công ty TNHH MTV Cảng Bến Nghé.

2013 - 2014: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đối tác Chân Thật.

2015 - 2017: Trưởng phòng Khai thác Cảng SP-ITC - Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế.

2018 - 2022: Thư ký Hội đồng thành viên - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2019 - 2022: Thành viên Hội đồng thành viên - Công ty Cảng container Trung tâm Sài Gòn.

T11/2022 đến 31/12/2024: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Long Hậu.

T06/2021 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Năm sinh: 1980
Bằng cấp: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh



Ông LƯƠNG QUỐC ĐẠT
Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

Quá trình công tác:

2017 - 2019: Nhân viên biên, phiên dịch tiếng Trung, Trợ lý Giám đốc - Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Nam Sài Gòn.

2019 - 2020: Nhân viên Phòng Phục vụ hành khách - Công ty Cổ phần Phục vụ mặt đất Sài Gòn.

2020 - 2022: Chuyên viên Phòng Xúc tiến Thương mại - Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư TP.HCM.

2022 đến nay: Phó phòng Phát triển Kinh doanh - Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

T4/2023 đến nay: Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị - Công ty Cổ phần Long Hậu.

Năm sinh: 1995
Bằng cấp: Cử nhân ngôn ngữ Trung Quốc

BAN KIỂM SOÁT



Ông NGUYỄN NGỌC QUANG
Trưởng Ban Kiểm soát

Quá trình công tác:

2010 – 2012: Chuyên viên Phòng Kế hoạch – Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2012 – 2021: Trưởng Bộ phận Tài chính – Công ty Cổ phần Long Hậu.

2021: Chuyên viên Phòng Tài chính – Kế hoạch Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

2021 – đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Long Hậu.

Năm sinh: 1984

Bằng cấp: Thạc sĩ Tài chính Ngân hàng

Quá trình công tác:

2005 – 2006: Kỹ sư Thiết kế – Công ty TNHH Rossignol Sourcing. T4 đến tháng T10/2006 là Kỹ sư Giám sát – Công ty TNHH Kỹ thuật Taikisha.

2006 – 2008: Kỹ sư Bảo trì – Công ty TNHH Bao bì Advance Polybag.

2010 – 2011: Chuyên viên Phân tích thị trường – Công ty Giao dịch hàng hóa Việt Nam – Sàn giao dịch hàng hóa Việt Nam – VNX.

2011 – 2014: Nhân viên thuế Phi nông nghiệp – Chi cục thuế quận Bình Thạnh – Đội Kê khai thuế.

2015 – 2016: Chuyên viên Quản lý Tài chính – Công ty TNHH MTV Thái Duy Minh.

2016 – 2022: Nhân viên bán hàng online – Công ty TNHH Super Star Matching 3in1.

2022 đến nay: Chuyên viên Phòng Tài chính Kế hoạch – Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

T4/2023 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Long Hậu.

Ông TÔ MINH CHÁNH
Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1981

Bằng cấp: Thạc sĩ Tài chính

Quá trình công tác:

2009 – 2020: Chuyên viên Hành chính – Công ty Cổ phần Long Hậu.

2020 – 2021: Chuyên viên Hành chính kiêm Trưởng Ban Quản lý Trung tâm Thương mại – Dịch vụ – Công ty Cổ phần Long Hậu.

2021 đến nay: Trưởng Bộ phận Hành chính kiêm Trưởng Ban Quản lý Trung tâm Thương mại – Dịch vụ – Công ty Cổ phần Long Hậu.

T4/2023 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Long Hậu.

Ông PHẠM HOÀNG ANH
Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1988

Bằng cấp: Cử nhân Kinh tế
Chuyên ngành Quản trị Kinh doanh

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc

Quá trình công tác:

2000 – 2009: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh. Chuyên viên tham gia các lĩnh vực chuyên môn như xây dựng cơ bản, quản lý quy hoạch, kinh doanh, quản lý môi trường.

2009 – 2012: Giám đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

2012 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Long Hậu.

Năm sinh: 1976

Bằng cấp: Thạc sĩ Quy hoạch

Quá trình công tác:

2018 – 2019: Nhân viên Hành chính – Công ty TNHH Phát triển Khoa học Công nghệ – Thương mại Thiên Văn.

2019 – 2020: Nhân viên Giám sát nội bộ – Công ty CP Vận tải Hàng không Miền Nam Việt Nam.

2020 – 2022: Chuyên viên Phòng Xúc tiến Thương mại – Trung tâm Xúc tiến Thương mại và Đầu tư (ITPC)

2022 – T11/2023: Phó Trưởng phòng Bồi thường định cư – Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

T11/2023 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Long Hậu.

Ông NGUYỄN TRUNG NHÂN
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1994

Bằng cấp: Cử nhân Luật

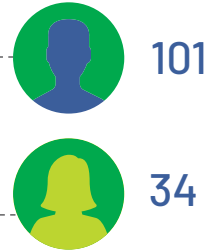
NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Thông tin thay đổi nhân sự Ban Tổng Giám đốc năm 2024: Hội đồng Quản trị miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn kể từ ngày 31/12/2024.

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN

Thu hút và giữ chân nhân sự giỏi luôn là một trong những mục tiêu hàng đầu trong công tác quản trị nguồn nhân lực mà LHC hướng đến. Trong những năm qua, Ban lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm đến việc xây dựng, đào tạo, ổn định đội ngũ nhân sự, giúp công tác quản trị nguồn nhân lực của LHC đạt được kết quả tốt.

Tổng nhân viên: **135**



(tính đến ngày 31/12/2024). Trong đó:



Lao động
có trình độ
trên đại học
11 người

Lao động có
trình độ đại học
và cao đẳng
87 người

Lao động có
trình độ Trung cấp,
công nhân kỹ thuật
18 người

Lao động có
trình độ
Phổ thông trung học
19 người

CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ 26 chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động theo Thỏa ước lao động tập thể. Các chính sách phúc lợi được xây dựng với mục tiêu chăm lo đời sống CB-CNV một cách toàn diện và tạo dựng môi trường làm việc hiệu quả, văn minh. Đây cũng là một trong những thành công giúp LHC thu hút, giữ chân nhân tài gắn bó và cống hiến cho Công ty.

Đáng chú ý, trong năm 2024 Công ty đã thực các chính sách phúc lợi tốt hơn định mức theo quy định, gồm có:

- Chương trình Teambuilding
- Chương trình du lịch
- Chi động viên tinh thần cho CB-CNV vào dịp Lễ, Tết... Thực hiện phúc lợi gia tăng cho CB-CNV về trang phục, giày dép.

Theo đánh giá khảo sát sự hài lòng của nhân viên 6 tháng cuối năm 2024, tỷ lệ hài lòng của CB-CNV đối với Công ty đạt 98%.



HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO

Nhằm nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự và đáp ứng yêu cầu phát triển, Công ty đã tổ chức thành công các khóa học bên ngoài và nội bộ cho người lao động trong năm 2024. Một số chương trình đào tạo nổi bật:

- Chương trình đào tạo Quản lý cấp trung "Management for Middle Managers"
- Chương trình đào tạo kỹ năng "Giải quyết vấn đề"
- Các khóa đào tạo nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ:

1 Chứng chỉ Bồi dưỡng kiến thức quản lý vận hành hệ thống điện 22kv

2 Chứng chỉ Đấu thầu cơ bản

3 Chứng chỉ Tổ chức đấu thầu qua mạng

4 Chứng chỉ Quản lý Dự án

5 Chứng chỉ Môi giới bất động sản

6 Chứng chỉ Quản lý tòa nhà



HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



Trong năm 2024, Ban Văn hóa doanh nghiệp LHC đã triển khai nhiều hoạt động kết nối ý nghĩa như: Bữa trưa gắn kết, Music & Coffee, Kaizen Marathon, Happy Day... Mỗi chương trình gắn liền với các chủ đề và nội dung khác nhau nhằm đảm bảo duy trì bản sắc văn hóa LHC, giá trị cốt lõi đến từng cá nhân và phòng ban trong Công ty.

Có thể nói, những hoạt động này là minh chứng cho sự quan tâm của Công ty đến đời sống tinh thần của CB-CNV, xây dựng một môi trường làm việc tích cực, cởi mở và thân thiện, nơi mỗi thành viên đều cảm thấy được trân trọng, quan tâm và qua đó giúp CB-CNV phát huy hết năng lực, cống hiến hết mình cho tổ chức.

LHC tin rằng, văn hóa doanh nghiệp gắn kết chính là nền tảng cho thành công và sự phát triển bền vững của tập thể.



Tình hình **TÀI CHÍNH**

CHỈ TIÊU BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm	2023	2024
Doanh thu thuần	394.859.343.137	423.469.587.710
Lợi nhuận sau thuế	166.186.589.658	187.446.883.408
Vốn chủ sở hữu	1.594.631.256.230	1.662.958.265.138
Tổng tài sản	3.055.126.722.935	3.070.186.012.207

Chỉ tiêu **TÀI CHÍNH**

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Năm	2023	2024
Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,50	2,73
Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,75	1,69

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Năm	2023	2024
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,48	0,46
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,92	0,85

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm	2023	2024
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,31	0,27
Vòng quay tổng tài sản = Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,13	0,14

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Năm	2023	2024
ROS	42,09%	44,26%
ROE	10,42%	11,27%
ROA	5,44%	6,11%
ROS/OM	42,09%	44,26%

TỶ LỆ CHIA CỔ TỨC

Năm	2022	2023
Lợi nhuận sau thuế (triệu VNĐ)	203.910	166.187
Tỷ lệ trả cổ tức	19%	19%
Cổ tức bằng tiền (triệu VNĐ)	95.023	95.023

**CƠ CẤU CỔ ĐÔNG,
THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

CỔ PHẦN

2024	Số cổ phần lưu hành	Số tiền (VNĐ)
Số đầu năm	50.012.010	500.120.100.000
Số cổ phiếu phát hành thêm	0	0
Số cổ phiếu quỹ trong năm	0	0
Số cuối năm	50.012.010	500.120.100.000
Số cổ phần tự do chuyển nhượng	50.012.010	
Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0	

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

	Cổ phiếu phổ thông	%
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	48,67%
Khác	25.673.532	51,33%

VỐN GÓP VÀO CÔNG TY KHÁC

STT	Tên công ty	Số vốn góp cuối năm 31/12/2023	Số vốn góp cuối năm 31/12/2024
1	Công ty CP Công nghệ Igreen	20.000.000.000	20.000.000.000
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Gia Định	19.630.000.000	19.630.000.000
3	Công ty CP Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	80.000.000.000	80.000.000.000
4	Công ty CP Chiếu sáng Công cộng TP.HCM	125.528.000.000	102.693.500.000

TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CỔ PHẦN

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	Cổ phiếu ưu đãi (VNĐ)	Tổng cộng (VNĐ)
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	50.012.010	500.120.100.000	-	500.120.100.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH CHI TRẢ CỔ TỨC

Năm	2023
Tỷ lệ chi trả	19%/mệnh giá
Hình thức chi trả	Cổ tức bằng tiền
Giá trị cổ tức 2023	95.022.819.000

DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ PHIẾU LHG NĂM 2024

Dữ liệu thống kê về cổ phiếu LHG	Số lượng cổ phiếu (CP)	Số tiền (VNĐ)	Ngày
Khối lượng cổ phiếu đang niêm yết	50.012.010		
Khối lượng cổ phiếu quỹ	-		
Khối lượng cổ phiếu lưu hành	50.012.010		
Khối lượng giao dịch bình quân/ngày	212.724		
Khối lượng cao nhất/ngày giao dịch	1.349.600		11/6/2024
Khối lượng thấp nhất/ngày giao dịch	10.600		17/10/2024
Giá đóng cửa cao nhất		43.750	18/7/2024
Giá đóng cửa thấp nhất		29.500	02/01/2024
			03/01/2024
			04/01/2024
			15/01/2024

BÁO CÁO TÌNH HÌNH GIAO DỊCH CỔ PHIẾU LHG NĂM 2024



Báo cáo

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hướng đến sự phát triển bền vững, đổi mới vùng đất hoang hóa, phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng đời sống cho dân cư trong khu vực, đồng thời với mục tiêu bảo vệ môi trường, LHC đã chú trọng xây dựng hình ảnh khu công nghiệp xanh, sạch, kết nối, đồng hành cùng các nhà đầu tư có tư duy và tiêu chí phát triển dựa trên nền tảng tuân thủ pháp luật, thân thiện với môi trường và cộng đồng, tuân thủ quy hoạch vùng.



BÁO CÁO VỀ CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Hệ thống xử lý nước



Xử lý nước cấp

- LHC khai thác và xử lý nước cấp đạt Quy chuẩn Quy định QCVN 01-1:2018/BYT, chủ động nguồn nước sạch phục vụ hoạt động sản xuất và sinh hoạt trong KCN.
- LHC chủ động kiểm soát, hạn chế đến mức thấp nhất tỷ lệ thất thoát nước, tiết kiệm nguồn tài nguyên nước tại khu vực.

Tiêu thụ nước

Sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên nước (khai thác nước và cung cấp cho doanh nghiệp trong hạn mức an toàn cho môi trường).

Xử lý nước thải

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung với 3 đơn nguyên, tổng công suất xử lý theo thiết kế là 8000 m³/ngày đêm, đảm bảo xử lý 100% nước thải từ nhà đầu tư trong KCN Long Hậu.
- Chất lượng nước thải sau xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 40:2011/BTNMT (Giá trị C cột A về nước thải công nghiệp) trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Hạ tầng cây xanh



- Đáp ứng tỷ lệ phủ xanh theo yêu cầu pháp luật (10-15%).
- Duy trì mảng xanh, duy trì tiêu chí KCN Long Hậu xanh, sạch tiêu biểu của địa phương.

Năng lượng xanh



- Sử dụng năng lượng hiệu quả; duy trì mức tiêu thụ năng lượng phù hợp nhu cầu/ mục đích sử dụng (Đúng định mức trong hoạt động).
- Khai thác nguồn năng lượng tái tạo từ năng lượng mặt trời: Chiếu sáng đường nội bộ Đường Trung Tâm - Công viên KCN Long Hậu mở rộng và cung cấp điện năng phục vụ sản xuất khu NXXS Lô T.

Định hướng phát triển sản phẩm xanh



LHC định hướng và có kế hoạch xây dựng Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 2 theo tiêu chí cung cấp dịch vụ xử lý nước thải tại nguồn thải cho khách hàng, đảm bảo chất lượng nước thải được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo chất lượng nước thải xả nguồn tiếp nhận nước thải luôn đạt Quy chuẩn quy định. Đồng thời, LHC định hướng sẽ nhân rộng mô hình sử dụng năng lượng tái tạo cho các hoạt động bên trong KCN.

Các phát kiến giúp giảm tác động vào môi trường



LHC luôn duy trì, cải tiến hệ thống quản lý môi trường, cập nhật và ban hành Quy chế quản lý môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường 2020 nhằm hướng dẫn nhà đầu tư tuân thủ pháp luật về môi trường và các yêu cầu khác khi đầu tư hoạt động tại KCN Long Hậu vì mục tiêu chung phát triển bền vững.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ thỏa ước lao động tập thể. Kết quả khảo sát sự hài lòng của người lao động đạt 98%.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh các hoạt động kinh doanh, LHC luôn dành sự quan tâm cho các hoạt động hướng về cộng đồng, đặc biệt tại các địa phương mà Công ty đang phát triển dự án. Thông qua những chương trình thiết thực và ý nghĩa, LHC mong muốn góp phần nâng cao chất lượng đời sống cho công nhân lao động, người dân địa phương, thúc đẩy sự phát triển bền vững cho cộng đồng và xã hội.

Trong năm Công ty Cổ phần Long Hậu đã trích ngân sách 4.804.018.500 VNĐ cho các hoạt động xã hội, tài trợ cho giáo dục và phát triển cộng đồng. Các hoạt động nổi bật như:

- Chương trình trao quà Tết cho công nhân lao động trong KCN Long Hậu và người dân khó khăn tại huyện Cần Giuộc.
- Hỗ trợ chăm lo gia đình chính sách, hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn huyện Cần Giuộc.
- Duy trì Chương trình học bổng “Đồng Hành Ước Mơ” cho học sinh nghèo vượt khó tại xã Long Hậu và địa bàn huyện Cần Giuộc từ ngày thành lập đến nay.
- Ủng hộ đồng bào miền Bắc khắc phục thiệt hại do bão số 3.



4 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 49

Đánh giá tình hình tài chính 50

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách,
quản lý 51

Kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động
năm 2025 52

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về
môi trường và xã hội của Công ty 53





ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

Trước làn sóng dịch chuyển đầu tư từ các nước khác sang Việt Nam, tỉnh Long An đã và đang thúc đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để các nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án. Hoạt động xúc tiến đầu tư được tỉnh tăng cường, chủ động tiếp cận với các tổ chức, nhà đầu tư lớn, các dự án phù hợp với định hướng thu hút đầu tư của tỉnh. Đồng thời với quan điểm khó khăn của doanh nghiệp cũng là khó khăn của tỉnh Long An, lãnh đạo tỉnh, các

cấp, các ngành lắng nghe, hỗ trợ các doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn, góp phần vào sự phát triển nhanh, bền vững của tỉnh. Với những thuận lợi trong hoạt động xúc tiến đầu tư của tỉnh và nội lực vững chắc, LHC đã kiên định vượt qua thử thách, không chỉ duy trì tăng trưởng ổn định mà còn ghi những dấu ấn quan trọng trên chặng đường phát triển. Năm 2024, LHC đã đạt và vượt kế hoạch về lợi nhuận sau thuế được giao, cụ thể:

ĐVT: Triệu đồng				
TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Đạt (%)
1	Tổng doanh thu	743.741	530.285	71%
2	Chi phí hoạt động	93.329	63.596	68%
3	Lợi nhuận sau thuế	131.456	187.447	143%
4	Tổng đầu tư	2.091.038	349.599	17%

- Tổng doanh thu năm 2024 là 530,28 tỷ đồng, đạt 71% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu hoạt động kinh doanh đạt 58%, doanh thu tài chính đạt 310% so với kế hoạch năm 2024.
- Về chi phí hoạt động thực hiện 68% so với kế hoạch, chủ yếu do giảm theo doanh thu, các hoạt động khác đang được kiểm soát tốt.
- Về lợi nhuận sau thuế năm 2024 đạt 187,44 tỷ đồng, tăng 13% so với cùng kỳ năm 2023 và vượt 43% so với kế hoạch. Trong năm, Ban Điều hành đã đảm bảo được nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê nhà xưởng, dịch vụ hạ tầng tiện ích, kiểm soát tốt các chi phí hoạt động, chi phí bán hàng... Bên cạnh đó, các khoản đầu tư trong kỳ không giải ngân kịp theo tiến độ do vướng nhiều thủ tục pháp lý (thực hiện 17% so với kế hoạch) làm giảm chi phí lãi vay và tương ứng làm tăng doanh thu tài chính trong năm.

Năm 2024, mặc dù doanh thu chưa đem lại kết quả như kỳ vọng, nhưng vẫn được đánh giá là năm ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực của LHC trong hoạt động cho thuê nhà xưởng và gia tăng doanh thu dịch vụ. LHC đã phát huy và tận dụng được thế mạnh trong việc duy trì và lấp đầy nhà xưởng hiện hữu, Nhà xưởng cao tầng ở mức cao >95%, gia tăng sự hài lòng và gắn bó của khách hàng khi lựa chọn đầu tư tại KCN Long Hậu. Chính những điều đó đã giúp LHC ổn định được nguồn doanh thu và gia tăng lợi nhuận.

Trong năm 2024, LHC đã thu hút thành công 21 dự án đầu tư, góp phần nâng tổng số nhà đầu tư đang hoạt động tại các khu công nghiệp của LHC lên 211 nhà đầu tư. Các dự án sau khi đưa vào hoạt động sẽ góp phần tạo thêm nhiều việc làm, tăng thu ngân sách và đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Đánh giá TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

	2023	Tỷ trọng	2024	Tỷ trọng	Thay đổi
Tài sản ngắn hạn	2.155.716.130.250	70,6%	2.172.380.471.661	70,8%	0,8%
Tài sản dài hạn	899.410.592.685	29,4%	897.805.540.546	29,2%	-0,2%
Tổng cộng tài sản	3.055.126.722.935	100,0%	3.070.186.012.207	100%	0,5%

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

	2023	Tỷ trọng	2024	Tỷ trọng	Thay đổi
Nợ ngắn hạn	863.413.769.636	59,1%	795.197.734.173	56,5%	-7,9%
Nợ dài hạn	597.081.697.069	40,9%	612.030.012.896	43,5%	2,5%
Nợ phải trả	1.460.495.466.705		1.407.227.747.069		

Những cải tiến về CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty tiếp tục duy trì Hệ thống Quản lý chất lượng – môi trường theo ISO 9001:2015 và ISO 14001:2015 được TÜVRheinland đánh giá, tái giám sát định kỳ 1 năm/lần. Hệ thống quản lý theo ISO giúp Công ty đảm bảo khả năng cung cấp các sản phẩm và dịch vụ với tiêu chuẩn cao, ổn định, đáp ứng yêu cầu khách hàng, các yêu cầu luật định và chế định hiện hành.

Công ty duy trì chính sách chất lượng và chính sách môi trường sau:

CHÍNH SÁCH CHẤT LƯỢNG

Chúng tôi cam kết cung cấp cơ sở hạ tầng và các dịch vụ hỗ trợ tin cậy nhất vì sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Công ty cam kết tạo môi trường làm việc tốt nhất nhằm phát huy tối đa năng lực của mọi thành viên.

CHÍNH SÁCH MÔI TRƯỜNG

Là một tổ chức có ý thức bảo vệ môi trường, chúng tôi nhận thức được những tác động môi trường phát sinh từ các hoạt động của mình. Với phương châm hướng đến sự phát triển bền vững, toàn thể Ban lãnh đạo và nhân viên Công ty Cổ phần Long Hậu cam kết những nội dung sau:

- 1 Tuân thủ các yêu cầu pháp luật liên quan và yêu cầu khác.
- 2 Tiết kiệm nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu chất thải ngay tại nguồn, tái sử dụng chất thải và xử lý chất thải phù hợp với yêu cầu pháp luật.
- 3 Định kỳ xem xét các mục tiêu môi trường cụ thể đã đặt ra và đưa ra những chương trình hành động thiết thực nhằm cải tiến liên tục hệ thống quản lý môi trường.
- 4 Nâng cao nhận thức cho toàn thể nhân viên thông qua công tác đào tạo và tham gia các hoạt động vì môi trường.
- 5 Chia sẻ kinh nghiệm với các tổ chức khác trong cộng đồng, nâng cao sự quan tâm đến môi trường của những khách hàng, đối tác và các nhà thầu.

Để chính sách môi trường được hiểu rõ trong áp dụng thực tế, toàn bộ nhân viên làm việc cho Long Hậu sẽ được hướng dẫn và phổ biến. Chúng tôi cam kết nỗ lực thực hiện và duy trì thành công chương trình bảo vệ môi trường.

NHỮNG CẢI TIẾN NỔI BẬT

- Trong năm có 34 tài liệu được cải tiến, ban hành, chiếm 33% tổng số tài liệu và có 8 tài liệu biên soạn mới. Hệ thống tài liệu sau khi được cải tiến đã trở thành chuẩn mực định hướng mọi hoạt động của mỗi nhân viên trong việc đáp ứng yêu cầu và mong đợi của khách hàng.
- Năm 2024 có 554 Kaizen được đề xuất, trung bình 4 Kaizen/người/năm. Các Kaizen mang lại lợi ích tài chính và các lợi ích phi tài chính như giảm thời gian xử lý công việc, cải thiện phối hợp công tác, tạo tiện ích hỗ trợ công việc... Chương trình Kaizen đã làm thay đổi nhận thức của người lao động về cải tiến thường xuyên, thay đổi nhỏ tạo hiệu quả lớn.
- Chương trình 5S được áp dụng tại LHC từ năm 2008 và duy trì, cải tiến thường xuyên cho đến nay. Công ty chia thành 13 đơn vị thực hiện và thi đua 5S. Mỗi đơn vị có một người phụ trách 5S phân công công việc cho các thành viên trong đơn vị và giám sát thường xuyên. Mỗi 02 tháng, đánh giá viên 5S đi chấm điểm 5S tại các đơn vị để thi đua khen thưởng. Chương trình 5S đã thúc đẩy tạo dựng không gian làm việc sạch đẹp, an toàn và hiệu quả. Năm 2024, điểm 5S bình quân của các đơn vị đạt 99%.
- Hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO® được duy trì và cập nhật thường xuyên các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động giúp phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động của Công ty.



KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Năm 2025 là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là năm cuối thực hiện kế hoạch 5 năm (2021-2025), năm tăng tốc, bứt phá để thực hiện đạt kết quả cao nhất của kế hoạch đề ra; đồng thời tích cực chuẩn bị, củng cố nền tảng cho giai đoạn (2026-2030).

Theo đó, LHC sẽ tập trung các nhiệm vụ trọng tâm như sau:



1

Tập trung bồi thường giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại tại dự án KCN Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 nhằm tạo quỹ đất đưa vào kinh doanh cho các năm tiếp theo.

2

Thực hiện thủ tục pháp lý về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư đối với dự án KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) và dự án KCN Long Hậu – Tân Tập (150 ha).

3

Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thi công hạ tầng tại dự án Khu dân cư – Tái định cư Long Hậu 3 (19 ha).

4

Tiếp tục phát triển dòng sản phẩm Nhà xưởng cao tầng, Nhà kho cho thuê và đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ hỗ trợ. Tập trung thu hút các nhóm ngành nghề logistic, kho lạnh, dược phẩm, thiết bị y tế, điện tử, cơ khí chính xác và phụ trợ cho ngành công nghệ cao, thân thiện môi trường.

5

Tích lũy và gia tăng nguồn vốn đảm bảo yêu cầu về năng lực tài chính trong việc đầu tư và phát triển các dự án.

6

Tìm kiếm những cơ hội đầu tư, phát triển quỹ đất tại các địa phương lân cận, có tiềm năng phát triển lâu dài thông qua hoạt động M&A, đấu giá.

7

Tinh gọn để tạo đột phá về chất lượng hoạt động.

8

Đánh giá thị trường, nguồn lực nội bộ để xây dựng chiến lược kinh doanh giai đoạn (2026 – 2030).



	 MỤC TIÊU	 CHƯƠNG TRÌNH HOẠT ĐỘNG	 KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM
1 ĐÁNH GIÁ CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG	Tiết kiệm tài nguyên, năng lượng.	- Theo dõi điều chỉnh chế độ vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung, duy trì lượng tiêu thụ điện vận hành ổn định theo kế hoạch 1.1 KWH/1 m³. - Sử dụng hiệu quả thiết bị điện khối văn phòng, duy trì mức tiêu thụ điện chiếu sáng khối văn phòng +/-10% so với năm 2023.	- Năm 2024 duy trì lượng tiêu thụ điện vận hành Nhà máy xử lý nước thải ổn định, mức tiêu hao năng lượng trung bình 1,08 KWH/1 m³ nước thải. - Năm 2024 mức tiêu thụ điện chiếu sáng, văn phòng tăng <10% so năm 2023.
	Thu gom toàn bộ nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung.	Kiểm soát hiệu quả việc đấu nối thoát nước, thu gom toàn bộ nước thải từ doanh nghiệp về nhà máy.	Đã thực hiện rà soát, cải tạo các hố ga hư nắp, đà hầm, cần nâng cao độ.
	Sử dụng hóa chất xử lý nước thải hiệu quả.	- Thường xuyên kiểm soát hệ thống hạn chế COD đầu vào nhà máy XLNT tập trung. - Điều chỉnh chế độ xử lý phù hợp. - Kiểm soát tốt chất lượng nước đầu ra doanh nghiệp.	Lượng sử dụng hóa chất xử lý giảm được 18% so với kế hoạch.
	Quản lý hiệu quả chất thải rắn, chất thải tái chế, chất thải nguy hại.	- Kiểm soát chi phí quản lý chất thải đúng kế hoạch. - Lưu trữ chất thải/ chứng từ chất thải đầy đủ và đúng quy định. - Chuyển giao chất thải cho đơn vị đủ chức năng.	- Chuyển giao chất thải đúng quy định pháp luật. - Phân tích, phân định & chuyển giao đúng quy định pháp luật 100% bùn thải phát sinh từ Nhà máy xử lý nước thải tập trung.
	Tuân thủ pháp luật.	- Rà soát cập nhật văn bản pháp luật. - Đánh giá tuân thủ pháp luật đối với các hoạt động định kỳ.	Năm 2024, Công ty không có hành vi vi phạm pháp luật về môi trường.
2 ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG	Tổ chức nhân sự tại Công ty.	- Ban Tổng Giám đốc thực hiện các chính sách phúc lợi đã cam kết với người lao động. - Nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.	- Thực hiện đầy đủ và đúng hạn 26 chính sách phúc lợi cho người lao động. Đạt kế hoạch trong việc gia tăng sự hài lòng của nhân viên và giữ chân người lao động. - LHC đã tổ chức 47 khóa đào tạo gồm các khóa đào tạo nội bộ và phối hợp với các tổ chức giáo dục đào tạo bên ngoài. Chú trọng đào tạo nâng cao kiến thức và kỹ năng nhằm giúp CB-CNV phát triển toàn diện, đáp ứng hiệu quả công việc, hướng tới sự phát triển chung của Công ty.
3 ĐÁNH GIÁ TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG	Kết nối cộng đồng – Nhà đầu tư – Cơ quan quản lý Nhà nước.	- Duy trì hoạt động cộng đồng. - Kết nối doanh nghiệp với người lao động và cộng đồng. - Duy trì, đồng hành và phát triển các hoạt động cộng đồng trong địa bàn huyện.	LHC luôn duy trì kết nối với cộng đồng địa phương, tạo sự gắn kết giữa doanh nghiệp và cộng đồng, cùng đồng hành, sẻ chia và phát triển.
	An sinh cộng đồng.	Là nơi an cư – lạc nghiệp cho người lao động địa phương và các nơi khác.	Hơn 18 năm hình thành và phát triển, KCN Long Hậu đã thu hút và tạo dựng cộng đồng hơn 210 doanh nghiệp hoạt động ổn định, tạo việc làm cho hơn 29.000 lao động tại địa phương.

5 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2024 57

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc 57

Định hướng hoạt động năm 2025 58



Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2024

Hội đồng Quản trị đã tổ chức, triển khai và thực hiện các hoạt động theo nội dung được quy định tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị doanh nghiệp, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị, trách nhiệm và tuân thủ, ứng biến linh hoạt với tình hình khó khăn chung hiện nay và trên tinh thần cùng hướng về kết quả kinh doanh Đại hội đồng Cổ đông đã giao.

Trong năm 2024 nhận thấy được những khó khăn mà LHC phải đối mặt, bằng sự giám sát, chỉ đạo kịp thời của Hội đồng Quản trị và tinh thần trách nhiệm, nhiệt huyết của Ban Tổng Giám đốc, cùng sự đồng lòng, đoàn kết của toàn thể CB-CNV, LHC đã nhanh chóng đưa ra những quyết sách đúng đắn, giải pháp kịp thời nhằm đạt hiệu quả và lợi ích tốt nhất cho Công ty, lợi nhuận sau thuế trong hoạt động sản xuất kinh doanh là 187,447 tỷ đồng, tương ứng đạt 143% so với kế hoạch ĐHCĐ giao. Công ty luôn tuân thủ và đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, không ngừng nâng cao chất lượng môi trường làm việc, gia tăng sự hài lòng của CB-CNV, thực hiện đầy đủ 26 chính sách phúc lợi dành cho người lao động theo nội dung cam kết và quy định tại Nội quy lao động LHC. Song song đó, kiện toàn mô hình tổ chức và năng lực đội ngũ nhân sự qua các khóa đào tạo bên ngoài và nội bộ,

nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho nhân viên, quản lý các cấp tại Công ty.

Ngoài việc tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh, LHC còn quan tâm, chia sẻ, đóng góp cho cộng đồng và thực hiện trách nhiệm xã hội. Công ty đã gián tiếp tạo việc làm cho hàng chục nghìn lao động tại các khu công nghiệp, dự án do LHC làm chủ đầu tư. Đồng thời, LHC cũng duy trì và nhân rộng các chương trình thiện nguyện, ưu tiên những chương trình hỗ trợ giáo dục và cải thiện đời sống văn hóa, tinh thần và sức khỏe của cộng đồng. Những hoạt động này thể hiện cam kết của Công ty trong việc đóng góp vào sự phát triển bền vững của cộng đồng và xã hội nói chung.

Nhờ những giá trị và lợi ích thiết thực mang lại cho cộng đồng nhà đầu tư, thúc đẩy kinh tế địa phương và hỗ trợ an sinh xã hội, LHC đã nhận được sự tin tưởng và đánh giá cao từ khách hàng, đối tác trong và ngoài nước, cùng sự ghi nhận của cơ quan quản lý và chính quyền địa phương. Uy tín và thương hiệu của LHC ngày càng được củng cố và nâng cao trên thị trường bất động sản công nghiệp, khẳng định vị thế vững chắc của LHC – đơn vị phát triển bất động sản và quản lý hạ tầng, dịch vụ khu công nghiệp chuyên nghiệp và trách nhiệm.

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2024 và triển khai thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã ban hành. Báo cáo đầy đủ, kịp thời đến Hội đồng Quản trị về tình hình kinh doanh và kết quả thực hiện.

Năm 2024 là một năm nhiều thách thức do tác động từ thị trường chung, chính sách pháp luật thay đổi và khó khăn riêng trong ngành bất động sản. Trước bối cảnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời nắm bắt tình hình, đưa ra giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn và nỗ lực trong việc tổ chức hoạt động, triển khai các dự án kinh doanh và đảm bảo lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, xây dựng được một bộ máy quản lý, đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có trình độ, kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh và phát triển khu công nghiệp, đặc biệt có khả năng tiếp cận, xúc tiến các doanh nghiệp FDI đầu tư vào KCN Long Hậu.

Bên cạnh việc tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển dự án, Ban Tổng Giám đốc luôn



dành sự quan tâm và chung tay đóng góp cho các hoạt động, chương trình hướng đến người lao động, hỗ trợ phát triển giáo dục và ổn định an sinh xã hội với tinh thần trách nhiệm cao, vì sự phát triển chung của cộng đồng.

Tổng Giám đốc LHC đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc, thực hiện tốt công tác quản trị và điều hành công ty.

Định hướng HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Để chuẩn bị cho giai đoạn bước vào kỷ nguyên phát triển mới, kỷ nguyên vươn mình của dân tộc Việt Nam nói chung và định hướng phát triển của LHC giai đoạn (2026-2030), Hội đồng Quản trị xác định các nhiệm vụ và định hướng như:



Đánh giá kết quả thực hiện của Chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn (2021-2025).

Định hướng trong công tác lập Chiến lược phát triển 5 năm giai đoạn (2026-2030).

Phát triển quỹ đất, cụ thể thực hiện hồ sơ xin Chủ trương đầu tư dự án KCN Long Hậu giai đoạn 2 mở rộng (90 ha) và dự án KCN Long Hậu – Tân Tập (150 ha).

Tiếp tục phát triển sản phẩm nhà xưởng xây sẵn cao tầng tại KCN Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 và nhà kho cho thuê.

Chú trọng tìm kiếm những cơ hội đầu tư, phát triển quỹ đất tại các địa phương lân cận, có tiềm năng phát triển lâu dài.

Thực hiện công tác quản trị tài chính, giám sát việc sử dụng nguồn vốn đúng mục đích và hiệu quả trong việc đầu tư.

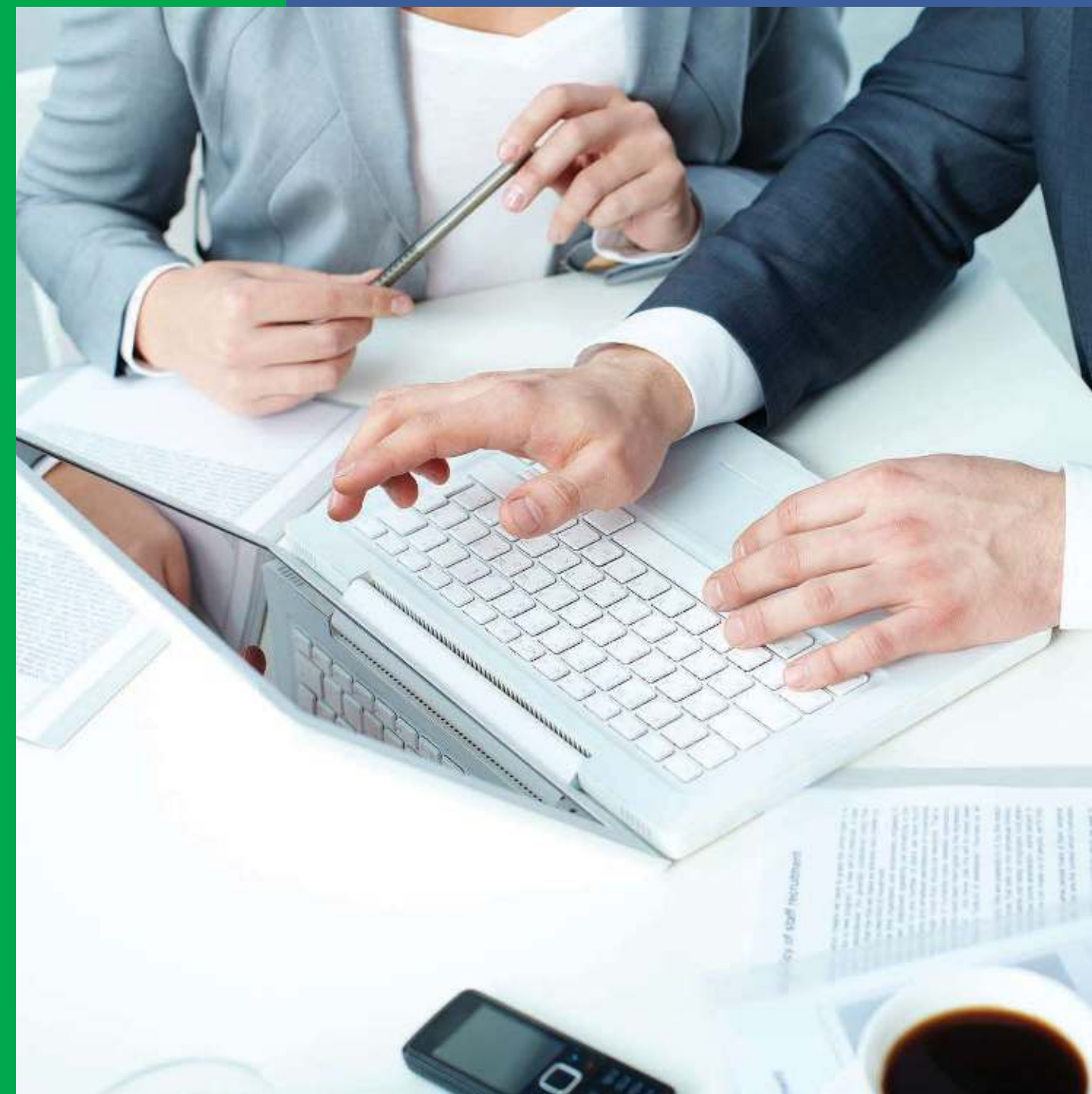
Xây dựng và phát triển thương hiệu “LHC” trên thị trường bất động sản công nghiệp là khu công nghiệp “Xanh – Sạch – Đẹp” thân thiện môi trường.

Tiếp tục thoái vốn các khoản đầu tư không hiệu quả tại các Công ty liên kết theo chủ trương ĐHCĐ.

Giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ quản lý Công ty nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty đạt được mục tiêu, hoàn thành nhiệm vụ được giao, phát triển bền vững, mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông.

6 QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng Quản trị	61
Ban Kiểm soát	63
Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	65
Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty	66



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Lê Tấn Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	0	0,00%
Trần Hồng Sơn	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	392.331	0,78%
Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị	0	0,00%
Lương Quốc Đạt	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị	0	0,00%

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Không)

NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên, quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng Quản trị do Luật pháp, Điều lệ, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông quy định.

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2024, thông qua các kỳ họp, Hội đồng Quản trị đã đưa ra các Nghị quyết về kế hoạch hoạt động theo từng giai đoạn. Cụ thể như sau:

Trong năm 2024 Hội đồng Quản trị tổ chức 04 cuộc họp:

- Phiên họp ngày 11/01/2024
- Phiên họp ngày 27/03/2024
- Phiên họp ngày 22/08/2024
- Phiên họp ngày 31/12/2024

Các Nghị quyết được ban hành: 23 Nghị quyết.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	001/2024/NQ-LHC-HĐQT	21/02/2024	Thông báo thời điểm tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.
02	002/2024/NQ-LHC-HĐQT	19/03/2024	Phê duyệt điều chỉnh cơ cấu đơn giá bồi thường, hỗ trợ phần còn lại của Phụ lục 1 bảng ước tính chi phí bổ sung khoản dự phòng điều chỉnh phương án của dự án Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
03	003/2024/NQ-LHC-HĐQT	19/03/2024	Điều chỉnh lãi suất vay của Dự án Nhà xưởng xây sẵn lô 3A (19-20-21-22) tại Khu công nghiệp Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
04	004/2024/NQ-LHC-HĐQT	27/03/2024	Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
05	005/2024/NQ-LHC-HĐQT	24/04/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu 5a Lập quy hoạch chi tiết 1/500 rút gọn của Dự án Nhà máy sản xuất nước đóng chai.
06	006/2024/NQ-LHC-HĐQT	24/04/2024	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu 6a Lập quy hoạch chi tiết 1/500 rút gọn của Dự án Nhà xưởng cao tầng - Giai đoạn 2.
07	007/2024/NQ-LHC-HĐQT	24/04/2024	Gia hạn thời gian rút vốn vay Dự án Nhà xưởng Công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng Lô J4 - Giai đoạn mở rộng.
08	008/2024/NQ-LHC-HĐQT	27/05/2024	Tài trợ kinh phí lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu công nghiệp Long Hậu (90 ha) và Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập (150 ha).
09	009/2024/NQ-LHC-HĐQT	04/06/2024	Phê duyệt kết quả thực hiện báo cáo kiểm toán nội bộ năm 2023 và kế hoạch năm 2024.
10	010/2024/NQ-LHC-HĐQT	04/06/2024	Phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước.
11	011/2024/NQ-LHC-HĐQT	10/06/2024	Thông qua đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.
12	012/2024/NQ-LHC-HĐQT	05/07/2024	Thống nhất kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023.
13	013/2024/NQ-LHC-HĐQT	22/07/2024	Chấp thuận chủ trương thanh lý hợp đồng thi công gói thầu số 3 “Thi công đường dây trung thế 3 pha 22kV và 4 TBA 3x15kVA và hệ thống chiếu sáng công cộng” thuộc dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
14	014/2024/NQ-LHC-HĐQT	08/08/2024	Chọn Công ty TNHH Bảo hiểm Tokio Marine Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị cung cấp bảo hiểm trách nhiệm nhà quản lý và nhà điều hành Công ty Cổ phần Long Hậu năm 2024.
15	015/2024/NQ-LHC-HĐQT	22/08/2024	Chấp thuận phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu “Thi công Hệ thống giao thông và cấp thoát nước (phần kỳ 3)” Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
16	016/2024/NQ-LHC-HĐQT	22/08/2024	Thông qua việc thực hiện chuyển lại quyền sở hữu cổ phiếu mã CHS cho Ông Nguyễn Thành Đức.
17	017/2024/NQ-LHC-HĐQT	14/10/2024	Chấp thuận điều chỉnh quy mô, tổng vốn đầu tư và thời gian thực hiện Dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu - Đà Nẵng.
18	018/2024/NQ-LHC-HĐQT	16/10/202	Phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi - Dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng - Giai đoạn 2.

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
19	019/2024/NQ-LHC-HĐQT	16/10/2024	Kế hoạch lựa chọn nhà thầu - Dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng - Giai đoạn 2.
20	020/2024/NQ-LHC-HĐQT	22/10/2024	Chấp thuận phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Gói thầu số 3 “Thi công đường dây trung thế 3 pha 22kV và 4 TBA 3x15kVA và hệ thống chiếu sáng công cộng” (phần còn lại) thuộc Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
21	021/2024/NQ-LHC-HĐQT	24/10/2024	Chấp thuận thông qua các nội dung đầu tư của Dự án Nhà xưởng xây sẵn cao tầng Lô 3F tại KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.
22	022/2024/NQ-LHC-HĐQT	31/12/2024	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc - Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn.
23	023/2024/NQ-LHC-HĐQT	31/12/2024	Chấp thuận phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh lần 5) - Nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án - Dự án KCN Long Hậu 3 - Giai đoạn 1.

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Ngày bắt đầu/không còn là TV BKS
Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng Ban Kiểm soát	0	29/12/2021
Tô Minh Chánh	Thành Viên Ban Kiểm soát	0	20/04/2023
Phạm Hoàng Anh	Thành Viên Ban Kiểm soát	0	20/04/2023

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Cuộc họp của Ban Kiểm soát

Thành viên Ban Kiểm soát	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
Nguyễn Ngọc Quang	02/02	100%
Tô Minh Chánh	02/02	100%
Phạm Hoàng Anh	02/02	100%



- HDQT năm 2024 gồm có 04 thành viên, trong đó có 02 thành viên tham gia điều hành (01 Tổng giám đốc và 01 Phó Tổng giám đốc) và 02 thành viên không tham gia điều hành. Trong cơ cấu hiện tại, HĐQT có 01 thành viên là thành viên HĐQT độc lập.
- HDQT đã tuân thủ trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế hoạt động HĐQT và các quy định về Quản trị nội bộ. Công ty luôn đảm bảo và tạo điều kiện tốt để các Cổ đông thực hiện các quyền như quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham gia biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng Cổ đông.
- HDQT đã triển khai thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2024 cũng như chức năng nhiệm vụ phù hợp với thẩm quyền của HĐQT. Trong năm 2024, HĐQT đã duy trì các buổi họp thường kỳ, tổ chức 04 cuộc họp và nhiều lần thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản với 23 Nghị quyết của HĐQT được ban hành để giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT theo đúng quy định.
- Các phiên họp và lấy ý kiến bằng văn bản của HĐQT được thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Các biên bản họp của HĐQT có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham dự họp.
- Các Nghị quyết được ban hành hợp lệ và đúng thẩm quyền theo quy định trên cơ sở kết luận tại Biên bản cuộc họp – Biên bản tổng hợp phiếu lấy ý kiến.

GIÁM SÁT
HOẠT ĐỘNG CỦA
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc tính đến thời điểm 31/12/2024 có 03 thành viên, gồm Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung toàn Công ty và trực tiếp chỉ đạo hoạt động của Phòng Tiếp thị Kinh doanh, Kỹ thuật Dự án, Tài chính Kế toán, Hệ thống Nhân sự. Các Phó Tổng Giám đốc phụ trách các phòng chức năng theo phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp điều hành sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, luôn có đại diện tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT. Trong cuộc họp, Ban Tổng Giám đốc đã báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ; đồng thời trình bày và đề xuất các giải pháp tháo gỡ các khó khăn vướng mắc cũng như kế hoạch kinh doanh để HĐQT thảo luận, thống nhất thông qua chủ trương, làm cơ sở để Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

Ban Kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc nhưng vẫn duy trì được sự độc lập của mình trong việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao. Sự phối hợp trong công tác kiểm tra giám sát và kiểm soát nội bộ phù hợp với các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Thù lao và các khoản lợi ích
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

THÔNG TIN QUYỀN LỢI THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT

DVT: Triệu đồng

TT	Nội dung	Số lượng	Thù lao/tháng	Thành tiền/năm
1	Chủ tịch HĐQT	1	15.000.000	180.000.000
2	Thành viên HĐQT	3	10.000.000	360.000.000
3	Trưởng Ban Kiểm soát	1	12.000.000	144.000.000
4	Thành viên Ban Kiểm soát	2	9.000.000	216.000.000
5	Thư ký HĐQT	1	6.000.000	72.000.000
Tổng cộng				972.000.000

Các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc: Được cụ thể chi tiết tại Mục 8.3 Phần VIII. Báo cáo tài chính.

Đánh giá việc thực hiện
CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

LHC đã xây dựng Quy chế nội bộ về quản trị Công ty lần đầu vào năm 2011, điều chỉnh bổ sung lần thứ nhất vào năm 2014, điều chỉnh bổ sung lần hai vào năm 2018 và điều chỉnh bổ sung lần thứ ba vào năm 2022. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty được xây dựng theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành. LHC luôn tuân thủ các quy định của Quy chế nội bộ về quản trị công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

Năm 2024, LHC tổ chức Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 25/04/2024 theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên được tổ chức phù hợp với chương trình Đại hội và thư mời gửi Cổ đông. Nội dung về thông tin mời họp Cổ đông, bao gồm các tài liệu được công bố thông tin đầy đủ tại website của LHC. Về chỉ trả cổ tức năm 2023 cho Cổ đông, LHC luôn tuân thủ việc chi trả đúng thời gian (thực hiện chi trả vào ngày 21/8/2024) với tỷ lệ được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt 19%/cổ phiếu, đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho Cổ đông. Về việc thực hiện chọn đơn vị Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024, các thủ tục và trình tự lựa chọn đơn vị kiểm toán đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, được sự phê duyệt của Đại hội đồng Cổ đông, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm quản lý và nhà điều hành năm 2024 tại Công ty TNHH bảo hiểm Tokio Marine Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Việc thực hiện công bố thông tin, Công ty luôn đảm bảo các thông tin được công bố đúng quy định, minh bạch và chính xác đến Cổ đông.

Các giao dịch kinh doanh giữa Công ty với người trong nội bộ và các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đến người nội bộ của Công ty đã thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp 2020, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 116/2020/TT-BTC.

Thực hiện các khuyến nghị của Kiểm toán nội bộ năm 2023 và tiến hành công tác Kiểm toán nội bộ năm 2024. Việc Kiểm toán nội bộ được tiến hành khách quan và độc lập, kiểm tra hệ thống quy trình và cải tiến hoạt động của Công ty, hỗ trợ Hội đồng Quản trị bằng cách đánh giá và nâng cao hiệu quả quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ và quy trình quản trị của Công ty phù hợp theo quy định pháp luật.

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ các quy định về quản trị Công ty, định hướng, điều hành hoạt động Công ty một cách hiệu quả nhất nhằm đạt được các mục tiêu sản xuất kinh doanh đề ra.

Công ty có nhân sự phụ trách về quản trị và thường xuyên tham gia đầy đủ các khóa đào tạo, cập nhật kiến thức về quản trị và pháp luật theo thông báo của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và các Cơ quan liên quan khác để đảm bảo việc quản trị Công ty luôn được cập nhật và tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Năm 2025, thực hiện theo Thông tư số 68/2024/TT-BTC của Bộ Tài chính, LHC sẽ triển khai áp dụng công bố thông tin quản trị bằng song ngữ Việt - Anh. Việc công bố thông tin song ngữ sẽ mở ra cơ hội tiếp cận các quỹ đầu tư nước ngoài, nhà đầu tư cá nhân và tổ chức quốc tế. Qua đó, mở rộng khả năng huy động vốn và nâng cao giá trị thương hiệu trên bản đồ tài chính toàn cầu.

Việc tuân thủ các quy định về quản trị Công ty mang lại hiệu quả trong công tác quản lý, điều hành, đảm bảo quyền và lợi ích Cổ đông, nâng cao hình ảnh và uy tín Công ty, đảm bảo minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh và tạo niềm tin vững chắc cho Cổ đông. Đồng thời, việc tuân thủ các quy định về quản trị Công ty còn đảm bảo Công ty đạt được các mục tiêu tăng trưởng cùng với sự phát triển bền vững trong dài hạn.



7 HOẠT ĐỘNG THU HÚT ĐẦU TƯ VÀO KHU CÔNG NGHIỆP

Tình hình thu hút đầu tư	69
Hoạt động tiếp thị	70
Hoạt động xúc tiến đầu tư	71
Hoạt động hỗ trợ và chăm sóc khách hàng	75
Hoạt động vì cộng đồng	77



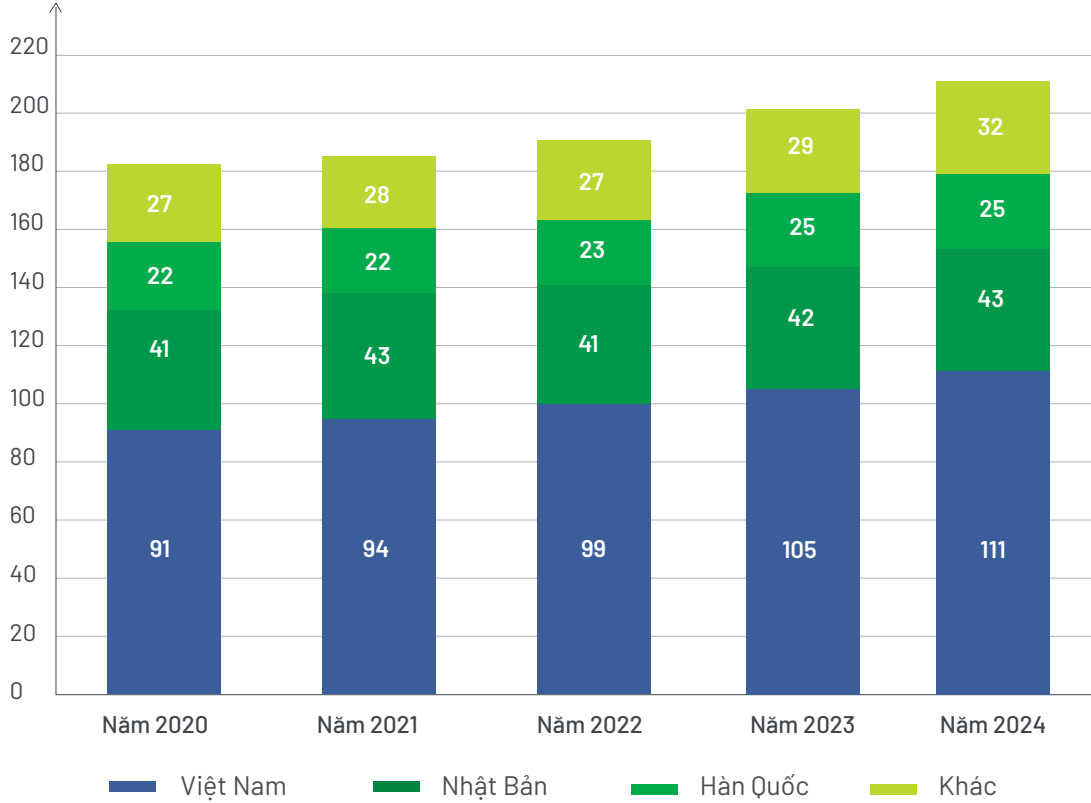
Tình hình

THU HÚT ĐẦU TƯ

THU HÚT ĐẦU TƯ TRONG 5 NĂM

Năm	Tổng	Khách hàng thuê đất	Khách hàng thuê NXXS	Khách hàng thuê NXCT
2024	211	146	44	21
2023	201	144	39	18
2022	193	143	37	13
2021	188	138	41	9
2020	187	138	44	5

SỐ LƯỢNG KHÁCH HÀNG THEO QUỐC GIA



KIM NGẠCH XUẤT NHẬP KHẨU CỦA CÁC DOANH NGHIỆP TRONG KCN LONG HẬU 5 NĂM QUA

(Nguồn: Số liệu của Hải quan KCN Long Hậu)

Tổng kim ngạch	2020	2021	2022	2023	2024
Tổng kim ngạch xuất khẩu (Triệu USD)	935	484	552	548	628
Tổng kim ngạch nhập khẩu (Triệu USD)	595	468	354	449	436

Hoạt động

TIẾP THỊ



HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ
HỖ TRỢ KINH DOANH

Năm 2024, công tác hỗ trợ kinh doanh được đẩy mạnh với chiến lược tiếp thị đa kênh, tập trung thu hút khách hàng tiềm năng và gia tăng tỷ lệ chuyển đổi.

LHC triển khai bộ thư chào gửi trực tiếp đến doanh nghiệp trong khu chế xuất, sau đó mở rộng sang các doanh nghiệp bên ngoài khu công nghiệp, nhằm gợi mở nhu cầu dịch chuyển vào KCN Long Hậu, nơi có hạ tầng đồng bộ và dịch vụ hỗ trợ toàn diện, giúp doanh nghiệp ổn định sản xuất. Đồng thời, thương hiệu KCN Long Hậu và danh mục sản phẩm được quảng bá mạnh mẽ tại thị trường Nhật Bản và Hàn Quốc, thông qua cẩm nang cung ứng khu công nghiệp trên cả nước, báo chí chuyên ngành bằng tiếng Hàn, tiếng Nhật và hơn 30 kênh hiệp hội, đối tác.

Chiến lược tiếp thị được triển khai theo hướng tập trung vào từng nhóm khách hàng mục tiêu, kết hợp giữa quảng bá thương hiệu, tổ chức sự kiện xúc tiến đầu tư và tối ưu hóa nền tảng số để nâng cao hiệu quả tiếp cận và hỗ trợ công tác bán hàng.



XÂY DỰNG
THƯƠNG HIỆU XANH VÀ
DOANH NGHIỆP VĂN HÓA

Trong nhiều năm liền, Công ty đã tích cực triển khai giải pháp xanh, bao gồm sử dụng năng lượng tái tạo, quản lý chất thải hiệu quả và phát triển khu công nghiệp sinh thái. Đồng thời, LHC chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, cởi mở, khuyến khích sáng tạo và đoàn kết trong đội ngũ. Những nỗ lực này đã được ghi nhận khi LHC vinh dự đạt hai danh hiệu quan trọng:

- Nhà phát triển bất động sản công nghiệp có chiến lược chuyển đổi xanh năm 2024 trong khuôn khổ chương trình bình chọn VIPF Green Future Awards tại Diễn đàn Bất động sản công nghiệp Việt Nam 2024 do Báo Đầu tư tổ chức dưới sự bảo trợ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.
- Doanh nghiệp văn hóa tiêu biểu thời kỳ hội nhập năm 2024 do Viện Nghiên cứu Chiến lược, Chính sách Công Thương (Bộ Công Thương) và Liên hiệp các hội UNESCO Việt Nam tổ chức.

Hoạt động XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Trong năm 2024, LHC đã đạt được hiệu quả cao trong công tác xúc tiến đầu tư nhờ đổi mới phương thức tổ chức và đẩy mạnh quảng bá trên cả nền tảng offline lẫn online. Cụ thể, LHC tập trung vào xúc tiến đầu tư theo nhóm ngành nghề thông qua các sự kiện đều đặn, giúp kết nối hiệu quả với nhà đầu tư tiềm năng và xây dựng quan hệ hợp tác lâu dài.

Đồng thời, LHC chú trọng thu hút nguồn vốn xanh, khẳng định cam kết phát triển bền vững của KCN Long Hậu qua các hội thảo chuyên đề về thực hành phát triển bền vững tại khu công nghiệp.



17/05/2024

Hội thảo “Thúc đẩy thực hành phát triển bền vững cho doanh nghiệp”.



26/07/2024

Hội thảo “Tài chính xanh cho doanh nghiệp: Khung, công cụ và giải pháp”.



24/10/2024

Hội Thảo Xanh với chủ đề “Phương pháp tiết kiệm điện và khí trong sản xuất”.



20/06/2024

Sự kiện “Let's get closer” kết nối doanh nghiệp khởi Hàn Quốc.



11/12/2024

Hội nghị đối tác – LHC Partner Summit 2024 với chủ đề “Khai mở cơ hội đầu tư mới”.

XÚC TIẾN ĐẦU TƯ QUA KÊNH ĐỐI TÁC

LHC đẩy mạnh xúc tiến đầu tư thông qua kênh đối tác bằng cách tăng cường hiện diện tại các hội thảo, tọa đàm chất lượng với các chuyên đề được quan tâm rộng rãi, nhằm quảng bá hình ảnh khu công nghiệp xanh – hiện đại – an toàn và hiệu quả đầu tư cao. Đồng thời, LHC tổ chức các chương trình tham quan thực tế kết hợp cùng các triển lãm lớn trong nước, hợp tác với các tổ chức, đối tác quốc tế để thu hút các đoàn doanh nghiệp từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Nhật Bản... đến khảo sát và tìm kiếm cơ hội đầu tư tại KCN Long Hậu.



15/08/2024

Tọa đàm “Giải pháp công nghiệp thông minh”
Khuôn khổ Triển lãm Secutech Vietnam 2024.



28/08/2024

Hội thảo “Công nghiệp hỗ trợ – Số hóa để xanh hóa, đón đầu các ngành tiềm năng” – Khuôn khổ Hội nghị
Tìm kiếm nhà cung cấp công nghiệp hỗ trợ 2024.



09/10/2024

Diễn đàn “Kết nối Doanh nghiệp – 2024” tại Đà Nẵng – Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng phối hợp cùng Liên đoàn Lao động thành phố và Báo Lao Động tổ chức.



22/11/2024

Diễn đàn “Đầu tư và Xây dựng Nhà máy Công nghiệp 2024” – Phối hợp cùng VKI.



20/06/2024

Chương trình tham quan Khu công nghiệp Long Hậu trong khuôn khổ Triển lãm Công nghiệp và Sản xuất Việt Nam VIMF 2024.



09/08/2024

Chương trình tham quan Khu công nghiệp Long Hậu thuộc Triển lãm Vietfood & Proback Vietnam 2024.



28/08/2024

Chương trình tham quan thuộc Hội nghị tìm kiếm nhà cung cấp công nghiệp hỗ trợ 2024.



30/10/2024

Đoàn khảo sát đầu tư từ Trung tâm Phát triển Thành phố Quốc tế Tự do Jeju (JDC) đến KCN Long Hậu.

HỖ TRỢ DOANH NGHIỆP KẾT NỐI KINH DOANH

Năm qua, LHC đã không ngừng nỗ lực đồng hành cùng các doanh nghiệp trong khu công nghiệp thông qua các hoạt động xúc tiến thương mại và kết nối kinh doanh. Các chương trình triển lãm, giới thiệu sản phẩm và hội nghị kết nối cung - cầu đã được tổ chức bài bản, giúp doanh nghiệp hiện hữu tiếp cận các cơ hội giao thương, mở rộng mạng lưới khách hàng hiệu quả.



02 - 05/07/2024

Triển lãm và Hội thảo quốc tế lần thứ 20 về Cơ khí chính xác và Sản xuất chế tạo - MTA Vietnam 2024.



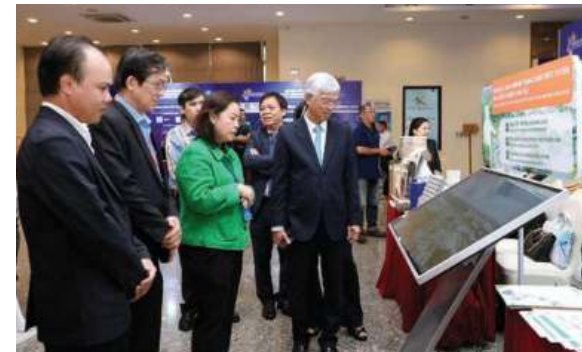
20/06/2024

Triển lãm Công nghiệp và Sản xuất Việt Nam VIMF 2024.



23/08/2024

Tổ chức chương trình “Hỏi - đáp về thuế cùng chuyên gia”.



28/08/2024

Hội nghị tìm kiếm nhà cung cấp công nghiệp hỗ trợ 2024.

HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ & CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG

Với các giá trị cốt lõi “Tận tâm – Chuyên nghiệp – Hợp tác – Trách nhiệm”, đội ngũ LHC luôn đặt nhu cầu và sự hài lòng của khách hàng làm trọng tâm trong mọi sản phẩm và kế hoạch hoạt động. Đội ngũ LHC luôn cam kết mang đến những giải pháp tối ưu, đáp ứng mọi mong đợi và xây dựng mối quan hệ bền vững cùng khách hàng.

Trong năm 2024, đội ngũ CSKH luôn chủ động trong việc hỗ trợ doanh nghiệp, đảm bảo các yêu cầu/đề xuất được xử lý theo đúng cam kết. Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ, cải thiện quy trình hoạt động, chú trọng duy trì sự gắn bó của cộng đồng doanh nghiệp hiện hữu, giúp doanh nghiệp an tâm đầu tư và phát triển bền vững.

Mọi đề xuất, kiến nghị từ doanh nghiệp đều được lắng nghe và phản hồi kịp thời qua các kênh trao đổi trực tiếp cũng như các sự kiện, chương trình do LHC tổ chức. Định kỳ, công ty thực hiện đo lường mức độ hài lòng của khách hàng và liên tục cải tiến dựa trên kết quả thu được.

Tỷ lệ hài lòng chung của khách hàng trong KCN Long Hậu năm 2024 đạt 98%. Đặc biệt, tỷ lệ hài lòng về công tác bảo trì bảo dưỡng NXXS đạt 100%.

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



CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH



01/2024

Chương trình “Lễ hội Mừng Xuân KCN Long Hậu 2024” – Phối hợp cùng Liên đoàn Lao động và Công đoàn các KCN tỉnh Long An. Chương trình gồm Phiên chợ Xuân với 70 gian hàng giá ưu đãi, Hội thi trang trí thiệp Tết, cắm mai đào, Tiếng hát mừng Xuân và trao tặng 1.288 phần quà Tết cho người lao động có hoàn cảnh khó khăn.



03/2024

Tổ chức “Tọa đàm tháo gỡ khó khăn công tác nhân sự trong KCN Long Hậu” và chuỗi hội thảo “Healthy Talk”, thúc đẩy môi trường an toàn và lành mạnh, nâng cao sự hài lòng và ổn định của lực lượng lao động.



03/2024

Hội thảo “Nắm vững thuế tối thiểu toàn cầu 2024” – Phối hợp cùng RSM Việt Nam.



08/2024

Hội thảo “Hỏi đáp về thuế cùng chuyên gia” – Phối hợp cùng KPMG Việt Nam.



11/2024

“Hội thao KCN Long Hậu” – Sự kiện được tổ chức thường niên góp phần xây dựng văn hóa sống và làm việc lành mạnh, thúc đẩy doanh nghiệp và người lao động cùng phát triển bền vững.



12/2024

Chương trình “Hợp mặt Doanh nghiệp Nhật Bản” – xây dựng mối quan hệ gắn kết, bền vững giữa LHC và cộng đồng doanh nghiệp Nhật, chiếm tỷ trọng cao thứ 2 tại KCN Long Hậu.



2024

“Bản tin Pháp lý hàng Quý” cung cấp thông tin về các quy định pháp luật mới, giúp doanh nghiệp cập nhật kịp thời, nâng cao tuân thủ, giảm thiểu rủi ro pháp lý và tối ưu hoạt động kinh doanh.

Các nội dung đã phát hành bao gồm: Luật Thủy sản, Luật Giao dịch điện tử, quy định mới về hải quan, Hoạt động mua bán hàng hóa và dịch vụ liên quan của nhà cung cấp nước ngoài, Công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng PCCC, Quy định về Luật Giá và quản lý giá, Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Quy định về nhà ở, phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CHĂM SÓC KHÁCH HÀNG 2025

LHC hướng đến duy trì mức độ hài lòng cao của khách hàng bằng cách nâng cao trải nghiệm và thắt chặt mối quan hệ giữa công ty và doanh nghiệp. Các chỉ tiêu về trải nghiệm khách hàng và sự trung thành với thương hiệu LHC sẽ được đưa vào mục tiêu hoạt động.

Bên cạnh đó, LHC không ngừng cải tiến, nâng cao chất lượng dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng, đảm bảo khách hàng nhận được sự hỗ trợ nhanh chóng, chính xác và chuyên nghiệp, góp phần đảm bảo sự vận hành hiệu quả, ổn định của toàn khu.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư, LHC luôn xem trách nhiệm cộng đồng là một phần không thể tách rời trong hành trình phát triển bền vững. Trong năm 2024, LHC đã đóng góp hơn 4 tỷ đồng cho các hoạt động xã hội, tập trung phát triển giáo dục, nâng cao chất lượng sống cho người lao động và cư dân địa phương, đóng góp vào việc cải thiện hạ tầng xã hội cùng các hoạt động bảo vệ môi trường.

Bước sang năm 2025, LHC tiếp tục khẳng định sứ mệnh phát triển kinh tế gắn liền với trách nhiệm xã hội. Công ty sẽ không ngừng kiến tạo giá trị bền vững, đồng hành cùng cộng đồng, góp phần xây dựng một tương lai thịnh vượng, nhân ái và tốt đẹp hơn.

HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

CÁC HOẠT ĐỘNG THIỆN NGUYỆN TIÊU BIỂU



01/2024

Trao 200 phần quà Tết cho Đoàn viên, người lao động nhân dịp Tết Nguyên Đán 2024.



01/2024

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



08/2024

Chương trình học bổng “Đồng Hành Ước Mơ” năm 2024 trao tặng 510 suất học bổng, bảo hiểm y tế, quà tặng học tập cho các em học sinh/sinh viên vượt khó học tốt tại các xã thuộc địa bàn huyện Cần Giuộc.



09/2024

Ủng hộ các tỉnh miền Bắc khắc phục hậu quả do ảnh hưởng của cơn bão số 3.



11/2024

Đồng hành nhiều năm cùng Chương trình Đêm từ thiện – Kocham Charity Night.

8 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	81
Báo cáo kiểm toán độc lập	85
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	87
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	91
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	92
Thuyết minh báo cáo tài chính	93



Báo cáo của BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Long Hậu là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các lần đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 18, ngày 19 tháng 03 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp.



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

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động;
- Giáo dục nhà trẻ;
- Giáo dục mẫu giáo;
- Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng công trình cấp thoát nước, thủy lợi;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng;
- Kinh doanh bán lẻ xăng dầu;
- San lấp mặt bằng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Sửa chữa thiết bị điện;

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Long Hậu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông

Mã chứng khoán: LHG

Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu

Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá:
500.120.100.000 VND

Trụ sở chính của Công ty:

Địa chỉ: Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam

Điện thoại: 028 3781 8929

Fax: 028 3781 8940

- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Tư vấn đầu tư;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Giáo dục khác chưa phân vào đâu;
- Bán lẻ điện;
- Sản xuất thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;

- Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế;
- Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng;
- Sản xuất nước tinh khiết đóng chai;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình riêng biệt;
- Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác;
- May trang phục trừ trang phục từ da, lông thú;
- Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước;
- Dịch vụ ăn uống khác - hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp;
- Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác;
- Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán rơmooc;
- Thu gom rác thải không độc hại;

- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng công trình điện;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá (trừ đấu giá hàng hoá);
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2024, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

CÁC THÀNH VIÊN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Quản lý điều hành trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Lê Tấn Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 28/11/2021
Trần Hồng Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/06/2021
Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/06/2021
Lương Quốc Đạt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023
Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 25/06/2021

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29/12/2021
Phạm Hoàng Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023
Tô Minh Chánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/04/2023

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm /miễn nhiệm
Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27/10/2023
Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/01/2025
Nguyễn Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/11/2023
Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/12/2024
Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/09/2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Trần Hồng Sơn – Tổng Giám đốc.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;

- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TRẦN HỒNG SƠN

Tổng Giám đốc

Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2025



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 234/2025/BCKT-HCM.01349

Báo cáo KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**

**Các thành viên Hội đồng Quản trị
và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2025, từ trang 87 đến trang 128, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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



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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Long Hậu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến thuyết minh 9.4 của báo cáo tài chính, trong đó trình bày việc Công ty chưa thực hiện ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư của dự án Khu Công nghiệp Long Hậu 1 cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Tại ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, Công ty chưa có cơ sở ước tính đáng tin cậy về số tiền phải trả này, theo đó, chưa ghi nhận nghĩa vụ hoàn trả này trên báo cáo tài chính.

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



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2025

NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5517-2021-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.172.380.471.661	2.155.716.130.250
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	115.643.526.768	244.024.411.579
Tiền	111		61.643.526.768	50.898.261.562
Các khoản tương đương tiền	112		54.000.000.000	193.126.150.017
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		899.578.321.206	946.308.278.824
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	899.578.321.206	946.308.278.824
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		315.870.599.877	308.408.527.654
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	15.808.428.463	14.239.582.423
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	12.417.792.810	11.476.011.699
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	287.889.833.149	282.938.388.077
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(245.454.545)	(245.454.545)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	827.775.895.451	647.089.182.967
Hàng tồn kho	141		827.775.895.451	647.089.182.967
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.512.128.359	9.885.729.226
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	755.709.778	617.230.647
Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.740.355.974	9.219.800.826
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	16.062.607	48.697.753
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		897.805.540.546	899.410.592.685
Các khoản phải thu dài hạn	210		3.808.208.896	5.227.380.000
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.9	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	3.808.208.896	5.227.380.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Tài sản cố định	220		57.943.479.004	55.455.565.021
Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	55.329.906.618	53.818.389.085
Nguyên giá	222		147.912.918.486	137.983.757.102
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(92.583.011.868)	(84.165.368.017)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.11	2.613.572.386	1.637.175.936
Nguyên giá	228		4.141.387.270	2.940.461.798
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.527.814.884)	(1.303.285.862)
Bất động sản đầu tư	230	5.12	550.845.143.894	467.909.219.189
Nguyên giá	231		967.263.458.101	830.354.102.989
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(416.418.314.207)	(362.444.883.800)
Tài sản dở dang dài hạn	240		46.282.966.077	97.212.789.445
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	46.282.966.077	97.212.789.445
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2.2	192.290.373.308	225.158.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		122.693.500.000	145.528.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		99.630.000.000	99.630.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(30.033.126.692)	(20.000.000.000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		46.635.369.367	48.447.639.030
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	46.635.369.367	48.447.639.030
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.070.186.012.207	3.055.126.722.935

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

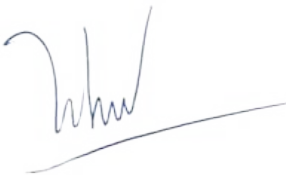
Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.407.227.747.069	1.460.495.466.705
Nợ ngắn hạn	310		795.197.734.173	863.413.769.636
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	31.173.883.726	29.258.937.875
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	76.592.606.025	19.876.950.545
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	20.959.390.538	9.712.456.006
Phải trả người lao động	314		7.859.362.896	10.280.675.482
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	550.627.989.262	640.779.727.000
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		515.875.684	47.324.700
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	4.927.558.620	51.122.154.950
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	54.937.986.660	52.746.986.660
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.20	47.603.080.762	49.588.556.418
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		612.030.012.896	597.081.697.069
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.042.847.354	1.424.510.735
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	93.521.431.390	75.424.932.447
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	125.937.248.925	128.211.235.585
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.21	391.528.485.227	392.021.018.302
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.662.958.265.138	1.594.631.256.230
Vốn chủ sở hữu	410	5.22	1.662.958.265.138	1.594.631.256.230
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500.120.100.000	500.120.100.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		71.770.248.000	71.770.248.000
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		144.283.659.234	97.216.944.076
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		946.784.257.904	925.523.964.154
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		759.337.374.496	759.337.374.496
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		187.446.883.408	166.186.589.658
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.070.186.012.207	3.055.126.722.935


MAI THU PHONG
Người lập biểu


NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng



TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		423.469.587.710	394.859.343.137
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	423.469.587.710	394.859.343.137
Giá vốn hàng bán	11	6.2	201.384.703.210	194.045.126.160
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		222.084.884.500	200.814.216.977
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	57.558.461.348	85.388.810.973
Chi phí tài chính	22	6.4	23.882.084.416	15.102.675.224
- Trong đó, chi phí lãi vay	23		13.848.957.724	15.102.675.224
Chi phí bán hàng	25	6.5	5.438.756.567	5.705.313.989
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	58.157.030.412	57.860.606.143
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		192.165.474.453	207.534.432.594
Thu nhập khác	31	6.7	49.257.396.454	4.783.466.738
Chi phí khác	32	6.8	5.078.071.133	353.253.268
Lợi nhuận/ (lỗ) khác	40		44.179.325.321	4.430.213.470
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		236.344.799.774	211.964.646.064
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.16	49.390.449.441	40.527.330.896
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.21	(492.533.075)	5.250.725.510
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		187.446.883.408	166.186.589.658
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3.205	2.841


MAI THU PHONG
Người lập biểu


NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng


TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2025

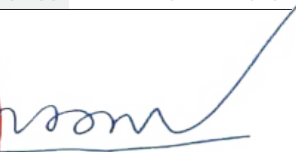
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
Lợi nhuận trước thuế	01		236.344.799.774	211.964.646.064
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		62.615.603.280	54.665.520.444
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03		10.033.126.692	-
(Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.964.241.399)	(1.096.106.026)
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(55.594.219.949)	(84.278.865.088)
Chi phí lãi vay	06	6.4	13.848.957.724	15.102.675.224
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		265.284.026.122	196.357.870.618
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		13.303.678.879	25.774.093.085
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(180.686.712.484)	(24.719.138.183)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(50.693.491.620)	(72.408.094.961)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		1.673.790.532	311.105.326
(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(13.848.957.724)	(15.102.675.224)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.16	(44.084.309.168)	(37.549.899.405)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.082.531.156)	(29.659.201.608)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(35.134.506.619)	43.004.059.648
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(102.428.991.498)	(118.697.350.386)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	21.163.626
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		1.311.706.495.569	(856.037.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		(1.264.976.537.951)	1.056.593.231.645
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4.400.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55.594.219.949	84.257.701.462
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(104.813.931)	170.537.746.347
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	50.500.000.000	82.990.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.2	(50.582.986.660)	(43.624.666.660)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(95.022.819.000)	(94.925.049.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(95.105.805.660)	(55.559.716.160)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(130.345.126.210)	157.982.089.835
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	5.1	244.024.411.579	84.946.215.718
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.964.241.399	1.096.106.026
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.1	115.643.526.768	244.024.411.579


MAI THU PHONG
Người lập biểu


NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng


TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006. Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp đã được đăng ký thay đổi với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 18, ngày 19 tháng 03 năm 2023.

Vào ngày 01 tháng 12 năm 2006, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000001 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để được quyền phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu (“KCN Long Hậu 1”) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy Chứng nhận Đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 4 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

Vào ngày 11 tháng 06 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận đầu tư số 50221000150 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu – Giai đoạn mở rộng (“KCN 2” hay “KCN Long Hậu mở rộng”) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Và được thay thế bằng Giấy Chứng nhận Đầu tư số 5252507315 ngày 10 tháng 01 năm 2019 được thay đổi lần thứ 3 vào ngày 28 tháng 02 năm 2014.

Vào ngày 03 tháng 07 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50221000156 do Ban Quản lý Khu Công nghiệp Tỉnh Long An cấp để xây dựng Khu lưu trú 5 tầng bên trong Khu Công nghiệp Long Hậu 1 (“Khu lưu trú”). Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 2 vào ngày 26 tháng 07 năm 2012.

Vào ngày 07 tháng 08 năm 2009, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 50121000141 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An cấp để đầu tư xây dựng Khu dân cư – tái định cư (“Khu dân cư”) tại xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam.

Vào ngày 28 tháng 07 năm 2016, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đầu tư số 4414381603 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Long An cấp để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Long Hậu 3 – Giai đoạn 1 (“KCN Long Hậu 3”) tại Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An. Giấy Chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần thứ 07 vào ngày 17 tháng 08 năm 2023.

Vào ngày 03 tháng 05 năm 2018, Công ty nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh số 1100727545-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp để thành lập chi nhánh ở Đà Nẵng. Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động kinh doanh của chi nhánh đã được thay đổi lần thứ nhất vào ngày 20 tháng 03 năm 2023.

Vào ngày 10 tháng 07 năm 2018, Công ty nhận được Giấy chứng nhận Đầu tư số 4500135878 do Ban quản lý Khu Công nghiệp Đà Nẵng cấp và được điều chỉnh lần thứ nhất vào ngày 12 tháng 10 năm 2022 để thực hiện dự án Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu Đà Nẵng.

Cổ phiếu của Công ty có mã chứng khoán là LHG được niêm yết trên Sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 03 năm 2010.

- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: LHG
- Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu niêm yết: 50.012.010 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết theo mệnh giá: 500.120.100.000 VND

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty gồm: Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Mua bán vật liệu xây dựng; Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Quảng cáo (thực hiện theo quy định của pháp luật); Xây dựng công trình cấp thoát nước, thủy lợi; Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại; Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất, cho thuê nhà, cho thuê nhà xưởng; Kinh doanh bán lẻ xăng dầu; San lấp mặt bằng; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; Sửa chữa thiết bị điện; Sửa chữa máy móc, thiết bị; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi; Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính; Tư vấn đầu tư; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Giáo dục khác chưa phân vào đâu; Bán lẻ điện; Sản xuất thủy điện, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời và các dạng năng lượng điện khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh; Hoạt động liên quan đến kế toán, kiểm toán và tư vấn về thuế; Xây dựng trạm biến áp, xây dựng mạng lưới đường dây truyền tải, phân phối điện và các công trình, cấu trúc có liên quan, xây dựng đường dây, đường cáp điện ngầm; Đầu tư xây dựng, kinh doanh KCN và khu dân cư, tư vấn đầu tư, xây dựng; Sản xuất nước tinh khiết đóng chai; Xây dựng nhà không để ở; Vệ sinh công nghiệp và các công trình riêng biệt; Các hoạt động vệ sinh thông thường cho tất cả các loại công trình: Văn phòng, căn hộ hoặc nhà riêng, nhà máy, cửa hàng, các cơ quan và các công trình nhà ở đa mục đích và kinh doanh khác; May trang phục trừ trang phục từ da, lông thú; Xử lý nước thải và kinh doanh nước thải sau xử lý, duy tu và bảo dưỡng hệ thống thoát nước; Dịch vụ ăn uống khác: hoạt động cung cấp suất ăn công nghiệp; Dịch vụ giao nhận hàng hoá, hoạt động liên quan khác; Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); cho thuê xe tải, bán romooc; Hoạt động bảo vệ cá nhân; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Xây dựng công trình điện; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng và ép cọc; Hoạt động tư vấn quản lý; Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hoá (trừ đấu giá hàng hoá); Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Lắp đặt hệ thống điện; Truyền tải và phân phối điện; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

Trong năm 2024, hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, nhà xưởng, cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, khu lưu trú công nhân và hoạt động dịch vụ Khu công nghiệp.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen	Tòa nhà F, Đường nội bộ Đại học Quốc Gia TP. HCM, Khu phố 6, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính	40,00%	40,00%	40,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Tp. Hồ Chí Minh (“Sapulico”)	121 Châu Văn Liêm, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Quản lý, vận hành, duy tu và sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng	27,82%	27,82%	27,82%

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

Các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nhân viên của Công ty là 131 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 139 người).

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

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mục và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mục kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mục kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mục kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mục kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mục kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 Hàng tồn kho

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

• Khu công nghiệp

Chi phí phát triển khu công nghiệp được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát triển khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

• Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi

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

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

4.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc, thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 – 09

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Loại tài sản	Số năm
Quyền sử dụng đất	49
Phần mềm máy tính	03 – 05
Giấy phép khai thác nước	03 – 05

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Giấy phép nhượng quyền

Nguyên giá của giấy phép nhượng quyền bao gồm giá mua, thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà xưởng	15 – 25
Khu lưu trú	25
Trung tâm dịch vụ	25

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

4.12 Tiền lương

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

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.14 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu về cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

4.16 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.18 Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.19 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

4.20 Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các công ty / đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / đối tượng	Quan hệ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Công Nghệ Igreen	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (“Sapulico”)	Công ty liên kết

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt).

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- VND	21.192.004.194	12.408.174.952
- USD	40.428.720.323	38.466.569.528
- EUR	22.802.251	23.517.082
Các khoản tương đương tiền (*)	54.000.000.000	193.126.150.017
	115.643.526.768	244.024.411.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi tiết số dư gốc ngoại tệ của tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại ngày 31/12/2024 như sau:

	Nguyên tệ	Tương đương
		VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
- USD	1.596.166,40	40.428.720.323
- EUR	870,88	22.802.251

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại ngân hàng có lãi suất từ 2,30%/năm đến 3,35%/năm (tại ngày 01/01/2024: lãi suất là 3,00% - 5,70%/năm).

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

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

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	899.578.321.206	899.578.321.206	946.308.278.824	946.308.278.824
	899.578.321.206	899.578.321.206	946.308.278.824	946.308.278.824

Là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,30% - 5,80%/năm.

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen (1)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	(*)	20.000.000.000	(20.000.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh (“Sapulico”)(2)	102.693.500.000	-	(*)	125.528.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước (3)	80.000.000.000	(10.033.126.692)	(*)	80.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (4)	19.630.000.000	-	(*)	19.630.000.000	-	(*)
	222.323.500.000	(30.033.126.692)		245.158.000.000	(20.000.000.000)	

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

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

(1) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen với giá trị là 20.000.000.000 VND, chiếm 40,00% vốn điều lệ. Tại ngày lập báo cáo Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen đang làm thủ tục xin phá sản, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá của toàn bộ giá trị khoản đầu tư này.

(2) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng Thành phố Hồ Chí Minh (“Sapulico”) với giá trị là 102.693.500.000 VND, chiếm 27,82% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2024: 125.528.000.000 VND chiếm 34,00% vốn điều lệ).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Vào ngày 12 tháng 04 năm 2016, Công ty đã ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với cá nhân để mua 9.656.000 cổ phần với giá 13.000 VND/cổ phiếu của Sapulico. Theo đó, Công ty góp 102.693.500.000 VND, tương ứng 7.899.500 cổ phần và cá nhân góp 22.834.500.000 VND tương ứng 1.756.500 cổ phần. Công ty đã thay mặt cá nhân góp đủ 22.834.500.000 VND, đồng thời Công ty thay mặt các cá nhân toàn quyền thực hiện đầy đủ trách nhiệm và quyền của cổ đông sở hữu cổ phần Sapulico đối với 1.756.500 cổ phần sở hữu của cá nhân nói trên. Ngày 25 tháng 09 năm 2024, Công ty đã thực hiện việc chuyển tên sở hữu cổ phiếu Sapulico từ Long Hậu sang ông Nguyễn Thành Đức. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ sở hữu vốn góp của Công ty tại Sapulico là 27,82% vốn điều lệ, tương đương 7.899.500 cổ phần.

(3) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn – Hiệp Phước với giá trị là 80.000.000.000 VND, chiếm 9,40% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2024: 80.000.000.000 VND chiếm 9,40% vốn điều lệ).

(4) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị là 19.630.000.000 VND, chiếm 3,24% vốn điều lệ (tại ngày 01/01/2024: 19.630.000.000 VND chiếm 3,24% vốn điều lệ).

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng	10.033.126.692	-
Tại ngày cuối năm	30.033.126.692	20.000.000.000

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần thực phẩm GN	722.988.137	752.010.011
Công ty Cổ phần Thực phẩm Cát Hải	648.240.190	532.791.872
Các khách hàng khác	14.437.200.136	12.954.780.540
	15.808.428.463	14.239.582.423

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trả trước cho người bán khác		
Ban quản lý Dự án ĐT – XD Huyện Cần Giuộc	4.568.821.685	4.646.564.856
Công ty TNHH TM – XD Thảo Nguyên Xanh	2.010.164.450	-
Các tổ chức và cá nhân khác	5.838.806.675	6.829.446.843
	12.417.792.810	11.476.011.699

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5. 1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (*)	60.002.071.621	-	60.002.071.622	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	245.454.545	(245.454.545)	245.454.545	(245.454.545)
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Cần Giuộc - Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án	107.985.854.869	-	102.677.272.790	-
Tạm ứng Kinh phí và thỏa thuận bồi thường các dự án (**)	82.657.740.411	-	89.885.397.518	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn (***)	23.430.809.738	-	23.430.809.738	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.808.900.000	-	89.300.000	-
Tạm ứng nhân viên	463.685.750	-	1.695.113.750	-
Các khoản phải thu khác	8.295.316.215	-	4.912.968.111	-
	287.889.833.149	(245.454.545)	282.938.388.077	(245.454.545)

(*) Khoản tạm ứng cho Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (“IPC”) một phần nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 (đã bao gồm VAT) theo yêu cầu của thỏa thuận nguyên tắc ký kết giữa hai bên. Hiện tại, Công ty đang làm việc với IPC về toàn bộ chi phí đầu tư cho việc bố trí tái định cư của Dự án này.

(**) Đây là khoản tạm ứng kinh phí và thỏa thuận bồi thường được Công ty cử cá nhân làm đại diện theo Ủy quyền số 016/2017/UQ-LHC-TGD ngày 16/11/2017 và Ủy quyền số 001a/2017/UQ-LHC-TGD ngày 10/02/2017. Đại diện Công ty ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương án thỏa thuận bồi thường được duyệt của Công ty. Công ty giám sát việc chi trả và nắm giữ các tài sản này.

(***) Đây là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn để thực hiện dự án khu dân cư và tái định cư Long Hậu (37 ha) theo hợp đồng số 01/HĐ.HTKD ngày 03 tháng 03 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ.NSG-16 ngày 04/11/2016. Tổng mức đầu tư dự toán là 298 tỷ đồng, thời gian thực hiện dự án là 18 tháng. Tỷ lệ phân chia sản phẩm: phân chia cụ thể diện tích theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.NSG-10 ngày 02/06/2010 và phụ lục số 02/PLHĐ.NSG-16 ngày 17/06/2016.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu tổ chức và cá nhân khác				
Ký quỹ đầu tư các dự án	3.808.208.896	-	5.227.380.000	-
	3.808.208.896	-	5.227.380.000	-

5.6 Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	31/12/2024		Thời gian quá hạn	01/01/2024	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen						
- Phải thu ngắn hạn khác	> 3 năm	245.454.545	-	> 3 năm	245.454.545	-
- Phải thu về cho vay dài hạn	> 3 năm	5.000.000.000	-	> 3 năm	5.000.000.000	-
		5.245.454.545	-		5.245.454.545	-

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tại ngày đầu năm	5.245.454.545	5.245.454.545
Trích lập/ (hoàn nhập) dự phòng trong năm	-	-
Tại ngày cuối năm	5.245.454.545	5.245.454.545

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	486.248.051	-	410.875.110	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	827.024.572.348	-	646.434.869.229	-
Thành phẩm	35.956.871	-	14.320.447	-
Hàng hoá	229.118.181	-	229.118.181	-
	827.775.895.451	-	647.089.182.967	-

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án KCN Long Hậu hiện hữu (LH1)	17.234.546.035	17.938.771.814
Dự án KCN Long Hậu mở rộng (LH2)	11.411.750.935	11.994.019.795
Dự án Long Hậu 3 - GĐ I (123 ha) (LH3)	654.200.540.240	588.990.659.829
Khu dân cư	142.004.421.427	25.338.104.080
Dự án KCN khác	2.173.313.711	2.173.313.711
	827.024.572.348	646.434.869.229

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	134.351.036	319.700.518
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	621.358.742	297.530.129
	755.709.778	617.230.647

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền thuê đất trả trước (*)	39.120.433.679	38.697.343.771
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	208.658.510	382.632.205
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.306.277.178	9.367.663.054
	46.635.369.367	48.447.639.030

(*) Tiền thuê đất trả trước là các khoản tiền thanh toán cho Nhà nước về các hợp đồng thuê đất để xây dựng nhà điều hành, nhà xưởng xây sẵn, trung tâm thương mại, nhà máy nước và nhà máy xử lý nước...thời gian thuê đất đến năm 2068.

5.9 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu bên liên quan				
Công ty Cổ phần	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
Công nghệ Igreen (*)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)

(*) Là khoản tiền cho Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen là bên liên quan vay theo hợp đồng cho vay 195/2011/HĐ-LHC-TCKT ngày 08/06/2011 với lãi suất từ ngày 08/06/2011 đến ngày 31/03/2012 là 19%/năm, từ ngày 01/04/2012 trở đi lãi suất bằng lãi suất gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn 12 tháng, bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cộng 3%/năm. Thời hạn cho vay 18 tháng. Khoản cho vay này đã quá hạn thanh toán và Công ty đã trích lập dự phòng với tỷ lệ 100%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2024	90.662.846.074	29.167.709.513	14.859.674.396	997.127.865	2.296.399.254	137.983.757.102
Tăng trong năm	682.000.000	748.128.765	6.454.545.454	129.857.000	-	8.014.531.219
Tăng từ XDCB	-	1.914.630.165	-	-	-	1.914.630.165
Tại ngày 31/12/2024	91.344.846.074	31.830.468.443	21.314.219.850	1.126.984.865	2.296.399.254	147.912.918.486
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2024	55.233.106.165	13.425.959.325	12.382.142.106	827.761.167	2.296.399.254	84.165.368.017
Khấu hao trong năm	5.781.917.223	1.817.253.732	706.854.389	111.618.507	-	8.417.643.851
Tại ngày 31/12/2024	61.015.023.388	15.243.213.057	13.088.996.495	939.379.674	2.296.399.254	92.583.011.868
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	35.429.739.909	15.741.750.188	2.477.532.290	169.366.698	-	53.818.389.085
Tại ngày 31/12/2024	30.329.822.686	16.587.255.386	8.225.223.355	187.605.191	-	55.329.906.618
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại ngày 01/01/2024	6.848.799.139	9.246.387.028	10.141.400.420	627.726.092	2.296.399.254	29.160.711.933
Tại ngày 31/12/2024	7.398.144.240	9.695.068.378	11.060.907.238	792.406.092	2.296.399.254	31.242.925.202

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị còn lại của hệ thống điện mặt trời áp mái nhà xưởng xây sẵn lô T4 dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay là 11.012.600.863 VND (ngày 01/01/2024 là 12.019.652.863 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Giấy phép nhượng quyền	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	1.777.800.000	1.050.971.298	111.690.500	12.940.461.798
Tăng từ XDCB	-	-	1.200.925.472	1.200.925.472
Tại ngày 31/12/2024	1.777.800.000	1.050.971.298	1.312.615.972	4.141.387.270
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	237.800.000	1.050.971.298	14.514.564	1.303.285.862
Khấu hao trong năm	-	-	224.529.022	224.529.022
Tại ngày 31/12/2024	237.800.000	1.050.971.298	239.043.586	1.527.814.884
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	1.540.000.000	-	97.175.936	1.637.175.936
Tại ngày 31/12/2024	1.540.000.000	-	1.073.572.386	2.613.572.386

5.12 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng	Khu lưu trú	Trung tâm dịch vụ	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2024	601.458.401.069	183.560.895.127	45.334.806.793	830.354.102.989
Tăng từ XDCB	138.001.460.276	-	-	138.001.460.276
Giảm do điều chỉnh giá trị công trình trong năm	(1.092.105.164)	-	-	(1.092.105.164)
Tại ngày 31/12/2024	738.367.756.181	183.560.895.127	45.334.806.793	967.263.458.101
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2024	263.846.593.787	90.127.931.721	8.470.358.292	362.444.883.800
Khấu hao trong năm	44.475.858.975	7.187.473.716	2.310.097.716	53.973.430.407
Tại ngày 31/12/2024	308.322.452.762	97.315.405.437	10.780.456.008	416.418.314.207
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	337.611.807.282	93.432.963.406	36.864.448.501	467.909.219.189
Tại ngày 31/12/2024	430.045.303.419	86.245.489.690	34.554.350.785	550.845.143.894

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty và không có thị trường hoạt động cho loại bất động sản đầu tư này. Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư của Công ty với tổng giá trị còn lại là 401.329.572.650 VND (tại ngày 31/12/2023: 345.744.309.488 VND) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng.

Trong năm 2024, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là: 184.614.423.824 VND (năm 2023: 151.377.714.646 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2024	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	Kết chuyển khác	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Hệ thống cung cấp nước	8.275.589.494	438.918.695	(1.200.925.472)	-	-	7.513.582.717
Dự án Nhà máy nước Mỹ Lộc	30.649.609.987	6.381.000	-	-	-	30.655.990.987
Dự án nhà xưởng	58.152.589.964	93.969.160.584	(1.914.630.165)	(138.001.460.276)	(4.227.267.734)	7.978.392.373
Công trình khác	135.000.000	-	-	-	-	135.000.000
	97.212.789.445	94.414.460.279	(3.115.555.638)	(138.001.460.276)	(4.227.267.734)	46.282.966.077

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND
Phải trả các bên liên quan					
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	1.835.025.075	1.835.025.075	1.835.025.075		1.835.025.075
Phải trả các nhà cung cấp khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	15.131.818.828	15.131.818.828	15.131.818.828	6.055.031.731	6.055.031.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Thành An 665	10.213.897.532	10.213.897.532	10.213.897.532	10.213.897.532	10.213.897.532
Các nhà cung cấp khác	3.993.142.291	3.993.142.291	3.993.142.291	11.154.983.537	11.154.983.537
	31.173.883.726	31.173.883.726	31.173.883.726	29.258.937.875	29.258.937.875

5.14.2 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty TNHH Igarashi Việt Nam	74.931.726.000	-
Công ty TNHH TM & Xuất nhập khẩu Orifood VN	-	19.769.250.000
Các khách hàng khác	1.660.880.025	107.700.545
	76.592.606.025	19.876.950.545

5.16 Thuế và các khoản phải nộp/ (phải thu) Nhà nước

	01/01/2024		Số phát sinh trong năm		31/12/2024	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.129.873.425	-	19.433.720.653	(13.494.715.007)	12.068.879.071	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.122.780.709	-	49.390.449.441	(44.084.309.168)	8.428.920.982	-
Thuế thu nhập cá nhân	395.128.372	-	6.648.709.177	(6.657.244.003)	386.593.546	-
Thuế tài nguyên	-	(48.697.753)	2.039.018.978	(2.006.383.832)	-	(16.062.607)
Thuế đất	-	-	79.215.033.078	(79.215.033.078)	-	-
Thuế khác	64.673.500	-	308.655.185	(298.331.746)	74.996.939	-
	9.712.456.006	(48.697.753)	157.035.586.512	(145.756.016.834)	20.959.390.538	(16.062.607)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 8% và 10% đối với hoạt động chính của Công ty, thuế suất là 5% đối với hoạt động cung cấp nước sạch, thuốc y tế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”)

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	236.344.799.774	211.964.646.064
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Chi phí trích trước năm nay chưa chi tạm loại	8.184.784.832	13.111.804.445
+ Chi phí không được trừ khi tính thuế	2.881.627.714	1.510.328.296
- Các khoản điều chỉnh giảm		
+ Chi phí trích năm trước tạm loại và đã chi	(8.489.592.915)	(8.664.709.863)
+ Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm	(1.964.241.399)	(1.131.109.511)
+ Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	(7.504.525.000)	(4.268.274.992)
- Ảnh hưởng doanh thu và giá vốn đã ghi nhận một lần nhưng được phân bổ đều theo thời gian cho thuê để tính thuế	18.615.480.545	(8.958.308.659)
Thu nhập tính thuế	248.068.333.551	203.564.375.780
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	49.613.666.710	40.712.875.156
Thuế TNDN được miễn, giảm	(354.749.448)	-
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	131.532.179	(185.544.260)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.390.449.441	40.527.330.896

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các loại thuế khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê của KCN LH1, KCN LH2, KCN LH3	536.927.969.384	592.264.060.071
Tiền thuê đất phải nộp của các khu đất đã được ghi nhận doanh thu (*)	-	31.851.301.258
Chi phí phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã bán của Khu dân cư và khu chuyên gia chuyển đổi	4.412.238.592	3.335.665.946
Chi phí khác	9.287.781.286	13.328.699.725
	550.627.989.262	640.779.727.000

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất nộp tiền thuê đất một lần cho các thửa đã kinh doanh tại dự án KCN Long Hậu và KCN Long Hậu mở rộng(nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2017 phê duyệt). Số thửa sau khi hoàn tất việc nộp tiền thuê đất là 930.785.630 đồng, Công ty đã ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024.

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Cổ tức phải trả	268.510.700	295.131.400
Phải trả cho cá nhân	-	22.834.500.000
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	14.304.180.990
Tiền cọc đã nhận từ cho thuê mặt bằng, khu lưu trú và khu dân cư	3.319.204.492	3.022.604.901
Các khoản phải trả khác	1.339.843.428	10.665.737.659
	4.927.558.620	51.122.154.950

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Nhận ký quỹ, ký cược về cho thuê nhà xưởng, mặt bằng và thi công xây dựng	91.627.822.430	73.531.323.487
Chi phí hoàn trả mặt bằng	1.893.608.960	1.893.608.960
	93.521.431.390	75.424.932.447

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.19 Vay ngắn hạn, dài hạn

5.19.1 Vay ngắn hạn

		31/12/2024	Số có	01/01/2024	Số có
Giá trị	khả năng trả nợ			Giá trị	khả năng trả nợ
VND		VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả					
Vay dài hạn đến hạn trả	54.937.986.660	54.937.986.660	52.746.986.660	52.746.986.660	
	54.937.986.660	54.937.986.660	52.746.986.660	52.746.986.660	

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

01/01/2024	Kết chuyển từ vay dài hạn trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	31/12/2024
VND			
Nguồn hàng TNHH MTV Shinhhan Việt Nam - xem 5.19.2	19.686.666.660	19.686.666.660	(19.686.666.660)
			19.686.666.660
Nguồn hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh - xem 5.19.2	21.432.000.000	21.459.000.000	(19.268.000.000)
			23.623.000.000
Nguồn hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh - xem 5.19.2	11.628.320.000	11.628.320.000	(11.628.320.000)
			11.628.320.000
	52.746.986.660	52.773.986.660	(50.582.986.660)
			54.937.986.660

5.19.2 Vay dài hạn

	31/12/2024	Số có	01/01/2024	Số có
Giá trị	khả năng trả nợ		Giá trị	khả năng trả nợ
VND		VND	VND	VND
Vay ngắn hạn dài hạn				
Vay dài hạn	180.875.235.585	180.875.235.585	180.958.222.245	180.958.222.245
Vay dài hạn đến hạn trả	(54.937.986.660)	(54.937.986.660)	(52.746.986.660)	(52.746.986.660)
	125.937.248.925	125.937.248.925	128.211.235.585	128.211.235.585

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

01/01/2024	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển sang nợ ngắn hạn	31/12/2024
VND			
Vay ngắn hạn dài hạn			
Nguồn hàng TNHH MTV Shinhhan Việt Nam (1)	26.245.555.585	-	(19.686.666.660)
			6.558.888.925
Nguồn hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh TP.HCM (2)	66.064.000.000	50.500.000.000	(21.459.000.000)
			95.105.000.000
Nguồn hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Sài Gòn (3)	35.901.680.000	-	(11.628.320.000)
			24.273.360.000
	128.211.235.585	50.500.000.000	(52.773.986.660)
			125.937.248.925

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Đảm bảo vay
(1). Ngân hàng TNHH MTV Shinhhan Việt Nam				
a. SHBVN/BC/HĐTD/LONGHA U ngày 19/03/2019 và phụ lục hợp đồng số: SHBVN/BC/HĐTD/LONGHA U-PL03 ngày 18/01/2022	84 tháng (từ ngày 14/03/2019)	100.000.000.000	7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2,0%.	Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành của chính dự án Nhà xưởng 6 tầng.
b. Hợp đồng tín dụng số: SHBVN/BC/HĐTD/LONGHA U/01 ngày 23/07/2019	84 tháng (từ ngày 23/07/2017)	32.000.000.000	7,5%/năm áp dụng trong 36 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất điều chỉnh được áp dụng bằng chi phí vốn thị trường của ngân hàng Shinhhan Việt Nam quyết định (6 tháng), cộng với lãi suất biên 2,0%.	Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của dự án Trung tâm dịch vụ tại KCN Long Hậu 2, số phát hành DB 613341. Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT61643 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2021.
(2). Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh TP HCM				
a. Số 01/2020/1246795/HĐTD ngày 20/01/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung số 01/2020/1246795/HĐTD/PL01 ngày 15/06/2021	84 tháng (từ ngày 20/01/2020)	50.000.000.000	9,3%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu tiên. Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và sau đó được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh và không thấp hơn lãi suất sàn quy định.	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, của nhà xưởng khu J4 tại khu công nghệ cao Đà Nẵng, số phát hành: CV075159, sổ vào sổ cấp GCN: CT59989 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 01/09/2020.
b. Hợp đồng tín dụng số 02/2020/1246795/HĐTD ngày 10/09/2020. Văn bản sửa đổi, số 01/2022/1246795/HĐTD/PL01 ngày 05/01/2022	84 tháng (từ ngày 10/09/2020)	21.800.000.000	Theo quy định và chính sách lãi suất của BIDV từng thời kỳ.	Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Long Hậu 2.
c. Hợp đồng số 02/2023/1246795/HĐTD ngày 02/02/2023	84 tháng (từ ngày 02/02/2023)	62.000.000.000	8,90%/năm áp dụng trong 24 tháng đầu tiên. Sau đó lãi suất huy động tiền gửi VND cộng biên độ 2,9%/năm.	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 02/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023. Hợp đồng thế tài sản hình thành trong tương lai số 03/2023/1246795/HĐBĐ ngày 02/02/2023 của dự án Nhà xưởng xây sẵn lô 3A (23-24-25-26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ngân hàng	Thời hạn	Hạn mức tín dụng (VND)	Lãi suất (%/năm)	Đảm bảo vay
d. Hợp đồng tín dụng số 01/2024/1246795/HĐTD ngày 11/03/2024	84 tháng (từ ngày 11/03/2024)	62.000.000.000	+ Lãi suất cố định năm đầu: 6,1%/ năm; + Lãi suất năm thứ hai: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2,0%/năm và được điều chỉnh 06 tháng/ lần. + Lãi suất các năm tiếp theo: Lãi suất tiết kiệm cá nhân trả sau 24 tháng + 2,8%/ năm và được điều chỉnh 06 tháng/ lần.	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2024/1246795/HĐĐĐ ngày 11/03/2024. Đảm bảo bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành DE 340954, sổ vào sổ cấp GCN: CT66806 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/11/2022, và NXXS 3A (19-22).
(3). Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài gòn				
a. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 20BBSG18-QLN ngày 11/10/2018	84 tháng (từ ngày 11/10/2018)	55.500.000.000	Lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng của VCB + biên độ 1,3%/năm áp dụng cho 12 tháng đầu tiên. Sau đó huy động gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, kể từ ngày áp dụng mức lãi suất này.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của nhà xưởng xây sẵn lô T4 tại KCN Long Hậu 2, số phát hành CV 237788, sổ vào sổ cấp GCN: CT58509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020.
b. Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 023BBSG21-QLN ngày 29/04/2021	84 tháng (từ ngày 29/04/2021)	11.000.000.000	Lãi suất trong 01 năm đầu cố định 7,5%/năm. Sau đó áp dụng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố theo từng thời kỳ + 2,5%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên.	Thế chấp toàn bộ tài sản là máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có của Dự án đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái khu Nhà xưởng xây sẵn Lô T4.
c. Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 052BBSG22-QLN ngày 12/12/2022	84 tháng (từ ngày 12/12/2022)	40.000.000.000	Lãi suất 10,0%/năm cho 12 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất huy động tiền gửi áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng + 2,8%/năm. Lãi suất này được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu.	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 237788, sổ vào sổ cấp GCN:CT58509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/10/2020 và Nhà xưởng công nghệ cao Long Hậu – Đà Nẵng lô J – Giai đoạn 1 mở rộng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.20 Quý khen thưởng, phúc lợi

	01/01/2024	Trích lập quỹ trong năm	Sử dụng quỹ trong năm	31/12/2024
Quỹ khen thưởng	489.214.498	9.971.195.379	(9.765.290.502)	695.119.375
Quỹ phúc lợi	42.051.155.332	8.309.329.483	(10.500.710.016)	39.859.774.799
Quỹ thưởng người quản lý Công ty	7.048.186.588	5.816.530.638	(5.816.530.638)	7.048.186.588
	49.588.556.418	24.097.055.500	(26.082.531.156)	47.603.080.762

5.21 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Năm 2024	Năm 2023
Tại ngày đầu năm	VND 392.021.018.302	VND 386.770.292.792
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(492.533.075)	5.250.725.510
Tại ngày cuối năm	391.528.485.227	392.021.018.302

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế TNDN hoãn lại phải trả là 20%.

5.22 Vốn chủ sở hữu (“CSH”)

5.22.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư 01/01/2023	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	885.963.232.110	1.555.070.524.186
Lãi trong năm	-	-	-	166.186.589.658	166.186.589.658
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(22.427.962.887)	(22.427.962.887)
Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý Công ty	-	-	-	(9.175.075.727)	(9.175.075.727)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Số dư 31/12/2023	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	925.523.964.154	1.594.631.256.230
Số dư 01/01/2024	500.120.100.000	71.770.248.000	97.216.944.076	925.523.964.154	1.594.631.256.230
Lãi trong năm	-	-	-	187.446.883.408	187.446.883.408
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	47.066.715.158	(47.066.715.158)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(18.280.524.862)	(18.280.524.862)
Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý Công ty	-	-	-	(5.816.530.638)	(5.816.530.638)
Chia cổ tức	-	-	-	(95.022.819.000)	(95.022.819.000)
Số dư 31/12/2024	500.120.100.000	71.770.248.000	144.283.659.234	946.784.257.904	1.662.958.265.138

5.22.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ	Cổ phiếu	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH Một thành Viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.338.478	243.384.780.000	48,67%	24.338.478	243.384.780.000	48,67%
Các cổ đông khác	25.673.532	256.735.320.000	51,33%	25.673.532	256.735.320.000	51,33%
	50.012.010	500.120.100.000	100,00%	50.012.010	500.120.100.000	100,00%

5.22.3 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.012.010	50.012.010
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
• Cổ phiếu phổ thông	50.012.010	50.012.010
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu.

5.22.4 Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 004/2024/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2024 như sau:

	VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển	47.066.715.158
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	18.280.524.862
• Trích lập quỹ khen thưởng người quản lý công ty	5.816.530.638
• Chia cổ tức	95.022.819.000
	166.186.589.658

5.23 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ	31/12/2024	01/01/2024
Đô la Mỹ (USD)	1.596.166,40	1.596.259,22
Euro (EUR)	870,88	889,35

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	82.625.685.450	130.507.579.200
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	184.614.423.824	151.377.714.646
Doanh thu khác	156.229.478.436	112.974.049.291
	423.469.587.710	394.859.343.137

(*) Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận trước thuế sẽ giảm đi tương ứng là 80.701.859.277 VND và 29.111.997.057 VND (Năm 2023 doanh thu giảm là 127.541.497.855 VND và lợi nhuận trước thuế giảm tương ứng là 48.884.392.764 VND).

6.2 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	29.805.994.092	50.021.239.107
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng, khu lưu trú và trung tâm dịch vụ	73.736.919.370	66.890.911.359
Giá vốn các hoạt động khác	97.841.789.748	77.132.975.694
	201.384.703.210	194.045.126.160

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	48.089.694.949	79.989.426.470
Cổ tức được chia	7.504.525.000	3.554.775.000
Lãi thanh lý công ty con	-	713.499.992
Lãi tỷ giá trong năm	-	35.003.485
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.964.241.399	1.096.106.026
	57.558.461.348	85.388.810.973

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	13.848.957.724	15.102.675.224
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	10.033.126.692	-
	23.882.084.416	15.102.675.224

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí môi giới	3.227.667.296	2.875.562.786
Chi phí bán hàng khác	2.211.089.271	2.829.751.203
	5.438.756.567	5.705.313.989

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	34.392.539.041	33.027.597.523
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.129.684.507	2.082.616.123
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	21.634.806.864	22.750.392.497
	58.157.030.412	57.860.606.143

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý hợp đồng trước hạn	1.658.052.633	3.442.972.667
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	21.163.626
Thu từ bán phế liệu	-	176.726.829
Thu nhập từ chênh lệch tiền bồi thường đất	45.430.634.493	-
Các khoản thu nhập khác	2.168.709.328	1.142.603.616
	49.257.396.454	4.783.466.738

6.8 Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền phạt do chậm tiến độ hợp đồng	2.150.880.000	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	133.754.966	-
Chi phí thanh lý đất	2.481.740.000	-
Chi phí khác	311.696.167	353.253.268
	5.078.071.133	353.253.268

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

		Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND	187.446.883.408	166.186.589.658
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	VND	(27.179.798.094)	(24.097.055.500)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	160.267.085.314	142.089.534.158
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP	50.012.010	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	3.205	2.841

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” năm 2024 là 14,5% trên lợi nhuận sau thuế của Công ty căn cứ tạm tính theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Số này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt vào Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

(**) Số lợi nhuận dùng để tính toán chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu trình bày trong báo cáo của năm 2023 để phản ánh số trích quỹ của cả năm 2023 là 24.097.055.500 VND, từ lợi nhuận thuần của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 004/2024/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2024. Số quỹ khen thưởng phúc lợi năm trước được điều chỉnh thành: 24.097.055.500 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày lại như sau:

		Số trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND	134.583.551.044	7.505.983.114	142.089.534.158
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP	50.012.010	-	50.012.010
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP	2.691	150	2.841

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.914.029.617	3.443.170.472
Chi phí nhân viên	39.697.981.277	44.396.998.466
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.615.603.280	54.665.520.444
Chi phí dịch vụ mua ngoài	214.755.781.884	126.640.964.511
Chi phí bằng tiền khác	25.056.290.712	45.995.965.299
	344.039.686.770	275.142.619.192

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	50.500.000.000	82.990.000.000
	50.500.000.000	82.990.000.000

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	50.582.986.660	43.624.666.660
	50.582.986.660	43.624.666.660

8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, đầu tư ngắn hạn, dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản nợ vay, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức độ hợp lý giữa chi phí khi rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro nhằm đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

ii. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính.

Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

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

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Vay và nợ	54.937.986.660	125.937.248.925	180.875.235.585
Phải trả người bán	31.173.883.726	-	31.173.883.726
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	555.555.547.882	93.521.431.390	649.076.979.272
	641.667.418.268	219.458.680.315	861.126.098.583
Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
Vay và nợ	52.746.986.660	128.211.235.585	180.958.222.245
Phải trả người bán	29.258.937.875	-	29.258.937.875
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	691.901.881.950	75.424.932.447	767.326.814.397
	773.907.806.485	203.636.168.032	977.543.974.517

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

Tài sản đảm bảo

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024:

- Công ty thế chấp tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư của mình để đảm bảo cho khoản vay ngân hàng – xem mục 5.10, 5.12; và
- Công ty có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác – xem mục 5.18

iv. Giá trị hợp lý

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	115.643.526.768	244.024.411.579	115.643.526.768	244.024.411.579
Tiền và các khoản tương đương tiền	899.578.321.206	946.308.278.824	899.578.321.206	946.308.278.824
Đầu tư dài hạn khác	89.596.873.308	99.630.000.000	89.596.873.308	99.630.000.000
Phải thu khách hàng	15.808.428.463	14.239.582.423	15.808.428.463	14.239.582.423
Các khoản phải thu khác	290.988.901.750	286.225.199.782	290.988.901.750	286.225.199.782
	1.411.616.051.495	1.590.427.472.608	1.411.616.051.495	1.590.427.472.608
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	180.875.235.585	180.958.222.245	180.875.235.585	180.958.222.245
Phải trả người bán	31.173.883.726	29.258.937.875	31.173.883.726	29.258.937.875
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	649.076.979.272	767.326.814.397	649.076.979.272	767.326.814.397
	861.126.098.583	977.543.974.517	861.126.098.583	977.543.974.517

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương ứng với giá trị ghi sổ của các khoản mục này. Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị hợp lý của những tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Hội đồng Quản trị	Chức vụ		
Ông Lê Tấn Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	200.000.004	200.000.004
Ông Trần Hồng Sơn	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Thành viên	133.333.332	133.333.332
Ông Lương Quốc Đạt	Thành viên	133.333.332	90.404.038
Ông Nguyễn Nam Hải	Thành viên	-	42.929.293
Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Thư ký	80.000.004	80.000.004
Tiền lương và các khoản thu nhập khác			
Ban Kiểm soát	Chức vụ		
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Trưởng ban	566.296.005	564.253.192
Ông Phạm Hoàng Anh	Thành viên	497.093.213	320.392.889
Ông Tô Minh Chánh	Thành viên	120.000.000	81.363.636
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	-	38.636.364

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ		
Ông Trần Hồng Sơn	Tổng Giám đốc	1.866.097.495	1.855.654.468
Ông Nguyễn Vũ Mạnh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.074.926.744	1.035.397.865
Ông Nguyễn Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	1.090.796.908	110.000.366
Bà Phạm Thị Như Anh	Phó Tổng Giám đốc	-	1.077.762.298
Ông Nguyễn Tấn Phong	Kế toán trưởng	492.056.732	503.658.629

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận Chia cổ tức	46.243.108.200	46.243.108.200
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP.Hồ Chí Minh Cổ tức được chia	7.504.525.000	3.554.775.000

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận		
Phải thu ngắn hạn khác	60.002.071.621	60.002.071.622
Phải trả người bán ngắn hạn	(1.835.025.075)	(1.835.025.075)
Công ty Cổ phần Chiếu sáng Công cộng TP. Hồ Chí Minh		
Đầu tư vào công ty liên kết	102.683.500.000	125.528.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen		
Phải thu ngắn hạn khác - chi hộ	245.454.545	245.454.545
Phải thu về cho vay dài hạn	5.000.000.000	5.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	20.000.000.000	20.000.000.000

9.2 Các khoản cam kết

Tài sản cho thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty còn phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà Nước trên diện tích 1,418 ha (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1,418 ha).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	173.793.313.020	125.306.934.250
Trên 1 năm đến 5 năm	282.887.664.184	215.834.354.189
Trên 5 năm	20.700.803.020	12.480.300.120
	477.381.780.225	353.621.588.559

Cam kết vốn

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

	31/12/2024	31/12/2023
	VND	VND
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	97.346.932.912	161.930.746.409
	97.346.932.912	161.930.746.409

9.3 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên các ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh chính.

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực là xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu công nghiệp, khu dân cư và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ liên quan,... và chủ yếu tập trung hoạt động ở khu vực xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam.

9.4 Nghĩa vụ hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu 1 (“Dự án”)

Vào ngày 15 tháng 08 năm 2007, Công ty nhận được Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (“IPC”) đã chi trước đây để phát triển dự án với số tiền là 58.150.554.435 VND, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 VND, giá chênh lệch giữa thực tế và hoán đổi đất cho dự án tái định cư. Công ty đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của IPC trong năm 2007.

Ngày 19 tháng 04 năm 2018, Công ty ký kết thỏa thuận nguyên tắc về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với IPC, trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất Công ty sẽ tạm ứng cho IPC một khoản tiền

nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận nguyên tắc này. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất chi phí tái định cư và ký hợp đồng hoàn trả chi phí. Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC khoản tiền 65.098.563.800 VND, theo yêu cầu của thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, IPC đã tiến hành xuất hoá đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan thuế.

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

Từ năm 2020 đến năm 2024, Công ty có nhận được các văn bản từ IPC:

- + Văn bản số 449/IPC.20 ngày 03 tháng 7 năm 2020, văn bản số 484/IPC.21 ngày 12 tháng 11 năm 2021 và văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
- + Văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc đề nghị ký xác nhận (đợt 1) danh sách nền tái định cư của dự án Khu công nghiệp Long Hậu vào Khu dân cư Long Hậu (lần 2).
- + Văn bản số 326/IPC.23 ngày 07/06/2023 và văn bản số 791/IPC.23 ngày 28/12/2023 về việc tạm thanh toán chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với số tiền 328.727.272.003 VND.
- + Ngày 02 tháng 07 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 402/IPC.24 ngày 27 tháng 06 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.
- + Ngày 26 tháng 12 năm 2024, Công ty đã nhận được văn bản số 774/IPC.24 ngày 25 tháng 12 năm 2024 về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho dự án KCN Long Hậu với đề nghị tạm thanh toán số tiền 328.727.272.003 VND.

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

9.5 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.


MAI THU PHONG
Người lập biểu


NGUYỄN TẤN PHONG
Kế toán trưởng


TRẦN HỒNG SƠN
Tổng Giám đốc
Long An, ngày 04 tháng 03 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

LONG HAU CORPORATION

📍 Ấp 3, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Hamlet 3, Long Hau Ward, Can Giuoc District, Long An Province

☎ (+84) 28 3781 8929

✉ sales@longhau.com.vn

🌐 www.longhau.com.vn

