




Mô hình DOANH NGHIỆP  
**HOÀN HẢO**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

**2010**



Vì mục đích tiết kiệm nguồn tài nguyên, báo cáo thường niên Long Hậu được in với số lượng có hạn và được đăng tải đầy đủ tại website: [www.longhau.com.vn](http://www.longhau.com.vn)  
Khi không còn nhu cầu sử dụng, vui lòng chuyển lại cho những người quan tâm.

# Chữ viết tắt

BĐS :	Bất động sản
BKS :	Ban Kiểm soát
CB-CNV :	Cán bộ - Công nhân viên
CP :	Cổ phần
CSHT :	Cơ sở hạ tầng
CSKH :	Chăm sóc khách hàng
ĐHĐCĐ :	Đại Hội đồng Cổ đông
ERP :	Enterprise Resource Planning (Hệ thống ứng dụng đa phân hệ)
GĐ :	Giám đốc
HCNS :	Hành chính Nhân sự
HĐQT :	Hội đồng Quản trị
HOSE :	Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
KCN :	Khu Công nghiệp
KDC :	Khu dân cư
KDTT :	Kinh doanh Tiếp thị
LH :	Long Hậu
LHC :	Long Hau Corporation (Công ty Cổ phần Long Hậu)
LHG :	Mã chứng khoán Công ty Cổ phần Long Hậu
QLCL - MT :	Quản lý chất lượng - Môi trường
TCKT :	Tài chính kế toán
TGD :	Tổng Giám đốc

# Nội dung



LHC - 5 NĂM MỘT CHẶNG ĐƯỜNG NHÌN LẠI	10
» Các mốc thời gian đáng nhớ	12
» Thành tựu đạt được	19



VÀI NÉT VỀ CÔNG TY	36
» Hệ thống tôn chỉ	38
» Sơ đồ cơ cấu tổ chức	40
» Lý lịch tóm tắt BKS, HĐQT và Ban TGD	42
» Cơ cấu vốn	46



CHIẾN LƯỢC VÀ QUẢN LÝ THỰC THI CHIẾN LƯỢC	50
» Hoạch định và triển khai chiến lược	52
» Nâng cao năng lực quản trị	70
» Quản trị rủi ro	73

CÂY DỪA GẮN LIỀN VỚI ĐỜI SỐNG NGƯỜI DÂN VÙNG HẠ CẦN GIUỘC,  
THÂN THUỘC TRONG TỪNG HƠI THỞ CỦA MỖI NHÂN VIÊN LONG HẬU...

Chúng tôi sử dụng hình ảnh thân quen đó để chuyển tải thông điệp của Long Hậu trong báo cáo này.



<b>ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ BAN KIỂM SOÁT</b>	<b>78</b>
» HOẠT ĐỘNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	80
• Nguyên tắc hoạt động của ĐHĐCĐ	80
• Nghị quyết ĐHĐCĐ	80
» HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT	81
• Nguyên tắc hoạt động của BKS	81
• Báo cáo của BKS	81
• Thù lao của BKS	83



<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>84</b>
» Nguyên tắc hoạt động của HĐQT	86
» Các quyết định của HĐQT	86
» Thù lao của HĐQT	86



<b>BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>88</b>
» Kết quả hoạt động năm 2010	90
» Kế hoạch hoạt động năm 2011	105



<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	<b>114</b>
» Báo cáo của Hội đồng Quản trị	116
» Báo cáo Kiểm toán	120
» Bảng cân đối kế toán	121
» Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	124
» Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	125
» Thuyết minh báo cáo tài chính	127



BÙI VĂN ÁNH  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## SAU 5 NĂM HOẠT ĐỘNG,

LHC bước đầu đã khẳng định được chất lượng sản phẩm và uy tín thương hiệu của mình, được khách hàng và các bên hữu quan đánh giá cao. Trong năm 2011 và các năm tiếp theo, LHC sẽ tận dụng triệt để hơn nữa các cơ hội để phát huy năng lực cốt lõi, thực hiện các chiến lược nhằm đạt được tầm nhìn "Xây dựng thành công các đô thị sinh thái phát triển bền vững".

Kính thưa Quý vị Cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Cơ quan hữu quan, cùng toàn thể CB - CNV Công ty Cổ phần Long Hậu (LHC)!

Năm 2010, nền kinh tế thế giới cũng như Việt Nam dù đã dần hồi phục nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều thách thức, bất ổn, phức tạp và khó lường hơn. Việt Nam đã chịu ảnh hưởng của lạm phát và thâm hụt cán cân thương mại, thêm vào đó là sự nhảy vọt của giá vàng, giá dầu và tăng tỉ giá đô la Mỹ; dẫn đến các chính sách thắt chặt tiền tệ và tăng lãi suất cho vay. Điều này đã gây tác động rất xấu đến ngành kinh doanh bất động sản (BDS) trong đó có BDS công nghiệp. Bên cạnh đó, việc áp dụng các chính sách mới của Chính phủ, như: Nghị định 69, Nghị định 71,... càng làm cho thị trường BDS gần như bị đóng băng vào thời điểm cuối năm. Tất cả đã làm tăng thêm gánh nặng cho việc phát triển kinh doanh và khả năng đạt được các chỉ tiêu kế hoạch năm trở thành áp lực rất lớn đối với LHC.

Tuy nhiên, nhờ sự tin tưởng và hợp tác của quý khách hàng, đối tác, cơ quan chính quyền và cộng đồng; sự vững vàng của Ban Điều hành Công ty và sự nhiệt tâm của toàn thể nhân viên, LHC vẫn đạt nhiều kết quả khả quan trong năm 2010. Kết quả đó, chắc chắn sẽ làm tăng thêm niềm tin của Quý vị dành cho LHC chúng tôi.



Ngoài những con số về doanh thu đạt 419 tỷ, lợi nhuận sau thuế đạt 161 tỷ, lợi nhuận trên vốn (ROE) đạt hơn 30% và liên tục trong 5 năm liền LHC đạt được những giải thưởng giá trị như: Doanh nghiệp Xuất sắc tỉnh Long An, Cúp vàng “Vì sự nghiệp bảo vệ môi trường Việt Nam”,...

Trong năm, cùng với việc chúng ta tập trung kinh doanh sản phẩm chính là đất công nghiệp, từng bước hoàn thiện và đưa vào kinh doanh các sản phẩm hỗ trợ nhằm tạo lợi thế cạnh tranh, chúng ta còn nhanh nhạy trong việc nhận định nhu cầu và cơ hội thu hút đầu tư các doanh nghiệp vừa và nhỏ (SMEs) Nhật Bản, cuối năm chúng ta đã triển khai đầu tư kinh doanh nhà xưởng cho thuê. Đồng thời, chúng ta phát động triển khai Văn hóa Doanh nghiệp, triển khai áp dụng ERP, cũng như tăng cường việc đào tạo kỹ năng về quản lý, chuyên môn; tích cực nâng cao năng lực quản trị bằng việc thúc đẩy mạnh tính hiệu lực và hiệu quả của hệ thống ISO 9001:2008, 14001:2004, áp dụng Balanced Scorecard (BSC) trong quản lý thực thi chiến lược.

Năm 2010 đã ghi dấu trong lịch sử phát triển LHC với sự kiện niêm yết cổ phiếu trên sàn HOSE (mã chứng khoán: LHG). LHG đã được công chúng và các nhà đầu tư nồng nhiệt chào đón với giá khớp lệnh trong những ngày đầu chào sàn lên đến gần 70.000 đồng/cổ phiếu. Đây là tín hiệu của uy tín thương hiệu LHC và sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với ngành kinh doanh có lợi nhuận khá hấp dẫn này.

Sau 5 năm với những thành tựu vững chắc, chúng ta tự tin xây dựng một tầm nhìn mới, trong phạm vi rộng hơn cùng ngành, để đến năm 2020 đáng dấp của Khu đô thị - Công nghiệp Long Hậu được hình thành.



Đặc biệt, trong năm 2010, cùng với vinh dự được Chủ tịch nước trao tặng danh hiệu cao quý: Huân chương Lao động hạng 3; LHC tự hào đạt Giải thưởng Chất lượng Quốc tế Châu Á Thái Bình Dương cho mô hình doanh nghiệp hoàn hảo (“Quest for Excellence”), đã chứng tỏ năng lực và sự nỗ lực hết mình của Công ty để vượt qua các khó khăn thách thức trong các năm qua.



Thưa Quý vị!

Bước sang năm 2011 và các năm tiếp theo, LHC sẽ tiếp tục kiên định với chiến lược của mình, nhưng ở phạm vi rộng lớn hơn, nhằm tận dụng triệt để hơn nữa các cơ hội và phát huy năng lực cốt lõi. Song song với việc tiếp tục hoàn thiện các hệ thống tiện ích nhằm gia tăng giá trị cho khách hàng và khai thác kinh doanh các dự án đã đầu tư, như: KCN Long Hậu mở rộng (108ha), Khu dân cư Long Hậu (37ha),... LHC sẽ thúc đẩy triển khai nhanh công tác đầu tư dự án mới có quy mô lên đến gần 3.000ha: Khu Đô thị - Công nghiệp Long Hậu 3.

Để đạt được mục tiêu doanh thu 659 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 170 tỷ đồng, LHC sẽ tập trung cho việc gia tăng năng lực quản trị và chuyên môn, xây dựng một nền văn hóa đủ mạnh nhằm mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông và sự hài lòng tuyệt đối của quý khách hàng.

Thay mặt hội đồng quản trị LHC, tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ và ủng hộ nhiệt tình của các Cơ quan quản lý tỉnh Long An, quý Cổ đông, quý Khách hàng và các bên hữu quan khác. Chúng tôi mong sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ nhiều hơn nữa của Quý vị để LHC hoàn thành kế hoạch 2011, tiếp tục xây dựng môi trường sống, môi trường làm việc thuận lợi góp phần thúc đẩy xã hội phát triển.

Trân trọng kính chào!

**BÙI VĂN ẢNH**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



1

LHC - 5 NĂM

**MỘT CHẶNG ĐƯỜNG NHÌN LẠI**



» Các mốc thời gian đáng nhớ  
» Thành tựu đạt được

## Các mốc thời gian đáng nhớ

### THÀNH LẬP VÀ PHÁT TRIỂN

- » Ngày 23/05/2006, Công ty Cổ phần Long Hậu chính thức được thành lập, có trụ sở hoạt động tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.

#### KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU (HIỆN HỮU 141,85 HA)

- » Ngày 14/10/2002 nhận văn bản Chủ trương thoả thuận địa điểm của UBND tỉnh Long An số 3663/CV - UB.
- » Ngày 21/08/2006 được Thủ Tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến 2015 và định hướng đến năm 2020 theo quyết định số 1107/QĐ - TTg.
- » Ngày 01/12/2006 nhận Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 của Ban quản lý các KCN Long An (LAIZA).
- » Ngày 03/05/2007 nhận Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 (điều chỉnh lần 1) do Ban quản lý các KCN Long An (LAIZA) cấp.
- » Ngày 18/6/2007 được nhận Quyết định cho thuê Quyền sử dụng đất số 1581/QĐ - UBND của UBND tỉnh Long An.
- » Ngày 05/11/2008 được nhận Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết của UBND tỉnh số 2772/QĐ - UBND.



### KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU (MỞ RỘNG 108,48 HA)

- » Ngày 19/11/2007 nhận văn bản Chủ trương thoả thuận địa điểm của UBND tỉnh Long An số 5861/UBND - KT.
- » Ngày 26/02/2009 nhận văn bản số 289/TTg - KTN của Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép mở rộng KCN Long Hậu.
- » Ngày 11/6/2009 nhận Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000150 của Ban quản lý các KCN Long An (LAIZA) cấp.
- » Ngày 01/9/2009 nhận Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết của UBND tỉnh Long An số 2256/QĐ - UBND.
- » Ngày 22/12/2009 nhận Quyết định cho thuê Quyền sử dụng đất số 3402/QĐ - UBND của UBND tỉnh Long An.

### KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3 (1.586 HA)

- » Ngày 13/10/2009 nhận văn bản số 3510/UBND - CN của UBND tỉnh Long An về việc lập Quy hoạch chi tiết Khu đô thị - công nghiệp tại xã Phước Vĩnh Tây.
- » Ngày 26/4/2010 nhận văn bản số 672/TTg - KTN của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung KCN Long Hậu 3 vào danh mục các KCN dự kiến ưu tiên thành lập mới đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 theo Quyết định số 1107/QĐ - TTg ngày 21/8/2006.
- » Ngày 07/10/2010 Quyết định số 2820/QĐ - UBND của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị - công nghiệp Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.
- » Ngày 24/10/2010 Biên bản số 4471/BB - UBND của UBND tỉnh Long An về việc thông qua đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị - công nghiệp Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

### KHU DÂN CƯ LONG HẬU MỞ RỘNG (37 HA)

- » Ngày 04/5/2009 nhận Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 của UBND huyện Cần Giuộc số 2851/QĐ - UBND và Quyết định giao đất số 948/QĐ - UBND ngày 07/4/2010 của UBND tỉnh Long An.
- » Ngày 02/11/2010 dự án Khu dân cư Long Hậu đã nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số BD 079878 do UBND tỉnh Long An cấp.



## NIÊM YẾT TRÊN SÀN HOSE

Ngày 23/03/2010, **20** triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Long Hậu (mã chứng khoán: LHG) đã chính thức được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM (HOSE) với giá tham chiếu là 40.000 đ/ cổ phiếu. Giá khớp lệnh trong những ngày đầu chào sàn đã lên đến 70.000đ/ cổ phiếu.





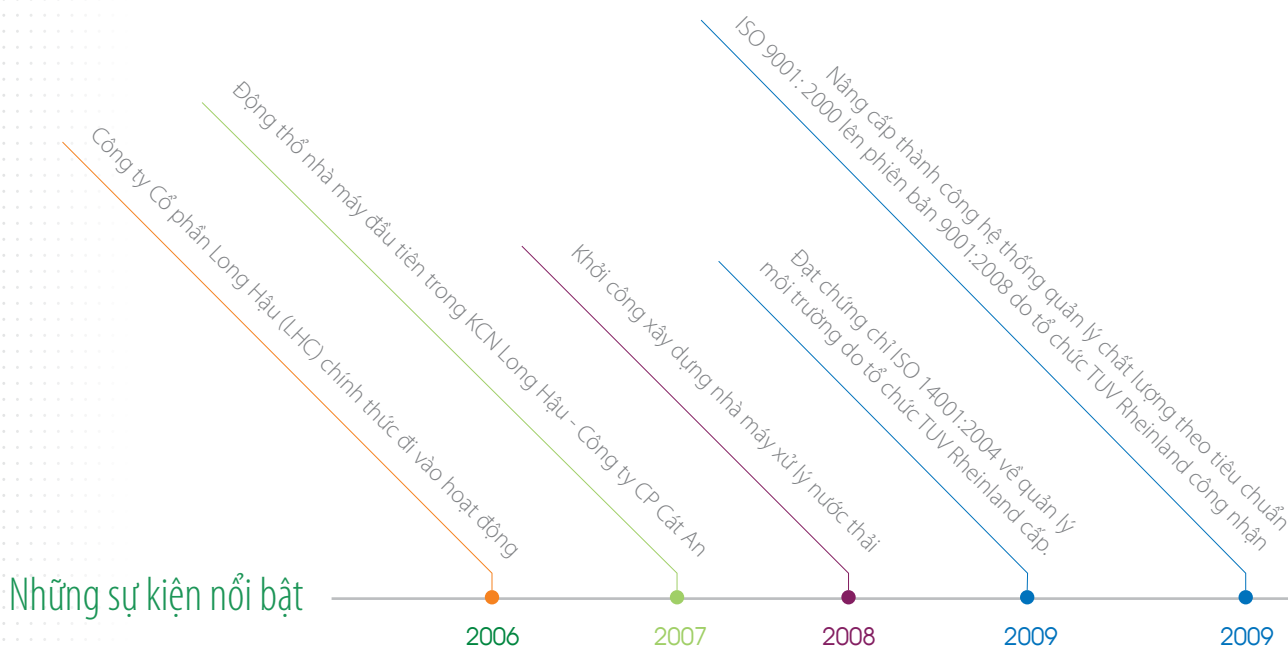
## CÁC ĐỢT TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỚI NĂM 2010

### Tăng vốn Điều lệ đăng ký

Vào ngày 05/10/ 2007, Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Long An đã chứng nhận cho Công ty Cổ phần Long Hậu tăng vốn Điều lệ từ 90 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng.

### Tiến độ góp vốn Điều lệ

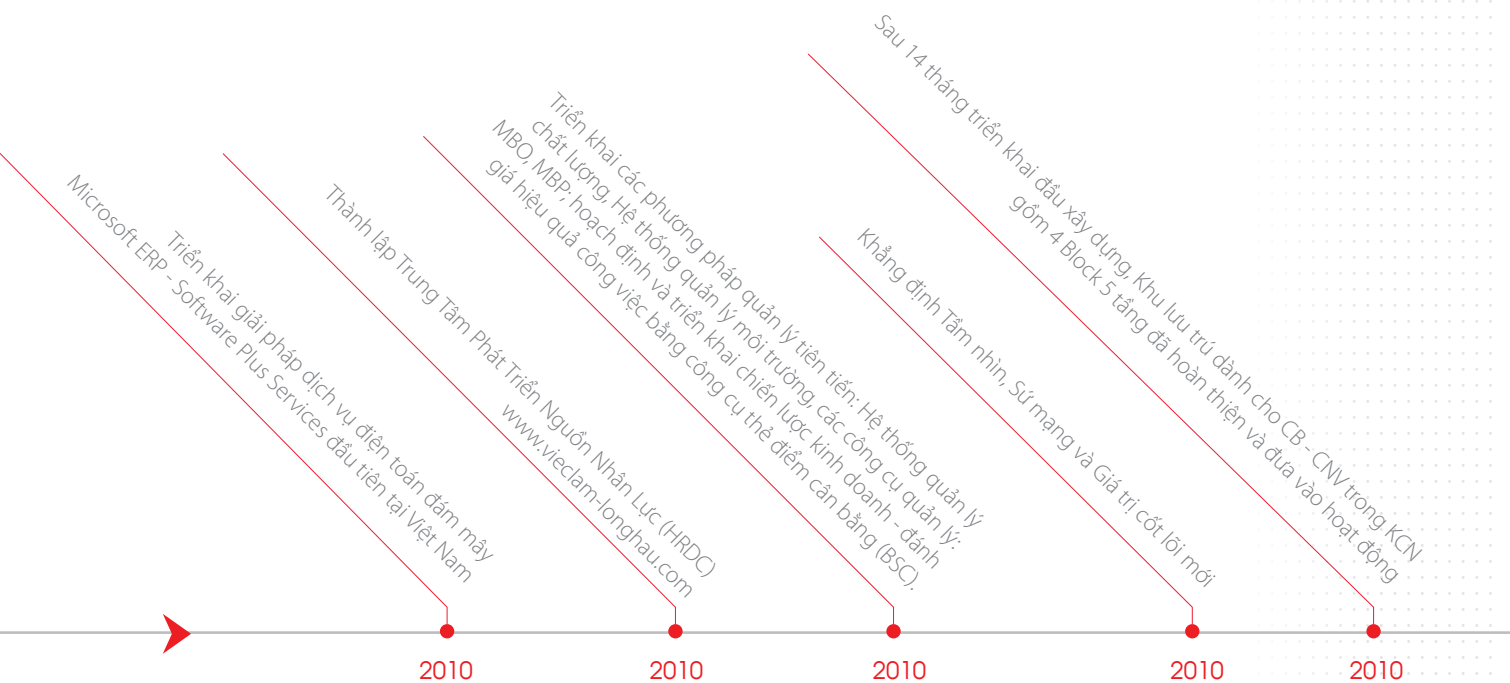
NĂM PHÁT HÀNH	CÁC LẦN TĂNG VỐN	VĐL TĂNG THÊM (ĐỒNG)	VỐN ĐIỀU LỆ LUYỆN KẾ (ĐỒNG)	HÌNH THỨC TĂNG VỐN
2006	Vốn Điều lệ ban đầu		90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu
2007	Vốn Điều lệ	67.499.000.000	157.499.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2007	Vốn Điều lệ	880.000.000	158.379.000.000	Phát hành cổ phiếu cho CB - CNV
2007	Vốn Điều lệ	5.066.160.000	163.445.160.000	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược
2008	Vốn Điều lệ	36.554.840.000	200.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho đối tác chiến lược, cổ đông khi chi trả cổ tức năm 2007, cho chương trình ESOP.



## Các danh hiệu cao quý

THỜI GIAN	DANH HIỆU	ĐƠN VỊ TRAO TẶNG
	» Huân chương Lao động hạng 3	Chủ tịch Nước
2010	» Giải thưởng Quốc tế Chất lượng Châu Á - Thái Bình Dương	Tổ chức chất lượng Châu Á - Thái Bình Dương (APQO)
	» Cờ và Cúp "Doanh Nghiệp Xuất Sắc Nhất" tỉnh Long An	UBND tỉnh Long An
	» Bằng khen "Góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc"	Thủ tướng Chính phủ
	» Giải Vàng Chất lượng Quốc gia	Thủ tướng Chính phủ
2009	» Chứng nhận và Kỷ niệm chương về "Đóng góp tích cực cho sự phát triển nguồn nhân lực đồng bằng sông Cửu Long".	Bộ Giáo dục và Đào tạo
	» Cúp vàng "Vì sự nghiệp bảo vệ môi trường Việt Nam"	Bộ Tài nguyên và Môi trường
	» Cờ và Cúp "Doanh Nghiệp Xuất Sắc Nhất" tỉnh Long An	UBND tỉnh Long An
2008	» Cờ và Cúp "Doanh Nghiệp Xuất Sắc Nhất" tỉnh Long An	UBND tỉnh Long An
2007	» Cờ và Cúp "Doanh Nghiệp Xuất Sắc Nhất" tỉnh Long An	UBND tỉnh Long An





### Huân Chương Lao động hạng 3

Năm 2010, Long Hậu là doanh nghiệp trẻ nhất trong 3 doanh nghiệp của tỉnh Long An vinh dự nhận được Huân chương Lao động hạng 3 do Chủ tịch Nước trao tặng. Việc đón nhận Huân chương này là động lực rất lớn, góp phần củng cố hơn nữa những thành công mà Long Hậu đã gặt hái được trong suốt chặng đường hình thành, xây dựng và phát triển.





LHC là doanh nghiệp bất động sản công nghiệp **duy nhất của Việt Nam** đã xuất sắc nhận giải thưởng quốc tế về chất lượng The Quest for Excellence Award (**Mô hình Doanh nghiệp hoàn hảo**).

Lễ trao giải thưởng này đã diễn ra tại Hội nghị Quốc tế về chất lượng Châu Á - Thái Bình Dương tại Kathmandu, Nepal từ ngày 18 đến ngày 20/09/2010.

## Các thành tựu khác

Mặc dù, đến thời điểm hiện nay, LHC là Công ty có quy mô hoạt động trung bình, thời gian hình thành và phát triển khá ngắn (5 năm) với kết quả mà Công ty đạt được vẫn còn chưa đáng kể. Tuy nhiên, mỗi thành viên của Long Hậu và các cổ đông đều có thể tự hào với những thành quả đã đạt được. Đây là động lực để Công ty tự tin vững bước trên chặng đường dài phía trước.

### 1. Thay đổi bộ mặt của vùng đất nghèo khó

Sau 5 năm đầu tư, xây dựng và khai thác kinh doanh, Long Hậu đã chứng tỏ năng lực của mình một cách xuất sắc. Long Hậu được biết đến như một nhà phát triển hạ tầng tiên phong trong việc khai phá để biến vùng đất trũng, ngập mặn, năng suất nông nghiệp thấp của Vùng Hạ huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An trở thành Khu công nghiệp - Khu dân cư với đầy đủ các tiện ích về cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, phục vụ các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh cũng như dân cư sống trong và quanh vùng. Đây là điều đáng để tự hào nhất của những người đã sáng lập và triển khai dự án.



1 2  
3 4

1. Nhà máy cấp nước Long Hậu 1
2. Phòng khám Long Hậu
3. Hệ thống hạ tầng giao thông
4. Lực lượng PCCC



---

## Khu công nghiệp Xưa và Nay

---



Xưa



Nay

Hiện nay, tại KCN Long Hậu, nhiều dự án, công trình đã hoàn thành và đi vào hoạt động, như:

- » Khu công nghiệp hiện hữu, Khu công nghiệp mở rộng và nhà xưởng xây sẵn với đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng và tiện ích phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh của khách hàng (nhà máy cấp nước, nhà máy xử lý nước thải, hệ thống hạ tầng giao thông, cảnh quan, ...)
- » Khu dân cư và tái định cư phục vụ cư dân địa phương và vùng lân cận;
- » Khu lưu trú 4 block 5 tầng với 7.200 chỗ ở dành cho CB - CNV làm việc tại KCN Long Hậu;
- » Phòng khám đa khoa với các trang thiết bị tiên tiến, sẵn sàng chăm sóc dịch vụ y tế cho chính những người làm việc tại KCN và cư dân xung quanh;
- » Hệ thống phòng cháy chữa cháy túc trực 24/24;
- » Trung tâm phát triển nguồn nhân lực hỗ trợ việc đào tạo và tuyển dụng cho các doanh nghiệp trong KCN và chuyển đổi nghề tại địa phương;
- » Quan trọng hơn, Công ty cũng đã tạo nền tảng để thu hút hơn 6.000 việc làm cho địa phương và các tỉnh lân cận.





## 2. Xác lập niềm tin

### \* Niềm tin của khách hàng

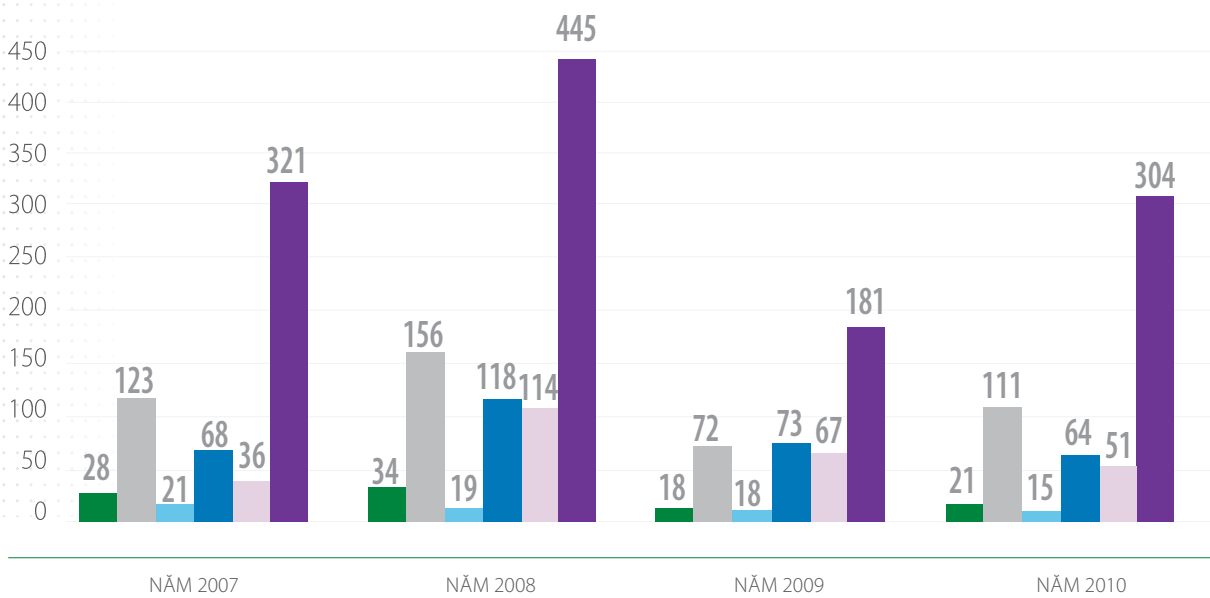
Trong giai đoạn 2007 - 2010, mặc dù nền kinh tế trải qua nhiều giai đoạn khó khăn, nhưng KCN Long Hậu vẫn luôn là một trong các KCN hàng đầu trên địa bàn tỉnh Long An về thu hút khách hàng. Qua đó, LHC đã trở thành một đối tác tin cậy của các khách hàng, nhà thầu, nhà cung cấp.

- Tình hình thu hút vốn đầu tư vào KCN Long Hậu và toàn tỉnh Long An (2007 - 2010)

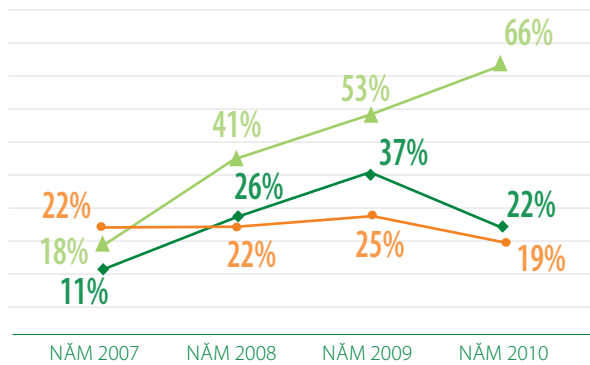
STT	CÁC CHỈ SỐ SO SÁNH	2007		2008		2009		2010		TỔNG CỘNG	
		T.LONG AN	LHC	T.LONG AN	LHC	T.LONG AN	LHC	T.LONG AN	LHC	T.LONG AN	LHC
1	Diện tích đất công nghiệp cho thuê (ha)	123	28	156	34	72	18	111	21	462	101
2	Số lượng dự án thu hút	68	21	118	19	73	18	64	15	323	73
3	Số vốn đăng ký của KH (triệu USD)	321	36	445	114	181	67	304	51	1.251	267

Theo kết quả thu hút đầu tư qua các năm (Nguồn: Laiza, 12/2010)

- LHC - diện tích đất cn cho thuê (ha)
- LONG AN - diện tích đất công nghiệp cho thuê (ha)
- LHC - số dự án thu hút
- LONG AN - số dự án thu hút
- LHC - vốn đầu tư thu hút (triệu USD)
- LONG AN - vốn đầu tư thu hút (triệu USD)



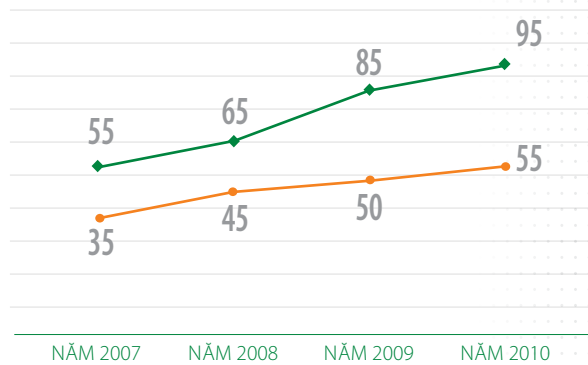
Thị phần, tỉ lệ thu hút vốn đầu tư và tỉ lệ lấp đầy của KCN Long Hậu so với toàn tỉnh Long An.



▲ Tỷ lệ thu hút vốn đầu tư trong Tỉnh  
◆ Thị phần của LHC trong Tỉnh  
● Tỷ lệ lấp đầy

Ghi chú:  
 KCN Long Hậu hiện hữu 141ha đã bắt đầu cho thuê từ năm 2007  
 KCN Long Hậu mở rộng 108ha đã bắt đầu cho thuê từ năm 2010

Tốc độ điều chỉnh giá qua các năm:



◆ KCN Long Hậu  
● Các KCN tỉnh Long An

Mức giá cho thuê và tỉ lệ điều chỉnh giá của KCN Long Hậu so với mức giá trung bình của các KCN trên địa bàn tỉnh Long An cho thấy sự khác biệt lớn về mức độ hấp dẫn của sản phẩm.



Thu hút ngày càng nhiều khách hàng trong và nước ngoài với các nhà máy quy mô, hiện đại.



*Khu nhà máy Lotte*



*Khu nhà máy Vinasino*



*Puma vilage*



*Khu nhà máy Dyechem*

Và ngày càng nhiều các nhà máy đang trong quá trình xây dựng.





## \* Niềm tin của cộng đồng

### Cộng đồng dân cư

Nhận thức được hiệu quả hoạt động của Công ty và sự thành công của dự án được xuất phát từ nhiều yếu tố, trong đó yếu tố cộng đồng, nhất là những cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp của dự án đóng vai trò hết sức quan trọng; LHC đã luôn cố gắng ngoài việc hoàn thành nghĩa vụ theo quy định, còn quan tâm hỗ trợ vượt trên sự mong đợi vì lợi ích cộng đồng:



» **Về tái định cư:** Hoàn thành khu tái định cư với đầy đủ cơ sở hạ tầng để cư dân có thể ngay lập tức triển khai xây dựng các công trình nhà ở.

» **Về hỗ trợ di dời và chuyển đổi nghề:** Công ty luôn thực hiện vượt mức hơn 2 lần so với quy định hay phương án đền bù được duyệt.

» **Tạo cơ hội làm việc:** Ngoài việc hỗ trợ bằng lợi ích về tài chính, Công ty còn rất tích cực trong việc hỗ trợ giới thiệu việc làm vào khu công nghiệp, ưu tiên sử dụng nguồn lao động địa phương, giúp họ sớm có việc làm và ổn định cuộc sống.



» **Góp phần chăm lo thế hệ tương lai:** Khuyến khích tinh thần, nâng cao điều kiện học tập cho thế hệ trẻ tại địa phương là một trong những mục tiêu chính của kế hoạch hỗ trợ cộng đồng mà Công ty đã nhất quán thực hiện từ 6/2007 đến nay. Với quy chế hoạt động nghiêm túc và hiệu quả của Quỹ khuyến học LHC, tính đến nay, quỹ đã trao 816 suất học bổng với tổng trị giá lên đến 811 triệu đồng cho các học sinh, sinh viên nghèo vượt khó. Trong tương lai gần, Công ty sẽ hợp tác đầu tư Trung tâm đào tạo nghề nhằm đáp ứng hơn nữa tinh thần đó.

» **Bảo vệ môi trường:** Hiểu và ý thức được tầm quan trọng của việc bảo tồn môi sinh, Công ty luôn đi đầu trong công tác bảo vệ môi trường và luôn có trách nhiệm với sự phát triển bền vững của cộng đồng. Không đợi sự thúc đẩy của các cơ quan quản lý nhà nước, ngay từ ngày đầu, Công ty đã đầu tư, hoàn thành xây dựng và đưa vào vận hành hệ thống xử lý nước thải, với tiêu chuẩn xả thải đạt mức A theo Quy chuẩn về nước thải hiện hành. Công ty cũng luôn đặt ra tiêu chuẩn và nghiêm túc thực hiện, cũng như kiểm soát việc thực hiện của các doanh nghiệp trong khu theo tiêu chuẩn của hệ thống quản lý môi trường ISO 14001: 2004. Ngoài ra, Công ty luôn hưởng ứng và tích cực phát động các phong trào, chương trình hành động về bảo vệ môi trường, nhằm khuyến khích các doanh nghiệp, cộng đồng và cá nhân noi theo.



## Tổng số lao động làm việc trong KCN Long Hậu

> **6.000**  
người

### Uy tín đối với các cấp quản lý Nhà nước

Đối với các cấp Quản lý Trung ương, LHC được biết đến như là một doanh nghiệp có uy tín trên nhiều lĩnh vực: chấp hành nghiêm các chủ trương chính sách của Nhà nước, nhất là trong việc thực hiện các quy định về triển khai dự án, các chế độ nộp ngân sách, các chế độ về quản lý tài chính, hạch toán kế toán, và quy định về bảo vệ môi trường. Do đó, đã đạt được các công nhận cao quý, như: Huân chương Lao động, Bằng khen của các Bộ, Ngành,...

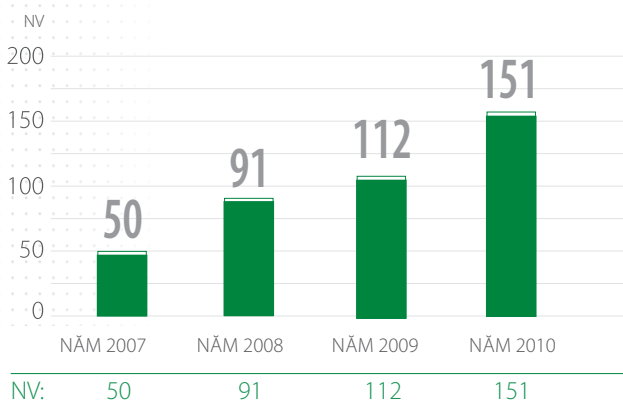
Đối với địa phương tỉnh Long An, LHC cũng được biết đến như người có công trong việc xây dựng kết nối cơ sở hạ tầng với Tp. Hồ Chí Minh và qua đó, kết nối sự giao thương và góp phần phát triển kinh tế Tỉnh nhà. LHC còn được đánh giá là Công ty có tốc độ phát triển các dự án nhanh nhất và hiệu quả nhất. Nhờ vậy, trong mấy năm liền kể từ khi thành lập, LHC luôn đạt danh hiệu cao nhất của Tỉnh là Cờ và Cúp "Doanh Nghiệp Xuất Sắc Nhất" tỉnh Long An.

### \* Sự trưởng thành của đội ngũ nhân sự

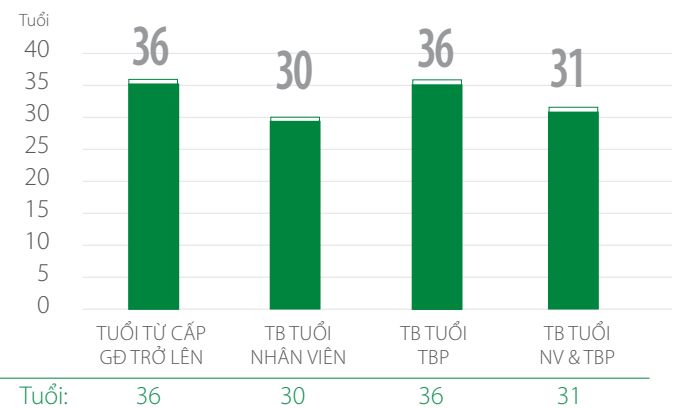
Nhân sự không ngừng phát triển nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng gia tăng của việc phát triển, mở rộng đầu tư, kinh doanh của Công ty. Nhờ vào chính sách phát triển nguồn nhân lực phù hợp, trách nhiệm của mỗi thành viên được quy định một cách rõ ràng và quyền lợi luôn được quan tâm đúng mức. Đặc biệt, LHC như là một trường học nhỏ, ngay trong đơn vị kinh doanh, là một môi trường rất

tốt để mọi thành viên được tiếp cận với các kiến thức khoa học tiên tiến, được đào tạo và rèn luyện để trở thành những người CB - CNV ưu tú. Hiện nay, Long Hậu sở hữu một nguồn vốn nhân lực đủ mạnh về kiến thức và kinh nghiệm, phù hợp với nhu cầu phát triển, và đây chính là thành quả hết sức quan trọng hình thành trong quá trình phát triển, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của tổ chức.

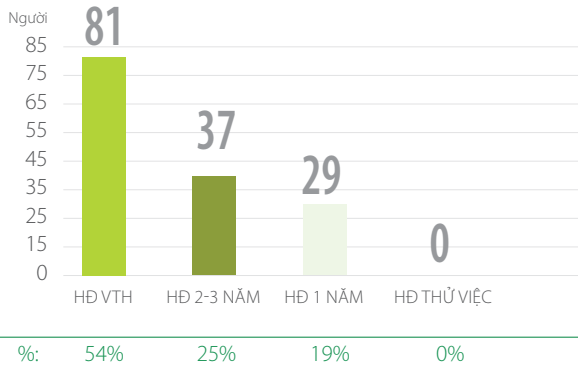
### Tổng số nhân viên Công ty



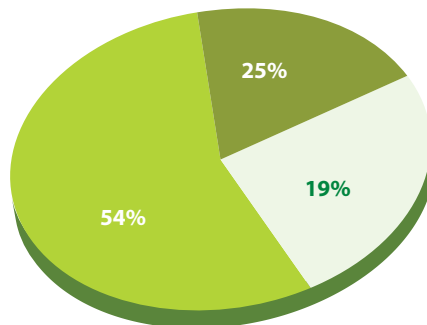
### Tuổi trung bình theo vị trí



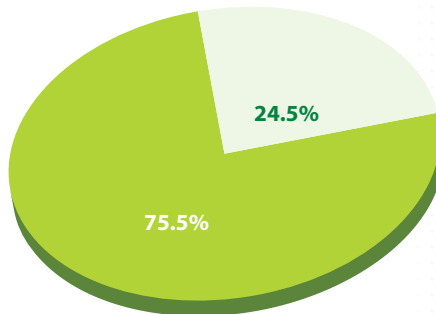
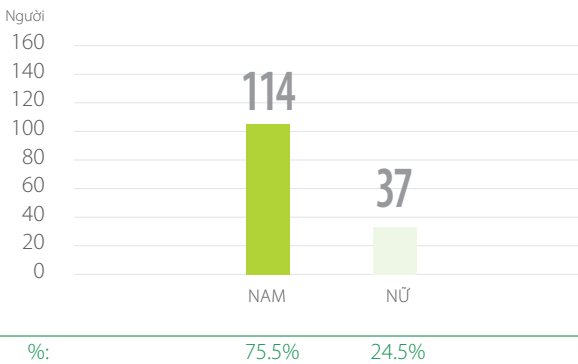
### Phân theo thời gian làm việc



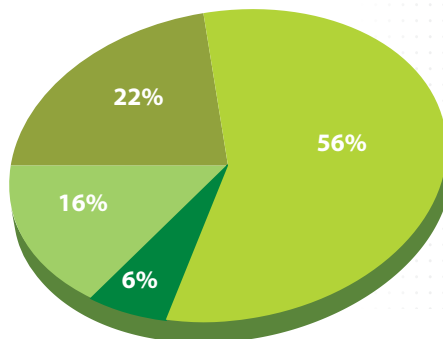
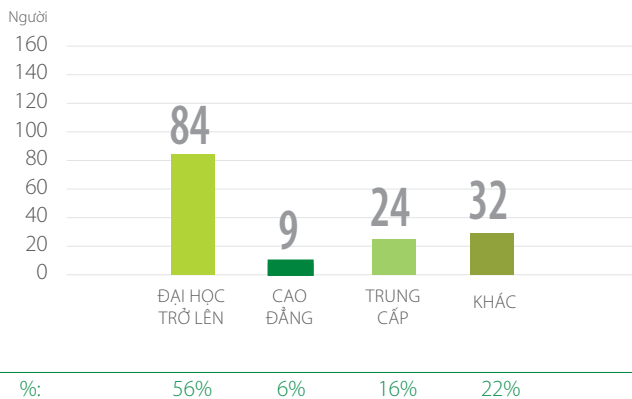
- Hợp đồng vô thời hạn
- Hợp đồng 2-3 năm
- Hợp đồng 1 năm
- Hợp đồng thử việc



### Phân theo giới tính



### Phân theo trình độ học vấn





Đặc biệt trong năm 2010, LHC đã đồng thời phát động triển khai chương trình xây dựng Văn hóa Doanh nghiệp và ứng dụng công nghệ điện toán đám mây Microsoft Dynamics ERP (Enterprise Resource Planning) - Software-Plus-Services.

**\* Năng lực hệ thống quản lý được nâng cao**

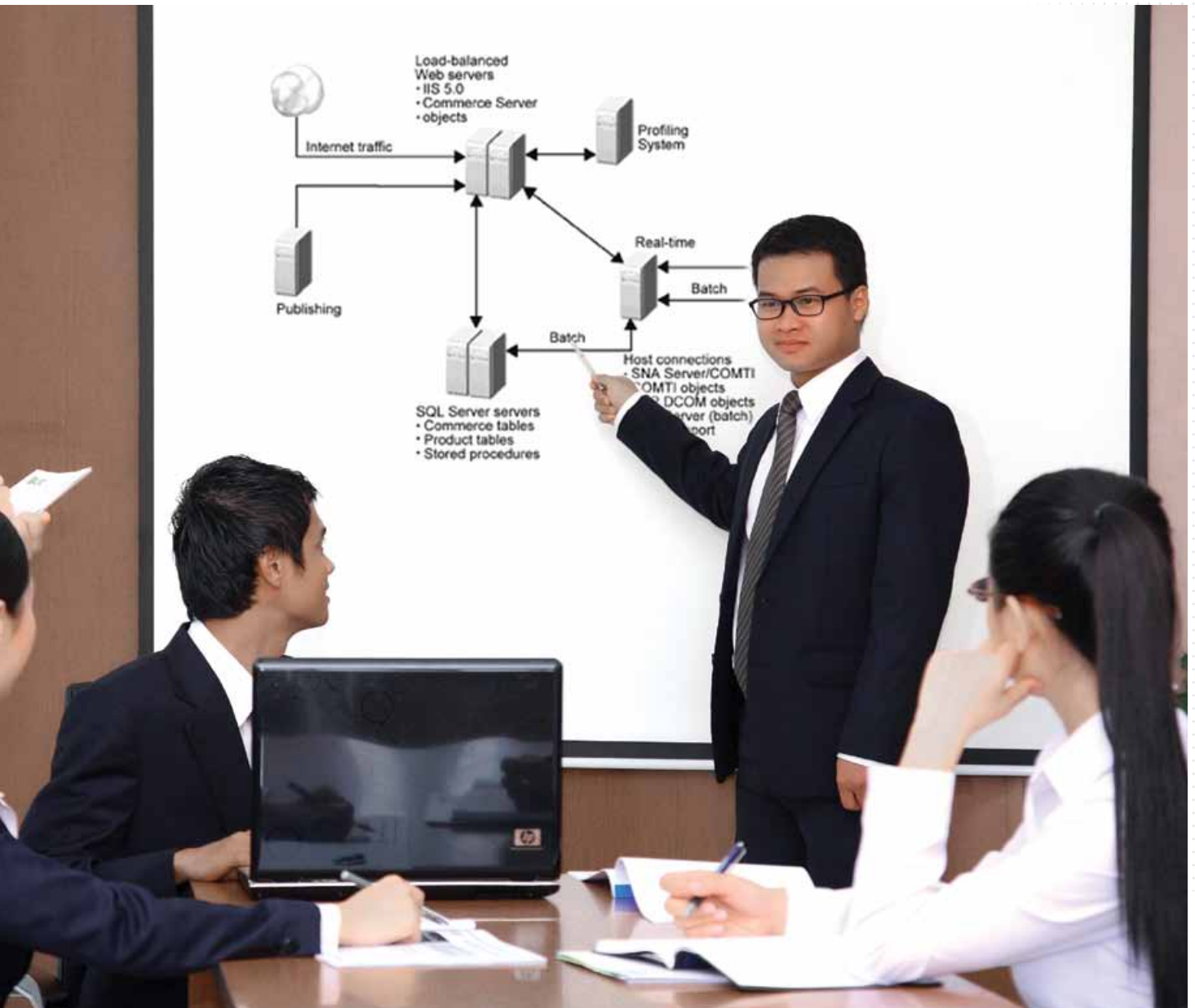
Hệ thống quản lý của Long Hậu được xây dựng, triển khai dựa trên tiêu chuẩn của Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008, phương pháp tiếp cận theo quá trình và hệ thống, do tổ chức TUV Rheinland (Đức) cấp giấy chứng nhận vào tháng 01/2008. Theo đó, các quy trình kinh doanh được nhận dạng một cách rõ ràng, bao gồm các quá trình chính, quá trình hỗ trợ và sự tương tác của các quá trình được tài liệu hóa để tổ chức triển khai và kiểm soát. Việc liên tục duy trì và cải tiến, thông qua đánh giá nội bộ và bên ngoài làm cho Hệ thống quản lý chất lượng tại LHC ngày càng phát huy hiệu quả.

Bên cạnh đó, các công cụ quản lý tiên tiến nhất cũng luôn được LHC tiếp cận, cập nhật và triển khai áp dụng từ năm 2007, như: Quản lý theo quá trình (MBP), Quản lý theo mục tiêu (MBO) và cao hơn nữa là công cụ quản lý Balanced Score Card (BSC), 5S,... càng làm cho hiệu quả việc quản lý được nâng cao một cách rõ rệt. Việc hoạch định và triển khai chiến lược được thực hiện từ trên xuống (Top-Down), kết hợp phản hồi từ dưới lên (Bottom - Up) tạo nên một hệ thống trao đổi thông tin hữu hiệu, để mọi thành viên đều hướng đến mục tiêu chung của tổ chức, đồng thời nắm rõ phạm vi đóng góp của mình đối với mục tiêu chung như thế nào. Do phát huy được năng lực và sự đồng lòng, nhất quán của tập thể nên hiệu quả kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ở mức cao.

Văn hóa Doanh nghiệp được thể hiện qua các vật thể hữu hình, các giá trị được chấp nhận và các chuẩn mực hành vi. ERP là hệ thống ứng dụng tích hợp đa phân hệ, giúp cho tổ chức quản lý các nguồn lực và điều hành tác nghiệp. Từ đây, năng lực cạnh tranh và phục vụ khách hàng của LHC được nâng cao.



Văn hóa Doanh nghiệp được xây dựng dựa trên nền tảng Giá trị cốt lõi, định hướng đến gia tăng giá trị khách hàng, để qua đó, gia tăng giá trị cho tổ chức và mỗi thành viên.



### \* Hiệu quả tài chính

Trong suốt 5 năm hoạt động, LHC luôn đạt mức tăng trưởng cao về tài sản, doanh thu và lợi nhuận với mức vốn Điều lệ 90 tỷ đồng khi mới thành lập và tăng lên 200 tỷ đồng trong năm 2008. Đặc biệt, hoạt động có lãi ngay từ năm đầu phát sinh doanh thu.

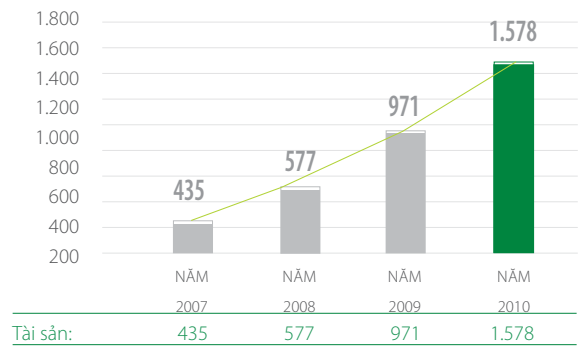
Dưới đây là một vài chỉ số tài chính chủ yếu:

#### 1. Tổng tài sản

Tài sản của LHC đã không ngừng gia tăng. Từ năm 2007 đến 2010, tổng giá trị tài sản của Công ty đã tăng từ **435** tỷ đồng lên **1.578** tỷ đồng tăng gấp **3,7** lần. Chỉ số này chủ yếu thể hiện giá trị các dự án đầu tư đã và đang được triển khai để cung cấp các sản phẩm hạ tầng công nghiệp hoàn chỉnh phục vụ nhà đầu tư, cũng như hạ tầng khu dân cư, khu lưu trú phục vụ tái định cư và cư dân khác.

#### 2. Hiệu quả hoạt động kinh doanh

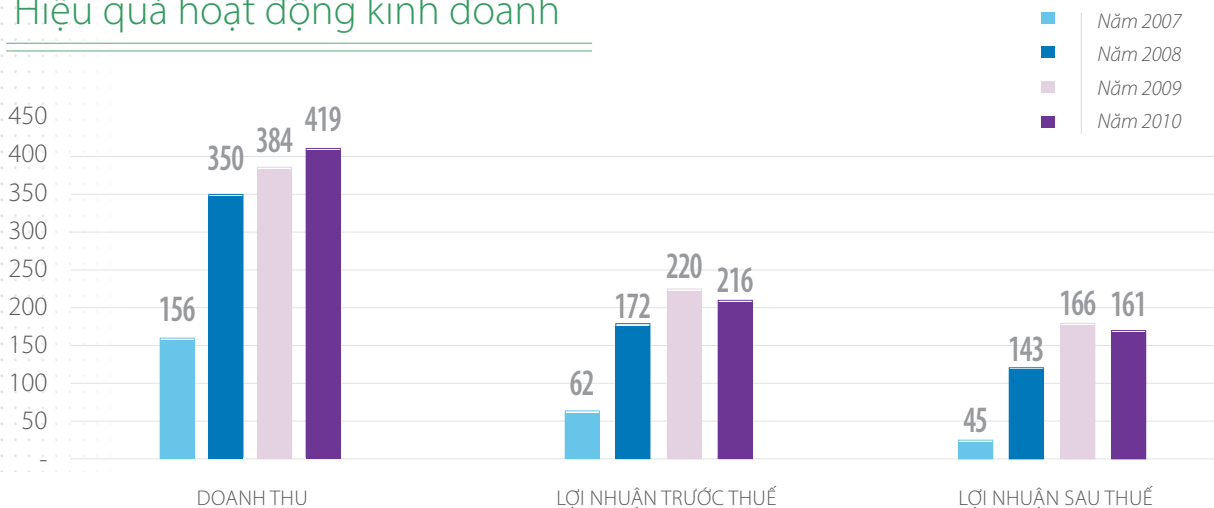
Tổng tài sản (Tỷ đồng)



ĐVT: TỶ ĐỒNG

KẾT QUẢ	NĂM 2007	NĂM 2008	NĂM 2009	NĂM 2010	LŨY KẾ
Doanh thu	156	350	384	419	1.310
Lợi nhuận trước thuế	62	172	220	216	671
Lợi nhuận sau thuế	45	143	166	161	515

### Hiệu quả hoạt động kinh doanh



## Doanh thu

Doanh thu tăng trưởng qua các năm dựa trên các cơ sở vững chắc sau đây :

- Sự đầu tư phát triển kinh doanh của LHC liên tục, sản phẩm chính bắt đầu từ dự án KCN Long Hậu hiện hữu đã khai thác kinh doanh từ 2007, sau đó là KCN Long Hậu mở rộng đã khai thác kinh doanh từ năm 2010,.. Các dự án này sẽ tiếp tục cùng các dự án khác như khu dân cư, nhà xưởng cho thuê, dịch vụ,...góp phần duy trì kết quả kinh doanh trong các năm tiếp theo.
- Ngoài ra, các sản phẩm, dịch vụ khác có thể đảm bảo đủ trang trải chi phí quản lý của Công ty, góp phần tạo nguồn thu và tăng trưởng ổn định như:
  - » Khu lưu trú
  - » Thu phí duy tu cơ sở hạ tầng
  - » Doanh thu từ sản phẩm cung cấp nước sạch, nước tinh khiết đóng chai, dịch vụ xử lý nước thải.

## Lợi nhuận sau thuế

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty liên tục giữ mức cao qua các năm. Đây là chỉ tiêu thể hiện hiệu quả tài chính của Công ty.
- Việc đạt được lợi nhuận ngay từ năm đầu chính thức đi vào hoạt động khai thác kinh doanh thực sự là một kết quả tạo đà thuận lợi, cho thấy sự nỗ lực vượt trội so với mặt bằng chung trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh BĐS công nghiệp.
- Lợi nhuận được ghi nhận liên tiếp ở mức cao trong 4 năm là kết quả của các quá trình phấn đấu sau đây:
  - » Tốc độ triển khai nhanh xây dựng phát triển dự án.
  - » Năng lực quản lý tốt.
  - » Kiểm soát giá thành hiệu quả: Nếu tính tỷ lệ trượt giá 3 năm 2008, 2009 và năm 2010 thì hầu như giá thành xây dựng khu công nghiệp mở rộng không tăng so với khu công nghiệp hiện hữu, trong khi chỉ số trượt giá thị trường liên tục tăng.
  - » Tiết kiệm chi phí hoạt động và chi phí bán hàng.



Tỷ suất lợi nhuận  
trên doanh thu

**40%**

Kiểm soát tốt giá thành dự án và các chi phí hoạt động đã góp phần làm cho tổng chi phí thực hiện giảm **6%** so với tổng chi phí kế hoạch của năm

Tỷ suất lợi nhuận trên  
vốn chủ sở hữu (ROE)

**30%**

### 3. Tỷ suất Lợi nhuận trên Doanh thu

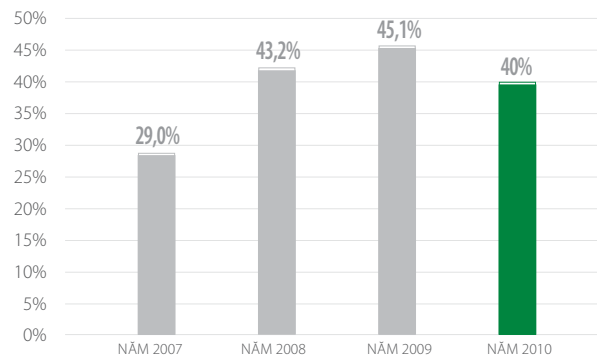
Lợi nhuận của LHC liên tục được ghi nhận trong suốt thời gian khai thác kinh doanh, kể từ năm đầu và tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu vẫn ở mức cao là do: Kiểm soát tốt giá thành dự án và các chi phí hoạt động của Công ty. Yếu tố này góp phần làm cho tổng chi phí thực hiện của toàn Công ty giảm 6% so với tổng chi phí kế hoạch của năm.

Bên cạnh việc kiểm soát tốt giá thành và chi phí năm 2010, Công ty tiếp tục thực hiện chính sách giá bán phù hợp. Mức giá cho thuê được khách hàng chấp nhận do Công ty đã cung cấp đầy sản phẩm, dịch vụ hỗ trợ đặc lực cho khách hàng như: Khu lưu trú cho các chuyên gia và công nhân, dịch vụ hỗ trợ pháp lý, phòng khám đa khoa và ...

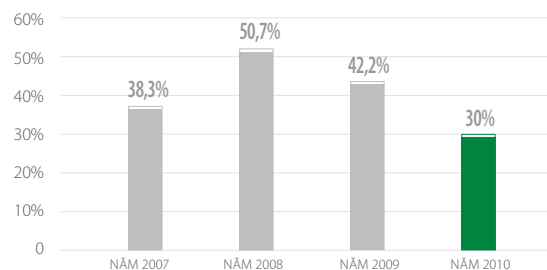
### 4. Tỷ suất Lợi nhuận trên Vốn chủ sở hữu

ROE được duy trì ở mức cao qua các năm đã cho thấy rõ nét việc sử dụng hiệu quả nguồn vốn góp của các cổ đông và lợi nhuận để lại từ các năm trước. Kết quả đạt được là do: Công ty đã tận dụng triệt để các nguồn vốn tín dụng có chi phí lãi vay ưu đãi để thực hiện các dự án đầu tư ngoài các giải pháp nhằm gia tăng lợi nhuận kể trên.

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu



Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE)

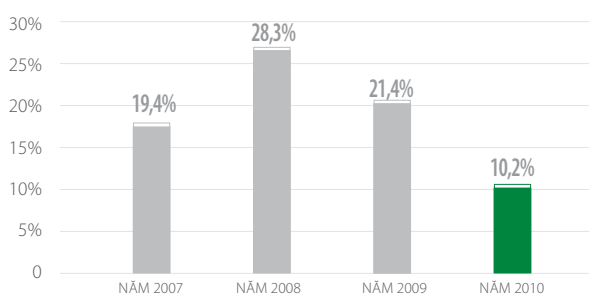




Cổ tức  
**25%**

Tỷ suất Lợi nhuận trên  
Tài sản (ROA)  
**10,2%**

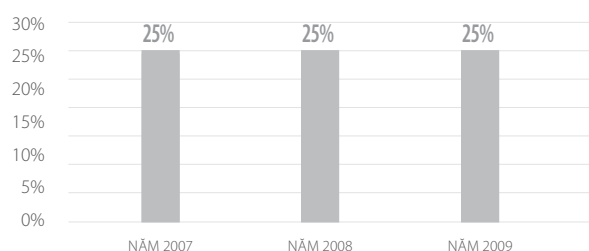
#### Tỷ suất Lợi nhuận trên Tài sản (ROA)



#### 5. Tỷ suất Lợi nhuận trên Tài sản

Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản cũng được duy trì ở mức cao qua các năm, mặc dù Công ty đã đẩy mạnh việc đầu tư hình thành tài sản, cho thấy việc sử dụng hiệu quả và quản lý tốt tài sản. Tuy nhiên, năm 2009 và đặc biệt là trong năm 2010, ROA có phần giảm hơn so với năm 2008 là do công ty đẩy mạnh đầu tư vào Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng và Khu dân cư Long Hậu làm tăng cao giá trị tài sản đưa vào khai thác (xin tham khảo mục Tổng tài sản).

#### Cổ tức



#### 6. Cổ tức

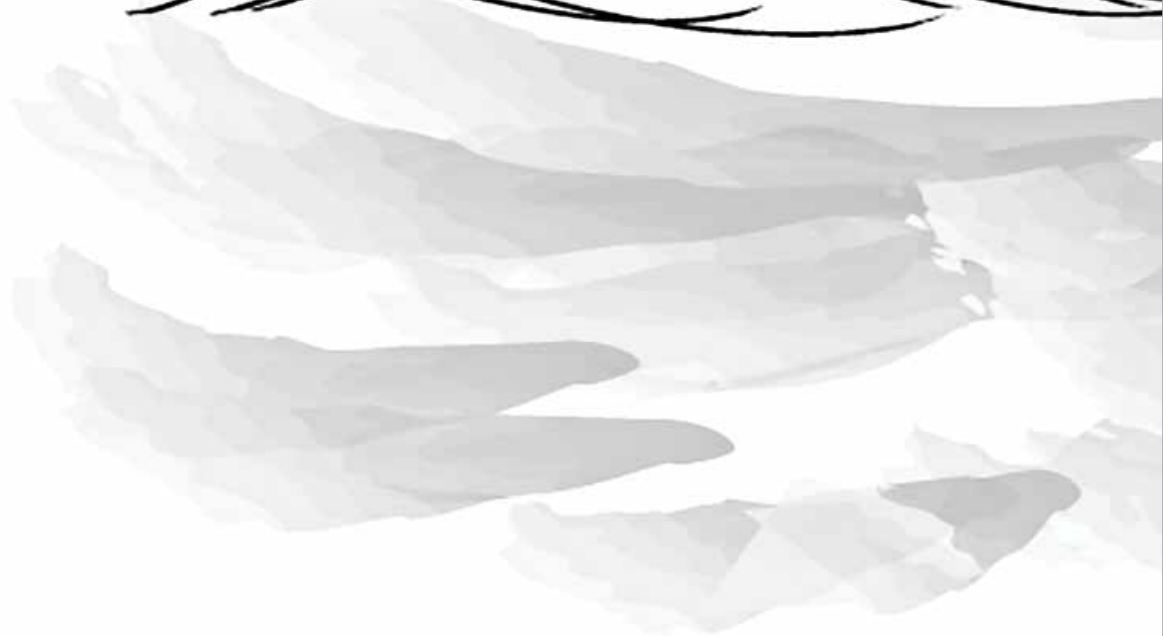
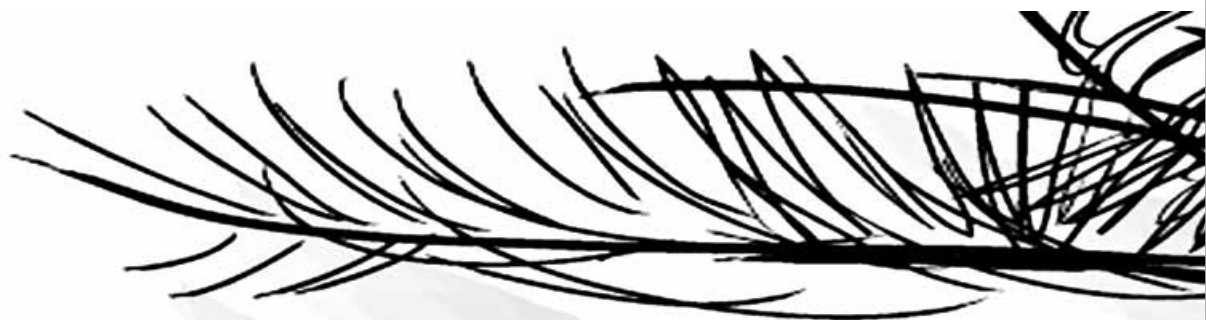
Nhờ vào việc lợi nhuận được duy trì, nên tỷ lệ chia cổ tức luôn được giữ và ở mức khá cao (25% trên vốn góp cổ đông) từ năm 2007 - 2009. Năm 2010, dựa vào kết quả kinh doanh, HĐQT sẽ trình Đại Hội đồng Cổ đông về phân phối lợi nhuận.

## Phân chia lợi nhuận

Căn cứ vào nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông trong phiên họp ngày 30/3/2010, lợi nhuận năm 2009 được phân phối như sau:

CHỈ TIÊU	TỶ LỆ TRÍCH (%)	NĂM 2009
<b>LỢI NHUẬN - PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN</b>		-
Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế năm trước chuyển sang		61.218
Lợi nhuận sau thuế của năm		166.472
Lợi nhuận tính phân phối		166.472
<b>PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN</b>		
Trích quỹ đầu tư phát triển	10%	(16.647)
Trích quỹ khen thưởng HĐQT	2%	(3.329)
Trích quỹ khen thưởng BKS	0,5%	(832)
Trích quỹ khen thưởng Ban TGD	2%	(3.329)
Trích quỹ khen thưởng CB - CNV LHC	5%	(8.324)
Trích quỹ phúc lợi	3%	(4.994)
Trích quỹ dự trữ	5%	(8.324)
Chia cổ tức		(50.000)
<b>LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI CỦA NĂM</b>		<b>70.692</b>
<b>LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI Lũy Kế</b>		<b>131.910</b>





# 2

Vài nét về **CÔNG TY**



- » Hệ thống tôn chỉ
- » Sơ đồ cơ cấu tổ chức
- » Lý lịch tóm tắt BKS, HĐQT và Ban TGD
- » Cơ cấu vốn



- VÀI NÉT VỀ CÔNG TY
- HỆ THỐNG TÔN CHỈ - NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

## 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 VÌ KHÁCH HÀNG

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

Đốc toàn tâm, toàn lực cho từng chi tiết với hiệu quả tốt nhất.

## Tầm nhìn

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

# Ngành nghề kinh doanh

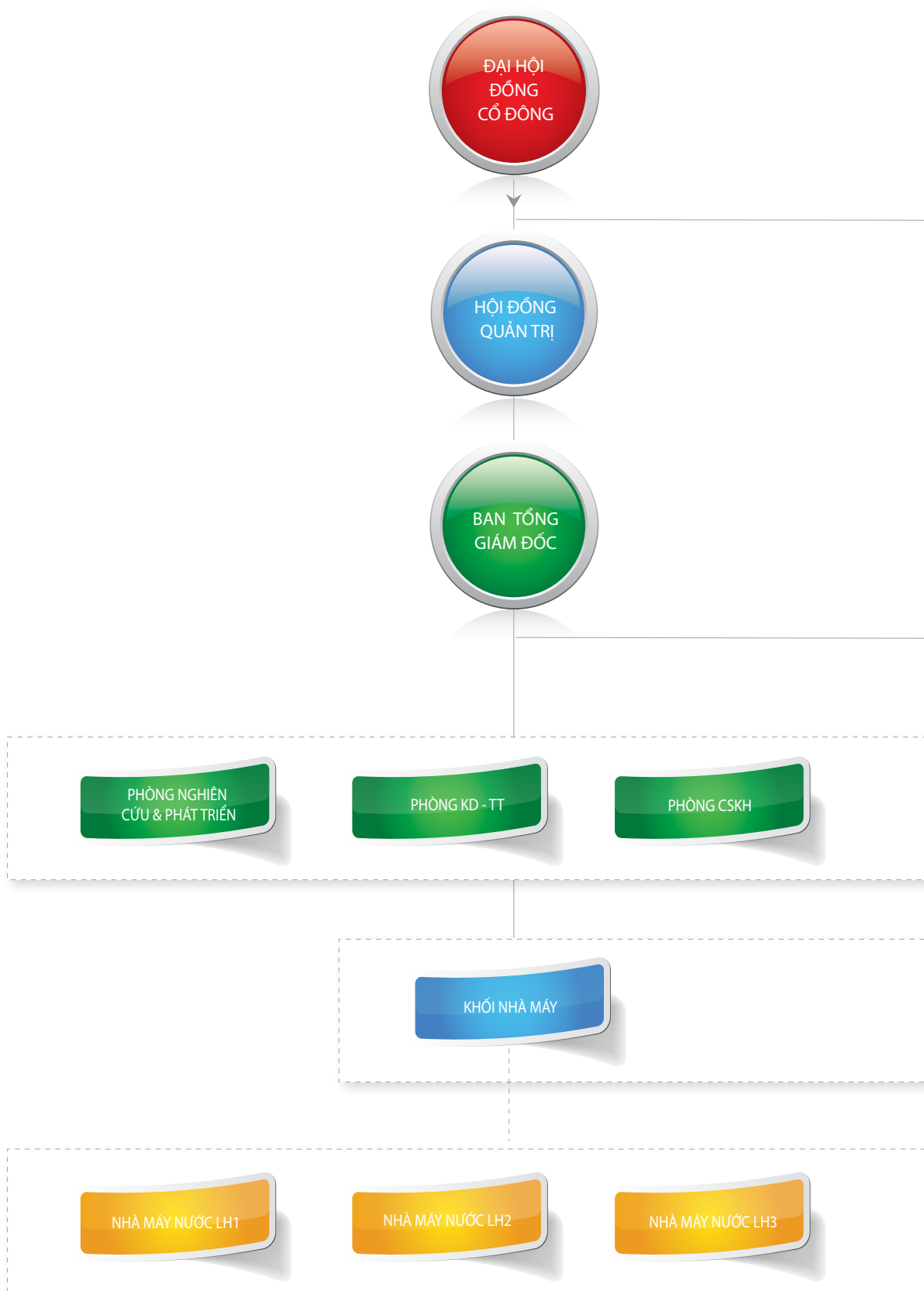
## HOẠT ĐỘNG CHÍNH

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư;
- Mua bán nhà ở, chung cư, nhà xưởng, kho, bến bãi, bãi đỗ xe, cho thuê đất;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Sàn giao dịch bất động sản, cho thuê nhà xưởng;

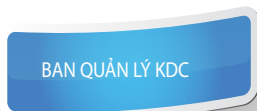
## HOẠT ĐỘNG HỖ TRỢ

- Tư vấn đầu tư, xây dựng;
- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong 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 mầm non;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Xây dựng giao thông và hệ thống cấp thoát nước, thủy lợi; san lấp mặt bằng; trang trí nội thất, ngoại thất; xử lý chất thải và vệ sinh công nghiệp; dịch vụ giao nhận hàng hoá; dịch vụ khai thuế hải quan; dịch vụ viễn thông; thể dục thể thao; phân phối điện; khai thác và lọc nước; trồng hoa cây cảnh; vận chuyển; đưa đón công nhân; tư vấn và cung cấp phần mềm; quảng cáo; kinh doanh bán xăng dầu; trồng cây lâu năm; dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp; cho thuê nhà; kinh doanh dược phẩm; sản xuất nước tinh khiết đóng chai; cung cấp nước thải sau xử lý; kinh doanh chợ; dịch vụ ăn uống; giáo dục và đào tạo; dịch vụ khám chữa bệnh với hình thức phòng khám đa khoa.









# Hội đồng Quản trị

## BÙI VĂN ẢNH

Chủ tịch HĐQT



Năm sinh: 1955

Thạc sĩ ngành Tài chính - Ngân hàng.

Phó Giám đốc - Công ty Trồng rừng & Cung ứng nguyên liệu giấy.

» 5/1995 - nay: Phó Ban quản lý KCN Hiệp Phước, Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC).



Năm sinh: 1971

Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Trường HECC (Pháp).

Thạc sĩ Tài chính tại Trường Dauphine (Pháp).

» 1996 - 1998 : Kế toán trưởng - Công ty Prezioso - Pháp.

» 1998 - 2006 : Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính - Công ty Espace Bourbon An Lạc (Big C).

## ĐOÀN HỒNG DŨNG

Thành viên HĐQT



Năm sinh: 1958

Kỹ sư Xây dựng, tốt nghiệp Đại học Bách Khoa TP.HCM.

» 1991 : Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án huyện Bình Chánh.

» 1992 - 1995 : Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

» 1996 - 2002 : Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.

» 2003 - 2007 : Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Công nghiệp Vĩnh Tường.

» 2007 - nay : Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu.

## DIỆP DŨNG

Thành viên HĐQT

## VÕ THỊ HUYỀN LAN

Thành viên HĐQT

» 2006 đến nay, Tổng Giám đốc – Quý đầu tư Jaccar (Jaccar Holdings).

## PHẠM THỊ NHƯ ANH

Thành viên HĐQT



Năm sinh: 1967

Thạc sĩ ngành Quản trị Kinh doanh.

» 1990 đến nay: Kế toán trưởng – Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn.  
Thành viên BKS tại Công ty CP KCN Phong Phú.



## NGUYỄN VIỆT DŨNG

Thành viên HĐQT



Năm sinh: 1968

Thạc sĩ ngành Quản trị Tài chính theo học bằng Fullbright tại Bentley College, Hoa Kỳ.

» 1992 – 2010 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC).  
» 5/2010 – nay : Tổng Giám đốc Quý Đầu tư Phát triển TP.HCM.

Năm sinh: 1971

Thạc sĩ Kinh tế ngành Quản trị Kinh doanh.

» 2002 – 2004 : Phó Giám đốc Công ty Thương mại Sài Gòn Cần Thơ, Siêu thị Cần Thơ.  
» 2007 – 1/2009 : Phó Giám đốc Công ty TNHH Sài Gòn Coop Phú Lâm, Siêu thị Phú Lâm.  
» 1/2009 – 5/2009 : Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.  
» 06/2009 – nay : Công tác tại Phòng Kinh doanh, Phòng Chăm sóc Khách hàng, Phòng Phát triển dự án và Trung tâm Phát triển nguồn nhân lực Công ty CP Long Hậu.

## Ban Kiểm soát

### TRẦN THỊ MỸ XUÂN

Trưởng Ban Kiểm soát



Năm sinh: 1968  
 Cử nhân Kinh tế ngành Kế toán.  
 » 1992 - nay : Phó Phòng Kế toán Tài vụ Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.



Năm sinh: 1980  
 Cao đẳng Kinh tế ngành Kế toán.  
 » 2004 - nay: Phòng Kế toán Tài vụ Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận; Thành viên BKS Công ty CP KCN Hiệp Phước.

## Ban Tổng Giám đốc

### ĐOÀN HỒNG DŨNG

Tổng Giám đốc



Năm sinh: 1958  
 Kỹ sư Xây dựng, tốt nghiệp Đại học Bách Khoa TP.HCM  
 » 1991 : Phó Giám đốc Ban Quản lý dự án huyện Bình Chánh.  
 » 1992 - 1995 : Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.  
 » 1996 - 2002 : Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.  
 » 2003 - 2007 : Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Công nghiệp Vĩnh Tường.  
 » 2007 - nay : Thành Viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu.

### PHẠM QUANG SÂM

Phó Tổng Giám đốc



## TÔ HỮU DUY

Thành viên Ban Kiểm soát

## TRẦN VĂN KHÁNH GIANG

Thành viên Ban Kiểm soát



Năm sinh: 1979

Cử nhân Kinh tế ngành Kiểm toán.

» 2002 - 2006 : Chuyên viên Kiểm toán Công ty Kiểm toán KPMG.

» 2006 - nay : Chuyên viên Đầu tư cao cấp Quỹ Đầu tư Jaccar.



## NGUYỄN BÁ TÙNG

Phó Tổng Giám đốc



Năm sinh: 1969

Thạc sĩ Kinh tế ngành Quản trị Kinh doanh, Đại học Kinh tế TP. HCM.

» 1995 - 1997 : Phó Kế toán trưởng Công ty Keppel Land Agtex.

» 1998 - 2000 : Trưởng Phòng Kiểm toán nội bộ Công ty 28.

» 2000 - 2008 : Tổng Giám Đốc Công ty Phát triển KCN Long Bình (LOTECO).

» 2009 - nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu.

Năm sinh: 1968

Thạc sĩ Kinh tế ngành Kinh tế Phát triển.

1998 - 2002 : Trưởng Phòng Kinh doanh Universal Joint Network Technologies Co.,Ltd.

2002 - 2005 : Giảng viên khoa Kinh tế - Thống kê Trường Cao đẳng Tài chính - Kế toán IV.

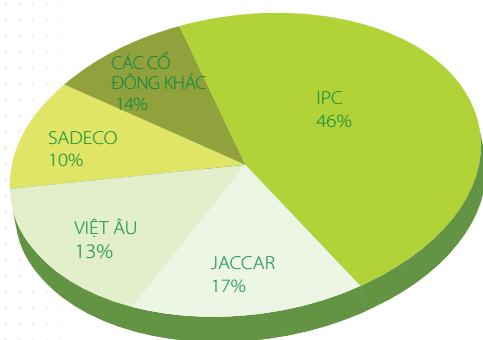
2006 : Phó Trưởng Phòng Quản lý đào tạo Trường Cao đẳng Tài chính - Hải quan.

2006 - 2007 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Vinh Tường.

2008 - nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Long Hậu.

## Cơ cấu vốn và cổ đông chính

Tổng số vốn Điều lệ của công ty đến 31/12/2010 là **200** tỷ đồng, trong đó có 4 cổ đông chính với cơ cấu vốn như sau:



Cổ đông	Phần trăm	Vốn (tỷ đồng)
Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ( <b>IPC</b> )	46%	91.195.460.000
Công ty Jaccar Holdings ( <b>JACCAR</b> )	17%	34.189.900.000
Công ty CP Việt Âu ( <b>VIỆT ÂU</b> )	13%	25.400.110.000
Công ty CP Phát triển Nam Sài Gòn ( <b>SADECO</b> )	10%	20.000.000.000
Các cổ đông khác	14%	29.214.530.000

## Cổ phiếu của Ban Điều hành

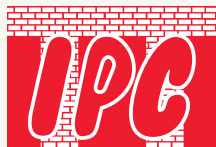
TÊN THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH	CHỨC VỤ	CỔ PHIẾU NĂM GIỮ 23/03/2010	CỔ PHIẾU NĂM GIỮ 18/03/2011	CHÉNH LỆCH	GHI CHÚ
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>					
Bà Trần Thị Mỹ Xuân	Trưởng BKS	3,690	3,690	0	
Ông Tô Hữu Duy	Thành viên BKS	1,590	1,590	0	
Bà Trần Văn Khánh Giang	Thành viên BKS	1,590	1,790	+200	Mua thêm
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>					
Ông Bùi Văn Ảnh	Chủ Tịch HĐQT	15,600	15,600	0	
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành Viên HĐQT	3,990	3,990	0	
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành Viên HĐQT	3,990	3,990	0	
Ông Diệp Dũng	Thành Viên HĐQT	1,277	1,277	0	
Ông Đoàn Hồng Dũng	Thành Viên HĐQT	125,414	125,414	0	
Ông Nguyễn Việt Dũng	Thành Viên HĐQT	0	0	0	
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>					
Ông Đoàn Hồng Dũng	Tổng Giám đốc	125,414	125,414	0	
Ông Phạm Quang Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	
Ông Nguyễn Bá Tùng	Phó Tổng Giám đốc	13,457	13,457	0	

## Tranh chấp về lợi ích giữa các cổ đông

Từ khi thành lập đến nay, không có bất kỳ tranh chấp nào về lợi ích giữa các cổ đông.

## Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

Ngày thành lập : 05/11/2005  
Địa chỉ : 260 Trần Phú, Q5, TP HCM  
Website : www.ttipc.vn



### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- » Xây dựng và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư hạ tầng và phát triển hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại TP. Hồ Chí Minh và các địa phương khác;
- » Cung cấp các dịch vụ liên quan cho khu chế xuất, khu công nghiệp;
- » Kinh doanh vận tải biển và các dịch vụ liên quan đến vận tải biển (như môi giới hàng hải, đại lý tàu biển, bốc dỡ hàng hoá, giao nhận hàng hóa)
- » Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác.

## Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn

Ngày thành lập : 22/08/2008  
Địa chỉ : 29/01 Nguyễn Bình Khiêm, Q1, Tp HCM  
Website : www.sadeco.com.vn



### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- » Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng
- » Tư vấn lập dự án đầu tư
- » Kinh doanh bất động sản
- » Sàn giao dịch bất động sản
- » Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch

## Công ty Cổ phần Việt Âu

Ngày thành lập : 15/07/2004  
Địa chỉ : 36 Trịnh Đình Thảo,  
P Hòa Thạnh, Q Tân Phú, TP HCM  
Website : www.vietaucorp.com



Viet Au Corporation

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- » Kinh doanh nhà, kinh doanh và cho thuê xưởng kho. Dịch vụ cho thuê văn phòng. Dịch vụ nhà đất, môi giới và quản lý bất động sản. Tư vấn về quản trị kinh doanh, tư vấn đầu tư. Xây dựng dân dụng, công nghiệp.

## Công ty Jaccar Holdings

Ngày thành lập : 14/10/2004  
Địa chỉ : 81-85 Hàm Nghi, lầu 16, Q1, Tp HCM  
Website : www.jaccar.net



### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH:

- » Chuyên về đầu tư và quản lý đầu tư trong ngành công nghiệp dịch vụ hàng hải và các thị trường mới nổi.

## Vốn góp vào các công ty khác

### Vốn góp vào các Công ty liên kết

Các dự án đầu tư vào Công ty liên kết chủ yếu hướng đến các công ty cùng ngành và các ngành hỗ trợ (cảng biển, data center...). Đây là các dự án đầu tư dài hạn, hầu hết các dự án này đang trong giai đoạn đầu tư hoặc vừa bắt đầu đi vào hoạt động, chưa mang lại kết quả tài chính trong năm.

TÊN CÔNG TY	% SỞ HỮU	CHI PHÍ ĐẦU TƯ		ĐVT: TỶ ĐỒNG
				NGÀNH NGHỀ
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa	25	125	125	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	20	80	45	Dịch vụ cảng
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40	1	-	Công nghệ thông tin
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>206</b>	<b>170</b>	

### Công ty Cổ phần Bourbon An Hòa

Với lĩnh vực hoạt động cùng ngành nghề kinh doanh bất động sản công nghiệp và dân dụng. Đây là dự án đầu tư có thể phát huy năng lực cốt lõi, thế mạnh của Long Hậu và tăng trưởng đầu tư bất động sản công nghiệp thông qua liên kết, với lợi ích tài chính của dự án.

### Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen

Với hoạt động chính là cung cấp dịch vụ Datacenter, triển khai cung cấp dịch vụ Cloud computing giúp gia tăng sức cạnh tranh cho sản phẩm của LHC thông qua việc tăng thêm tiện ích cho khách hàng; tăng mức độ thỏa mãn của khách hàng bằng cách đảm bảo đường truyền viễn thông liên tục (dịch vụ viễn thông lớp giữa);

### Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn Hiệp Phước

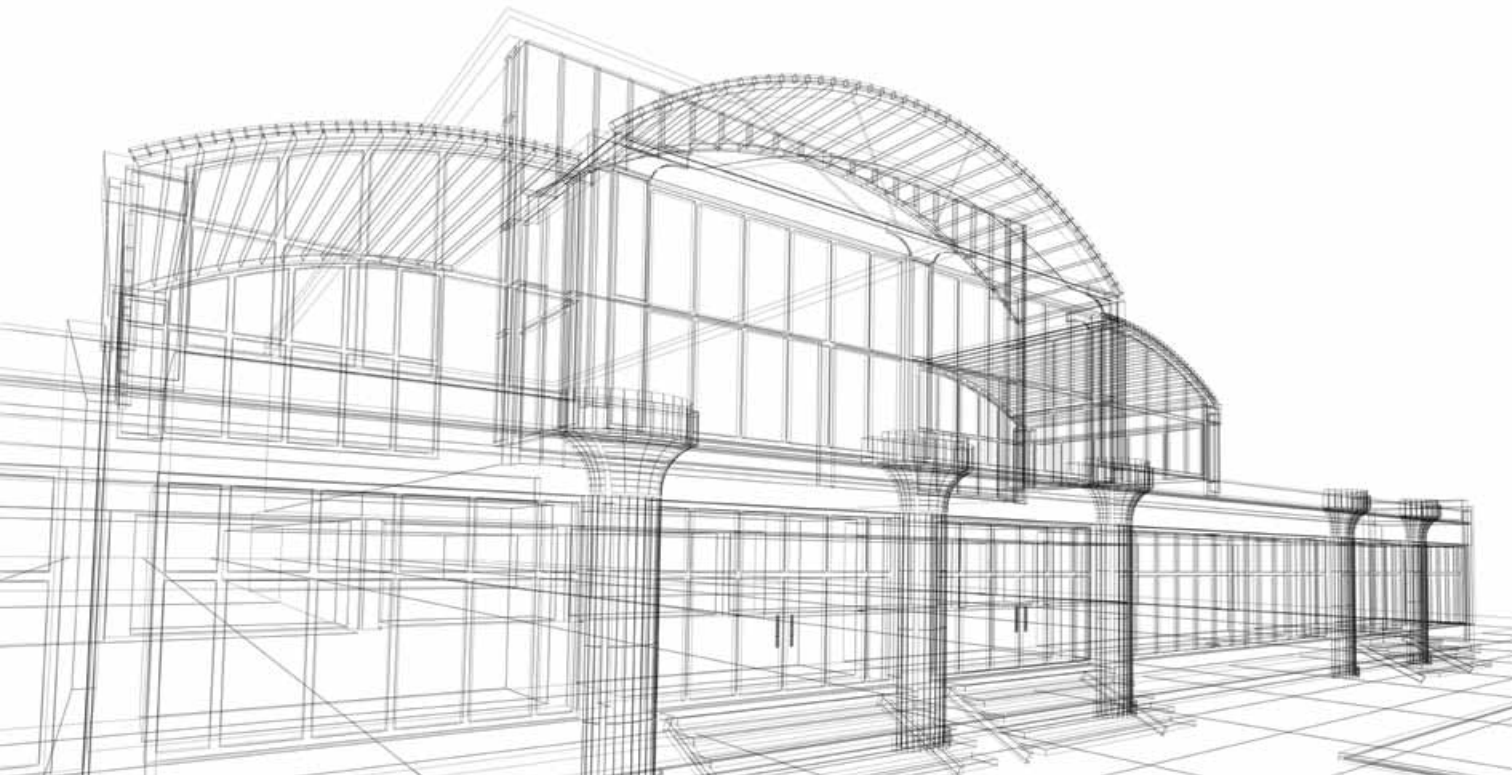
Theo quy hoạch chung của thành phố Hồ Chí Minh đến 2020, cảng Sài Gòn - Hiệp Phước sẽ là vị trí di dời Cảng Sài Gòn hiện tại. Quyết định đầu tư vào dự án này đã gia tăng sức cạnh tranh cho sản phẩm của LHC thông qua tăng thêm tiện ích bên ngoài hàng rào cho khách hàng bên cạnh lợi ích tài chính lâu dài của dự án.



## Vốn góp vào các công ty khác (tiếp theo)

### Đầu tư dài hạn khác

	ĐVT: VNĐ	
DỰ ÁN ĐẦU TƯ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	19.630.000.000	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Vinh Tường	12.501.000.000	12.501.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Cáp quang và Phụ kiện Việt Đức	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần 3D	-	7.699.007.000
Cho Công ty Bourbon An Hòa vay (Thuyết minh Báo cáo tài chính số 27)	29.000.000.000	29.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.631.000.000</b>	<b>76.330.007.000</b>





# 3

## **CHIẾN LƯỢC**

và quản lý thực thi chiến lược



» Hoạch định và triển khai chiến lược

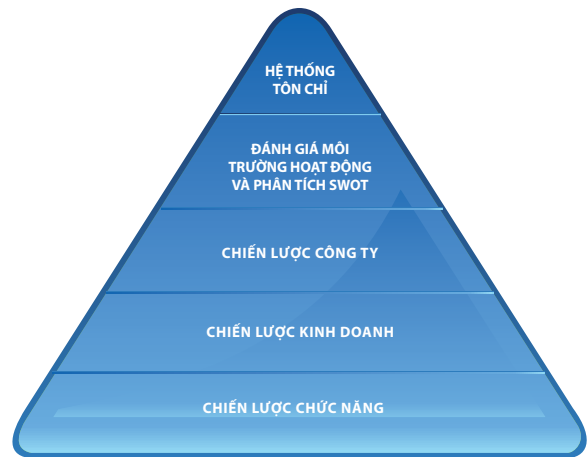
» Nâng cao năng lực quản trị

» Quản trị rủi ro

## Hoạch định và triển khai chiến lược

### 1. SƠ ĐỒ HOẠCH ĐỊNH CHIẾN LƯỢC

LHC thực hiện việc hoạch định và triển khai chiến lược theo sơ đồ tổng quát sau:



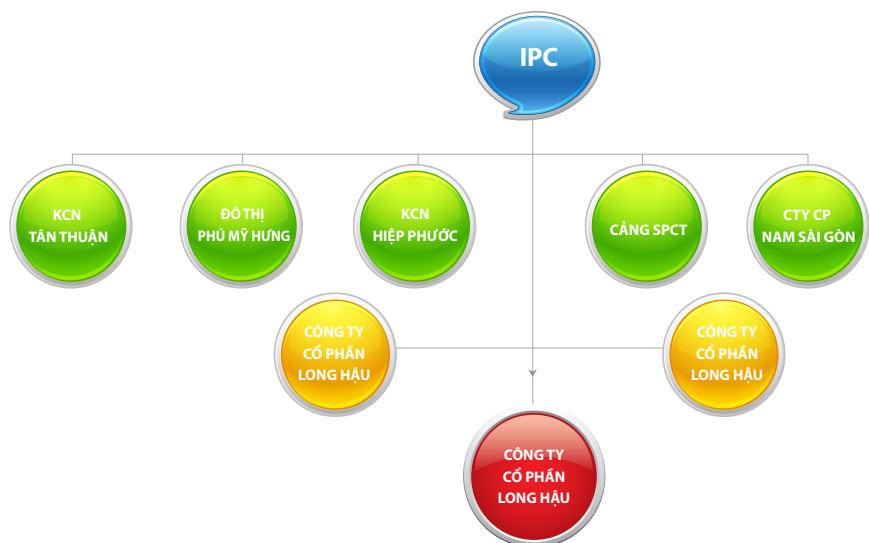
### 2. HỆ THỐNG TÔN CHỈ

Năm 2010, Công ty đã quyết định mở rộng sứ mệnh, khẳng định lại giá trị cốt lõi và nâng cao tầm nhìn, xuất phát từ các yếu tố sau:

- Sự kế thừa năng lực cốt lõi của các cổ đông chính đã từng thành công và nhiều kinh nghiệm về đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực BĐS dân dụng, BĐS công nghiệp và tài chính. Nhờ đó, LHC có đủ điều kiện để tiếp tục phát huy trong các lĩnh vực đó nhưng ở quy mô lớn hơn, phù hợp hơn với xu thế phát triển của xã hội.
- Kinh nghiệm và năng lực của LHC: LHC còn được bổ sung năng lực, kinh nghiệm từ chính những con người làm việc tại đây, hội đủ các phẩm chất "TÀI" và

"ĐỨC" để khẳng định việc tiếp tục phát triển ở mức cao hơn. Trong đó, các năng lực chủ yếu như: Quản lý (khả năng tiếp thu, xây dựng, áp dụng và vận hành hệ thống quản lý tiêu chuẩn quốc tế và công cụ quản lý tiên tiến trên thế giới); khả năng huy động và tận dụng các nguồn lực xã hội (vốn bằng tiền, vốn tri thức, uy tín và các mối quan hệ với các cơ quan chính quyền địa phương, khách hàng, đối tác,...); tập hợp và phát huy năng lực cá nhân dẫn đến kết quả tập thể; v.v...

- Các thành tựu mà LHC đã đạt được trên các lĩnh vực, về: tài chính, nhân sự, đóng góp cho cộng đồng và các giá trị khác đã được xã hội công nhận.



### 3. TỔNG QUAN MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ VÀ NHẬN ĐỊNH XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN

#### VỀ CHÍNH TRỊ

Nhìn chung, nhận định tình hình chính trị Việt Nam trong các năm tới tiếp tục ổn định và mở rộng quan hệ theo hướng đa phương. Đặc biệt, việc Chính phủ tăng cường quan hệ hợp tác kinh tế với Mỹ và các nước có nền kinh tế phát triển; trong khi tình trạng căng thẳng chính trị của một số quốc gia lớn và một số nước lân cận, đã làm cho Việt Nam trở thành điểm lựa chọn hàng đầu của các nhà đầu tư nước ngoài, tạo cơ hội tiềm năng để thu hút vốn FDI.

#### VỀ KINH TẾ

- Nền kinh tế thế giới đang dần hồi phục và có dấu hiệu tăng trưởng.

##### » Tại Việt Nam

Nhận định mức tăng trưởng GDP năm tới sẽ đạt từ 7% đến 8%; lạm phát, tỷ giá và lãi vay tăng khó kiểm soát dẫn đến giá cả tăng cao. Từ đó, nhà đầu tư có xu hướng tiết kiệm và thu hẹp đầu tư. Bên cạnh đó, chỉ số cạnh tranh quốc gia có xu hướng giảm dẫn đến sự hạn chế thu hút các nguồn đầu tư nước ngoài (FDI, ODA, các nguồn tài trợ phát triển...)

##### » Tại Long An

Việc phát triển cơ sở hạ tầng bên ngoài (hệ thống đường bộ, hệ thống đường sông, cảng biển) diễn tiến chậm, hạn chế sự liên kết vùng và khai thác thế mạnh giữa các địa phương. Tổng diện tích đất dành cho công nghiệp lớn nhưng chưa giao đất, do các chủ đầu tư chậm triển khai, các chủ đầu tư có năng lực không nhận được chỉ tiêu sử dụng đất, dịch vụ hành chính công chậm cải thiện, khiến nhiều dự án chậm triển khai.

**VỀ KỸ THUẬT - CÔNG NGHỆ:** Xu hướng sẽ phát triển cao hơn. Sự du nhập công nghệ, kỹ thuật cao cũng sẽ là xu hướng tất yếu.

- Các ngành sử dụng lao động chi phí thấp sẽ dịch chuyển sang các nước kém hơn Việt Nam, mặc dù chính sách của Chính phủ hướng thu hút ngành công nghệ cao, nhưng nguồn kinh phí không đáp ứng được.
- Xu hướng đầu tư “Trung Quốc +1” để sử dụng nguồn lao động chi phí thấp, nhưng nguồn nguyên liệu vẫn phụ thuộc từ Trung Quốc;
- Nguồn lao động thiếu kỹ năng, đào tạo chưa đầy đủ.

- Nguồn tài nguyên cạn kiệt ảnh hưởng đến nhu cầu sản xuất nguyên liệu/ năng lượng thay thế, các nhà đầu tư trong lĩnh vực này sẽ là các khách hàng tiềm năng.
- Xu hướng công nghệ thân thiện môi trường hình thành dịch vụ hỗ trợ tư vấn tiết kiệm năng lượng, tài nguyên,... đòi hỏi việc thiết kế sản phẩm phù hợp xu hướng, tiết kiệm là cần thiết.

#### LUẬT PHÁP

- Tiếp tục được hoàn thiện, rõ ràng, chặt chẽ hơn;
- Khắt khe hơn về các quy định đối với đất dự án, giao dịch nhà đất,..
- Ưu đãi ngành ngày càng giảm/ hoặc không còn nữa do yêu cầu của hội nhập;
- Quy định mới về đền bù giải tỏa làm tăng cao chi phí dẫn đến việc triển khai dự án phức tạp hơn, giá thành sản phẩm cao hơn;
- Hàng lang pháp lý cụm công nghiệp và các khu kinh tế ngày càng rộng rãi dẫn đến áp lực cạnh tranh của sản phẩm thay thế càng lớn.

#### VĂN HÓA - XÃ HỘI

- Áp lực của cuộc sống và làm việc ngày càng cao, nhất là về giao thông và môi trường sống;
- Sự tiến bộ về văn hóa và quan tâm hơn đến môi trường tự nhiên và xã hội ngày càng rõ rệt;
- Xuất hiện và hình thành dần văn hóa tiêu dùng, tiêu chuẩn sống, làm việc tiện nghi cao, gần gũi thiên nhiên hơn. Tuy nhiên, sự phân hóa đẳng cấp và giàu nghèo ngày càng rõ rệt, ảnh hưởng trào lưu văn hóa hiện đại.
- Sự khách quan và ảnh hưởng của hệ thống truyền thông ngày càng tốt hơn.

#### CỘNG ĐỒNG

- Hình thành văn hóa cộng đồng theo lối sống riêng biệt tuy vẫn hướng vào các khu tập trung;
- Hoạt động của các hiệp hội, tổ chức thương mại,... ngày càng có ảnh hưởng lớn.

**TỰ NHIÊN:** Sự biến đổi khí hậu, mức nước biển dâng kết hợp với sự sụt lún của vùng đất yếu là nguy cơ lớn.

## 4. TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÀ DÂN DỤNG:

### TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

#### TÌNH HÌNH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN KCN

Hiện nay, cả nước đã có 255 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên 69.253 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt trên 45.000 ha, chiếm khoảng 65% tổng diện tích đất tự nhiên. Trong đó, 171 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên 43.580 ha và 84 KCN đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản với tổng diện tích đất tự nhiên 25.673 ha.

Tính đến đầu tháng 12/2010, cả nước có 21 KCN được thành lập mới và mở rộng với tổng diện tích đất tự nhiên tăng thêm là 3.958 ha.

#### » Tình hình thu hút đầu tư vào KCN

Tính đến đầu tháng 12/2010, các KCN trên cả nước đã thu hút được tổng cộng 4.250 triệu USD vốn đầu tư nước ngoài với 215 dự án mới và 212 lượt dự án tăng vốn. Ngoài ra, trong gần 12 tháng đầu năm tổng vốn đầu tư trong nước thu hút được đạt hơn 42.478 tỷ đồng với 294 dự án đầu tư mới và điều chỉnh tăng vốn cho 75 dự án.

Tính lũy kế đến đầu tháng 12/2010, các KCN cả nước đã thu hút được 3.900 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký gần 54 tỷ USD và 4.664 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư đăng ký gần 310 nghìn tỷ đồng (tính riêng cho các dự án thứ cấp trong KCN). Tổng vốn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của 255 KCN trên cả nước đạt gần 3 tỷ USD và gần 110.000 tỷ đồng.

Tỷ lệ lấp đầy diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê của các KCN trên cả nước đạt khoảng 50%, riêng các KCN đã vận hành đạt tỷ lệ lấp đầy khoảng 65%.

#### » Triển vọng trong năm 2011

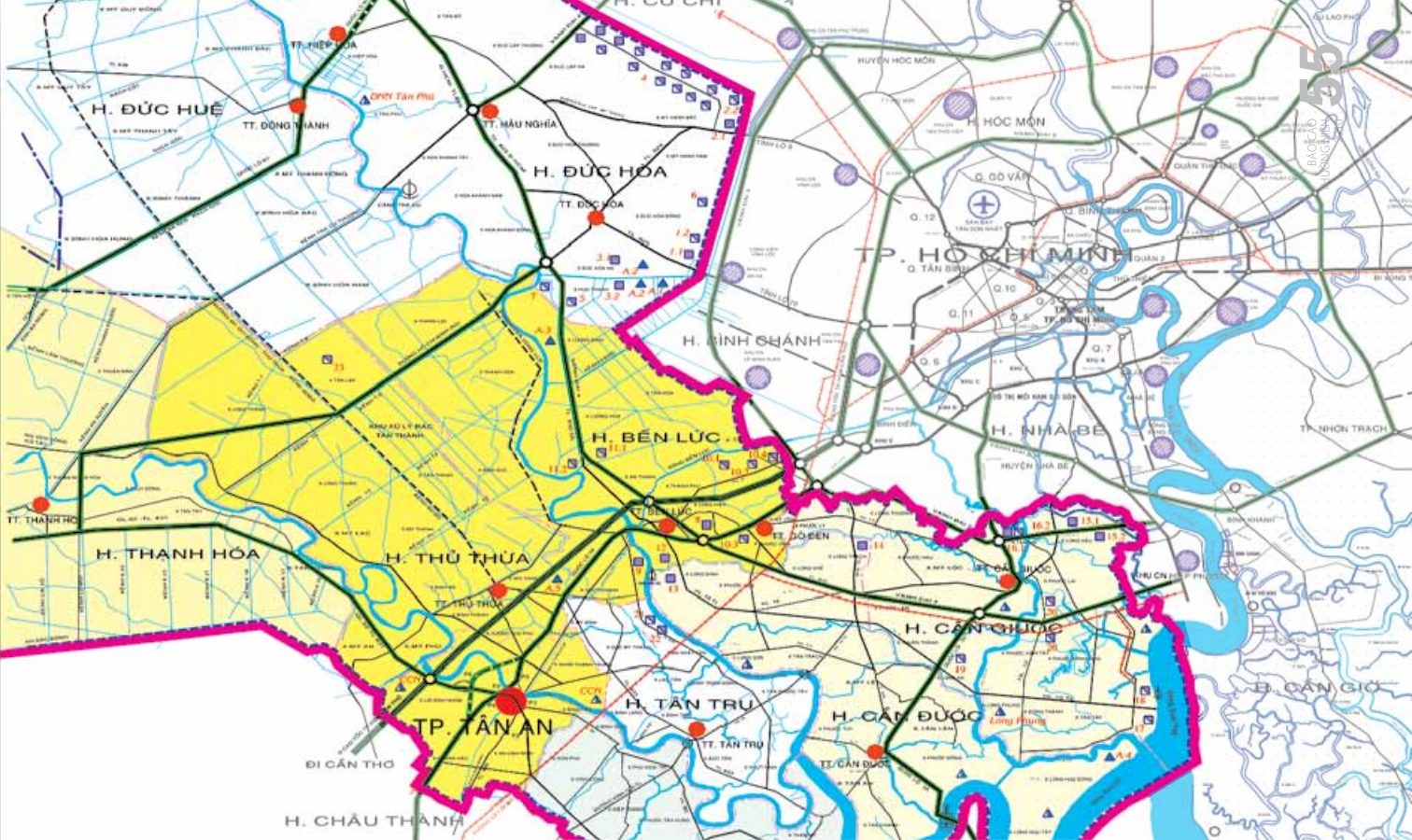
Năm 2010, mặc dù vẫn còn chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế thế giới, tình hình thu hút đầu tư đặc biệt là đầu tư nước ngoài vào KCN vẫn đạt được những kết quả khả quan, dần phục hồi tốc độ tăng trưởng so với

giai đoạn trước khủng hoảng. Cơ chế và chính sách phát triển KCN đã dần được hoàn thiện, Ban quản lý các KCN cũng đã dần ổn định tổ chức bộ máy; nhân sự và nâng cao năng lực thực hiện chức năng, nhiệm vụ mới được phân cấp chuyên nghiệp hơn.

Theo báo cáo “Kỳ vọng lớn: Kinh doanh với các thị trường mới nổi” của Cơ quan Thương mại và Đầu tư Anh quốc và tập đoàn Economist: Việt Nam đứng đầu các thị trường mới nổi liên tục trong 3 năm qua.

10 MỤC TIÊU ĐẦU TƯ HÀNG ĐẦU NĂM 2010	2010	2009	2008
Việt Nam	1	1	1
Indonesia	2	6	5
Mexico	3	3	5
Argentina	4	12	8
Ả-rập Xê-út	Cùng hạng 4	10	10
Nam Phi	6	4	8
Nigeria	7	2	12
Malaysia	8	5	12
Các tiểu Vương quốc Ả-rập Thống Nhất	Cùng hạng 8	2	3
Thổ Nhĩ Kỳ	Cùng hạng 8	8	9

Cộng thêm tiêu chí Việt Nam được chọn là điểm đến lý tưởng nhất trong chiến lược “Trung Quốc +1” nên mặc dù FDI 2010 giảm còn 46% của 2008 và 55 % của 2009 nhưng vẫn đạt trên 1.000 tỷ USD, chúng tôi năm 2011, tiềm năng thu hút FDI vào Việt Nam vẫn còn rất lớn. Hơn nữa, trong năm 2011 này, kinh tế thế giới được dự báo sẽ tiếp tục phục hồi và tăng trưởng ở phần lớn các



nước trên thế giới với sự cải thiện trong các lĩnh vực đầu tư, việc làm và sức mua cá thể. Tất cả cho thấy, năm 2011 là năm đầy triển vọng cho sự phát triển vượt bậc của các KCN.

### CƠ HỘI CHO LONG AN

Long An là tỉnh trong vùng đồng bằng Sông Cửu Long, được quy hoạch nằm trong Vùng Phát Triển Kinh Tế Trọng Điểm Phía Nam - được xác định là vùng kinh tế động lực có vai trò đặc biệt quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế Việt Nam. Với quyết tâm phát huy tiềm năng và thế mạnh của địa phương, khai thác lợi thế so sánh về vị trí địa lý, thực hiện thành công chiến lược công nghiệp hóa và hiện đại hóa, Long An đã và đang đầu tư xây dựng 23 KCN tập trung với tổng diện tích 9.735 ha.

Các KCN đều được bố trí gần các trục giao thông chính, đường bộ hoặc đường thủy, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh từ 30km - 40km; riêng Long Hậu là 19km, tạo điều kiện thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa đi các nơi trong và ngoài nước. Kết cấu hạ tầng kỹ thuật giao thông, cung cấp điện và nước của Tỉnh đang được tập trung đầu tư xây dựng mới, nâng cấp phục vụ kịp

thời nhu cầu phát triển các KCN. Đặc biệt, hệ thống giao thông phát triển đủ đảm bảo lưu thông suốt từ nơi sản xuất đến hệ thống cảng, sân bay, đồng thời kết nối KCN với các trục giao thông chính và gắn kết các KCN với nhau.

Ngoài việc hưởng được các lợi thế sẵn có của Long An, nhà đầu tư đến đầu tư vào các KCN của Tỉnh còn dễ dàng tiếp cận với các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội, nguồn lao động, dịch vụ phát triển và thị trường tiêu thụ rộng lớn của TP. Hồ Chí Minh, cũng như các lợi thế nhờ vào vai trò hỗ trợ, bổ sung lẫn nhau để phát triển của các địa phương trong Vùng Kinh Tế Trọng Điểm Phía Nam.

Đầu tư vào các KCN của tỉnh Long An các nhà đầu tư sẽ tiết kiệm được chi phí, tiết kiệm được thời gian và phát triển một cách bền vững.

### TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG

Theo nhận định về thị trường BĐS dân dụng của các chuyên gia, các đợt bùng nổ của thị trường BĐS thường cách nhau từ 5 - 6 năm (các đợt 1995 - 2002 - 2007). Do vậy, chu kỳ tăng giá sắp tới của thị trường BĐS Việt Nam có khả năng khởi đầu trong cuối năm 2011 hoặc 2012. Hơn nữa, trong thời gian tới, chi phí đầu vào sẽ tiếp tục tăng cao nên giá BĐS chỉ có thể tiếp tục tăng chứ không giảm.

Ít nhiều các doanh nghiệp BĐS sẽ gặp khó khăn nhất định trong năm 2011 nhưng lại là cơ hội khá tốt, được thể hiện qua một số tín hiệu: Giá vàng và USD tăng, chứng khoán giảm, người dân sẽ bỏ vốn vào BĐS để tìm kiếm sự an toàn và lợi nhuận lâu dài thay vì giữ tiền đồng.

Theo dự thảo chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020, mục tiêu là 25m<sup>2</sup>/người, tức là chúng ta cần có thêm 10 tỷ m<sup>2</sup> nhà nữa (tương ứng 100 triệu m<sup>2</sup>/năm), chứng tỏ nhu cầu nhà ở vẫn còn rất lớn. Tuy nhiên, với dấu hiệu bão hòa trên thị trường BĐS về các căn hộ chung cư cao cấp, diện tích nhà lớn,... các chủ đầu tư đã có sự chuyển dịch cơ cấu hàng hóa sang quy mô nhỏ, giá cả hợp lý để hướng tới phân khúc nhà ở trung bình, hướng tới người có nhu cầu thực sự hơn. Điều này đang được Khu dân cư Long Hậu thực hiện rất thành công trong năm 2010 và sẽ tiếp tục trong năm 2011.







Các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam đang bước sang chu kỳ phát triển mới cùng với sự phát triển của thị trường bất động sản, nhất là thị trường nhà ở, ổn định và giàu tiềm năng khi tỷ lệ dân số trẻ và chưa có nhà ở còn rất lớn.

### CỔ PHIẾU BẤT ĐỘNG SẢN VẪN CÒN HẤP DẪN TRONG NĂM 2011

Năm 2008 - 2009, giá cổ phiếu BĐS giảm mạnh, nhưng sau đó lại tăng mạnh vì nhiều công ty vẫn công bố kết quả lợi nhuận cao do có sẵn doanh thu hàng đã bán chưa ghi nhận của giai đoạn trước. Tuy nhiên, trong năm 2009 - 2010, việc bán hàng lại gặp khó khăn, vì vậy lợi nhuận kế hoạch năm 2011 gần như không tăng trưởng so với năm 2010.

Có thể đây chưa phải là thời điểm tốt nhất để đầu tư cổ phiếu BĐS, vì các công ty đang tập trung vượt qua khó khăn của thị trường vốn nhưng nhìn về dài hạn, cổ

phiếu BĐS vẫn hấp dẫn, bởi tiềm năng phát triển vượt bậc của thị trường BĐS Việt Nam.

Các doanh nghiệp BĐS Việt Nam đang bước sang chu kỳ phát triển mới cùng với sự phát triển của thị trường BĐS, nhất là thị trường nhà ở, ổn định và giàu tiềm năng khi tỷ lệ dân số trẻ và chưa có nhà ở còn rất lớn. Doanh nghiệp BĐS sẽ không còn siêu lợi nhuận như trước, nhưng kỳ vọng tỷ lệ lợi nhuận 30 - 40% trên vốn sau 2 - 3 năm nữa được đánh giá là có cơ sở và tỷ lệ lợi nhuận này đủ để hấp dẫn các nhà đầu tư dài hạn.

## 5. ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC NỘI TẠI

- Vốn và năng lực tài chính: Công ty đã niêm yết nên có cơ hội huy động nguồn vốn, nhất là cho các dự án có quy mô lớn và hiệu quả cao.
- Quản lý: Có kinh nghiệm và năng lực quản lý dày dặn kèm theo mô hình quản lý tiến bộ, phù hợp xu hướng.
- Nhân sự: Lĩnh vực kinh doanh khá hấp dẫn, chính sách nhân sự khá tốt, không quá xa trung tâm thành phố lớn nên có khả năng phát triển và thu hút nguồn lao động có kỹ năng. Đáp ứng nhu cầu hiện tại, nhưng cần có chính sách thu hút mạnh hơn khi quy mô phát triển lớn.
- Quan hệ với các cơ quan quản lý Nhà nước tốt nên khả năng được tin tưởng trong các dự án lớn.
- Danh tiếng/ uy tín/ thương hiệu: Sự nhận biết của khách hàng mục tiêu chưa cao, chưa có ảnh hưởng và lan rộng ra toàn quốc gia và khu vực.
- Lịch sử phát triển: Các cổ đông chính có năng lực cốt lõi trong cùng lĩnh vực hoạt động kinh doanh và có lịch sử phát triển tốt.
- Chất lượng sản phẩm, dịch vụ: Khá tốt.
- Công nghệ thông tin: Đang trong xu hướng phát triển.
- Bảo vệ môi trường: Có trách nhiệm cao, tuy nhiên, cần xây dựng năng lực xử lý chất thải rắn triệt để.



## 6. PHÂN TÍCH SWOT

### Điểm Mạnh

- Hiệu suất sản xuất sản phẩm: Khá tốt, nhờ tranh thủ được cơ hội và kiểm soát tốt quá trình lựa chọn nhà cung cấp và sản xuất sản phẩm.
- Lao động: Tỷ lệ lao động trẻ, năng động khá cao.
- Thị phần: Dẫn đầu thị phần BĐS công nghiệp ở Long An.
- Sản phẩm có chất lượng khá và thuận tiện về vị trí địa lý, giao thông.
- Tài chính: Công ty đã niêm yết, hoạt động hiệu quả cao và quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng. Có khả năng huy động vốn từ nhiều nguồn, kể cả nguồn tài chính chi phí thấp.
- Quan hệ các cơ quan quản lý nhà nước và cộng đồng: Khá tốt, được cộng đồng đánh giá cao.
- Bảo vệ môi trường: Có trách nhiệm cao và thực hiện nghiêm túc.

### Điểm Yếu

- Nhân sự: Kỹ năng chuyên môn của nhân viên và kỹ năng quản lý cấp trung còn chưa cao.
- Sản phẩm chưa có sự khác biệt đáng kể.
- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nhất là chất lượng điện còn kém.
- Sản phẩm thuộc vùng đất có kết cấu địa chất yếu và vùng đất thấp dẫn đến giá thành sản phẩm và chi phí đầu tư của khách hàng cao.
- Công tác chọn lựa và thiết lập kênh phân phối chưa đạt hiệu quả cao.
- Dịch vụ hỗ trợ khách hàng chưa được chuyên nghiệp hóa cao.
- Thương hiệu: Sự nhận biết còn hạn chế trong nhóm khách hàng mục tiêu.
- Bảo vệ môi trường: Chưa tự xử lý các chất thải rắn



## Cơ Hội

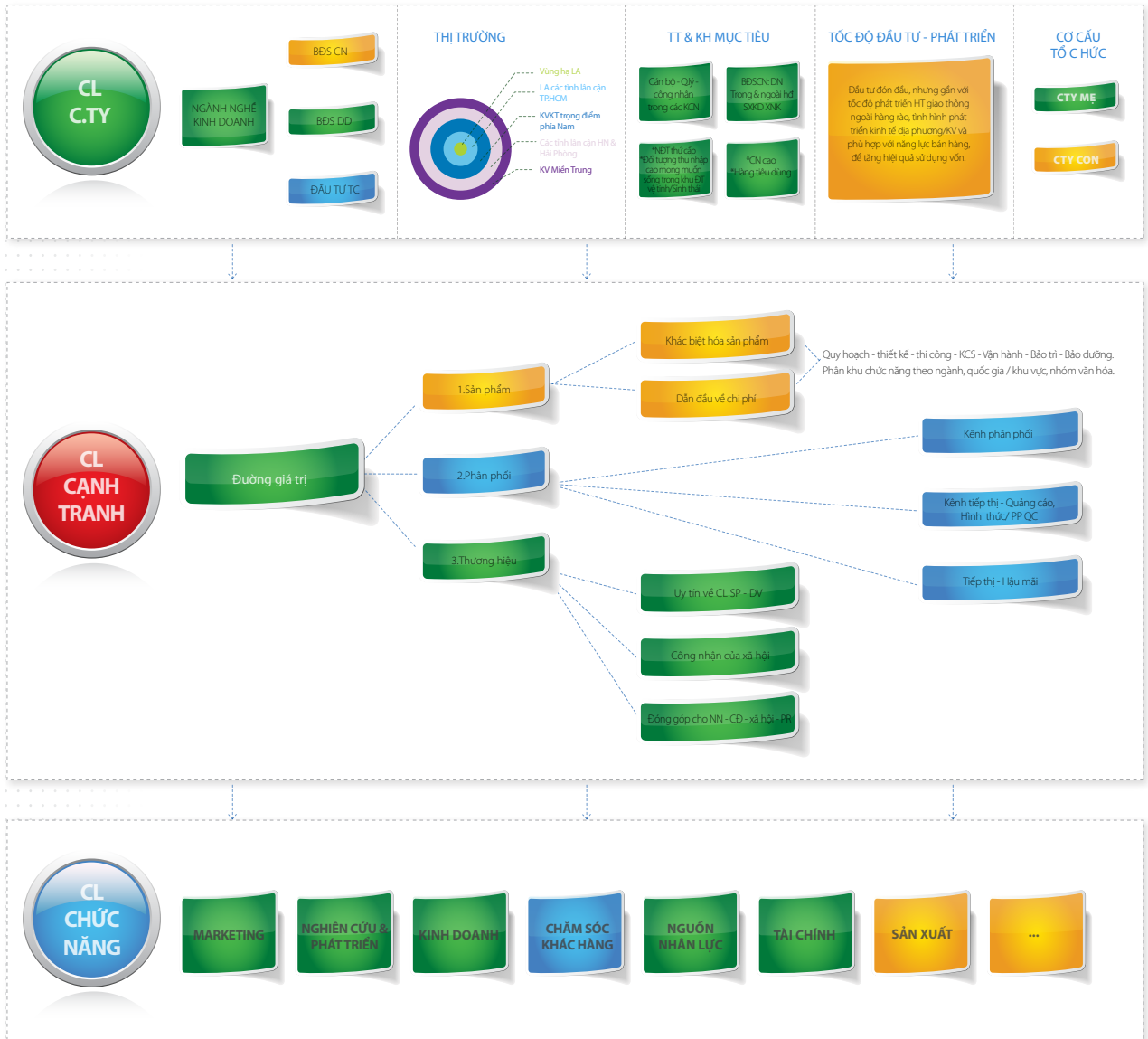
- Ổn định chính trị và đa phương hóa, nhất là tăng cường quan hệ với Mỹ, Nhật mở ra thị trường tiềm năng.
- Kinh tế thế giới, khu vực và trong nước tiếp tục phục hồi tăng trưởng.
- Cơ hội FDI từ việc phân chia rủi ro do chi phí nhân công cao và bất ổn chính trị từ các nước láng giềng/khu vực.
- Tốc độ đô thị hóa dẫn đến việc di dời các nhà máy từ nội thành ra ngoài.
- Sản phẩm thuộc Vùng Kinh Tế Trọng Điểm Phía Nam.
- Các Quy định mới về đền bù, giải tỏa khiến một số dự án khác dừng lại hoặc chuyển nhượng ngày càng khắt khe hơn.

## Đe Dọa

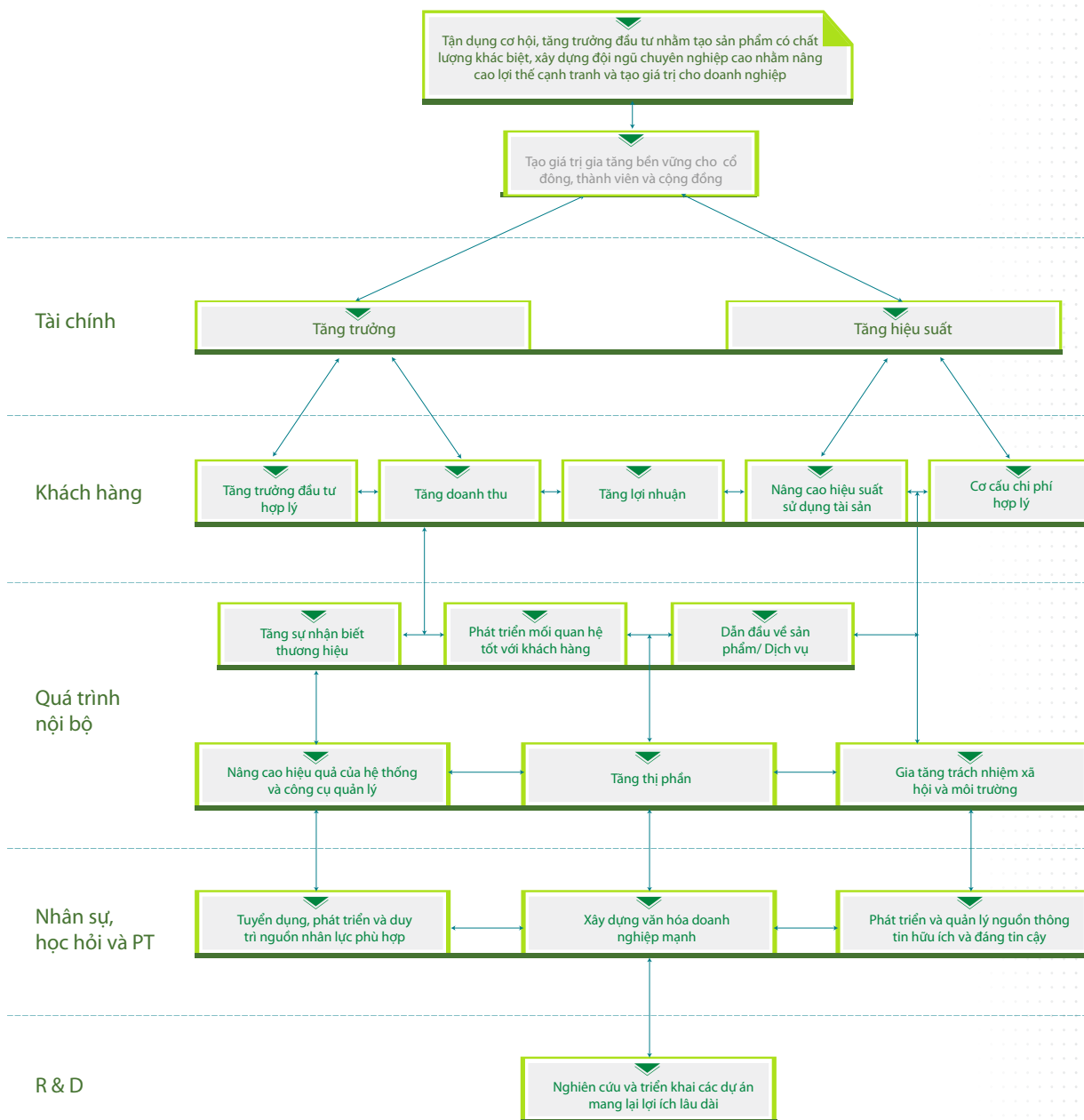
- Sự tham gia ngày càng nhiều của người nhập ngành/ chuyển ngành và tốc độ tăng trưởng của sản phẩm cùng loại sẽ gia tăng sự cạnh tranh gay gắt.
- Khả năng bảo hòa của thị trường BĐS công nghiệp trong 5 - 10 năm tới là rất lớn.
- Tiến độ phát triển CSHT bên ngoài rất chậm làm giảm tốc độ đầu tư.
- Ưu đãi đầu tư ngày càng giảm/ không còn dẫn đến giá thành cao và sự hấp dẫn/ lợi thế cạnh tranh ngày càng kém.
- Lãi suất, lạm phát, tỷ giá cao làm kìm hãm sự phát triển sản xuất kinh doanh.
- Các quy định Nhà nước về đất đai ngày càng khắt khe, đòi hỏi vốn đầu tư ban đầu lớn dẫn đến vốn tự có lớn và giá thành cao.
- Nguồn tài nguyên, nguyên liệu ngày càng khan hiếm, chi phí sản xuất cao làm chi phí đầu tư cao nên giá thành sản phẩm cao.
- Nguồn lao động ngày càng khan hiếm và biến động nhiều, cũng như chi phí lao động ngày càng cao.

## 7. CHIẾN LƯỢC

### SƠ ĐỒ LIÊN KẾT HỆ THỐNG CHIẾN LƯỢC



## MỤC TIÊU VÀ BẢN ĐỒ CHIẾN LƯỢC



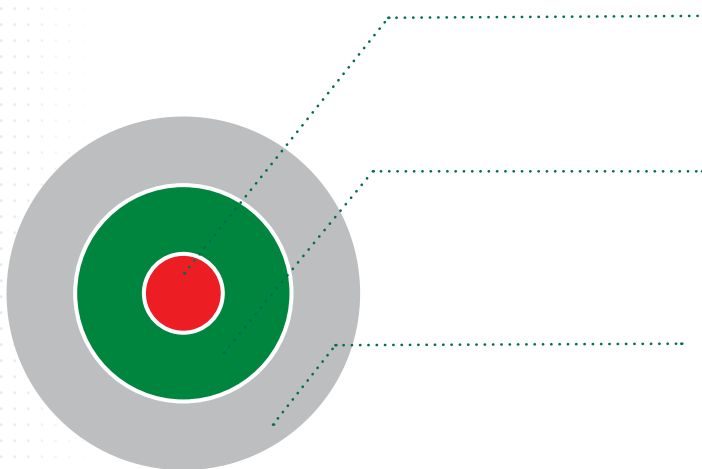
## 8. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KINH DOANH

### CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM

- » Sản phẩm chủ lực của LHC là đất công nghiệp và dân dụng.
- » Phát triển sản phẩm theo hướng tăng trưởng qui mô.
- » Dãy sản phẩm:

SẢN PHẨM CHÍNH	SẢN PHẨM PHỤ	SẢN PHẨM HỖ TRỢ
<b>BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP</b>		
1. Đất công nghiệp cho thuê	1. Nước sạch	1. Nhà lưu trú
2. Nhà xưởng & Nhà kho cho thuê	2. Nước tinh khiết	2. Trung tâm y tế
	3. Dịch vụ xử lý nước thải	3. Trung tâm đào tạo và phát triển nguồn nhân lực
	4. Văn phòng cho thuê	
<b>BẤT ĐỘNG SẢN DÂN DỤNG</b>		
1. Đất ở có hạ tầng	1. Trung tâm thương mại	1. Dịch vụ thể dục thể thao, vui chơi, sinh hoạt cộng đồng
2. Nhà ở (căn hộ, biệt thự, nhà liên kế)	2. Trường học	2. Dịch vụ tâm linh (mai táng, nhà thờ, chùa,..)
	3. Trung tâm giải trí	
	4. Đất nghĩa trang	

### CẤU TRÚC SẢN PHẨM



#### Sản phẩm lõi

- Khu kỹ nghệ / các tiểu khu
- Hoàn thiện cơ sở hạ tầng tối đa

#### Thành tố phân biệt

- Mỹ quan, ấn tượng
- Bảo vệ môi trường
- Dịch vụ chuyên nghiệp

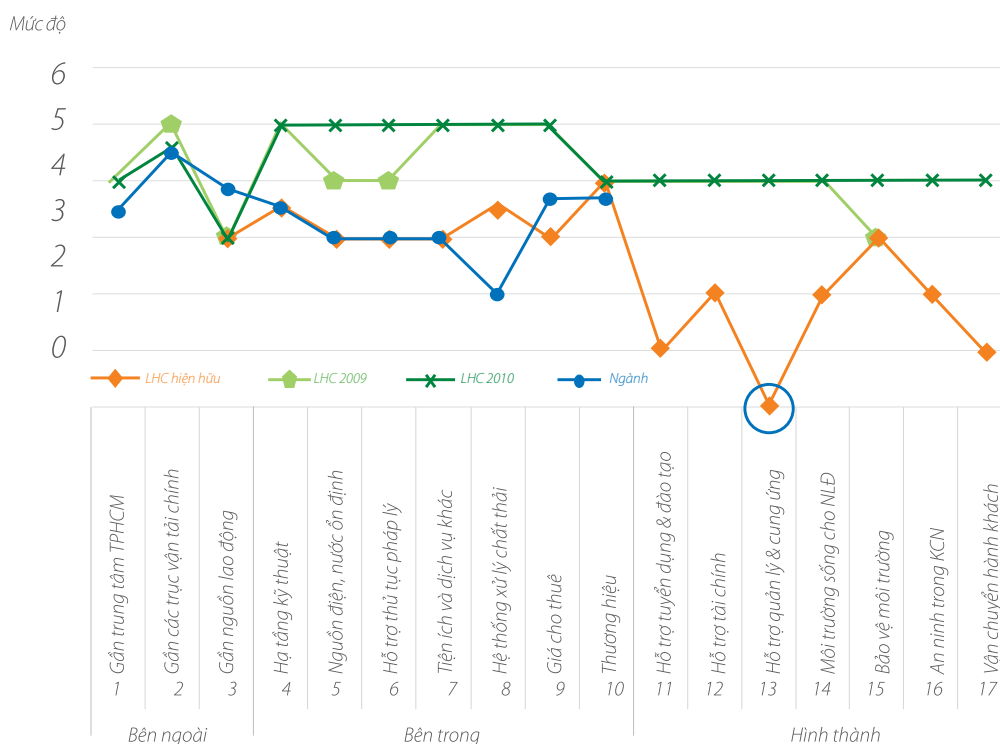
#### Giá trị cạnh tranh

- Dịch vụ Logistics
- Cung ứng lao động
- Chăm sóc khách hàng

## CHIẾN LƯỢC CẠNH TRANH

- » Đối thủ cạnh tranh chính: Các khu thuộc Bến Lức, Đức Hòa và các khu thuộc Bình Dương New City: VSIP II, Sóng Thần 2, Đồng Nai...
- » Thị phần: Dẫn đầu trong nhóm đối thủ cạnh tranh (chiếm thị phần trên 21% - tính theo diện tích cho thuê)
- » Chiến lược khác biệt hóa: Hình thành thêm các yếu tố mới theo đường giá trị năm 2011

### Đường giá trị chiến lược của LHC 2010 - 2013



## CHIẾN LƯỢC PHÂN PHỐI

### Hệ thống phân phối

Năm 2011, ngoài những chương trình chiêu thị theo kế hoạch, Long Hậu chú trọng mở rộng kênh phân phối thông qua việc thiết lập, tổ chức hệ thống phân phối, bao gồm các kênh sau:

- Các công ty môi giới chuyên nghiệp: CBRE, Knight Frank, Cushman & Wakefield,...
- Phát triển khách hàng mới từ các khách hàng hiện hữu.
- Các tổ chức, ban ngành quản lý, xúc tiến đầu tư: LAIZA, HEPZA, ITPC, VCCI, ITPC,...
- Hiệp hội các doanh nghiệp nước ngoài: hiệp hội các doanh nghiệp Đà Loan, hiệp hội các doanh nghiệp Hàn Quốc, hiệp hội các doanh nghiệp Nhật Bản,...
- Thương vụ các nước tại Việt Nam: thương vụ Nhật Bản, thương vụ Hàn Quốc, thương vụ Singapore, thương vụ Trung Quốc,...
- Đại diện phân phối tại Hà Nội, Nhật, Hàn Quốc và Trung Quốc,...

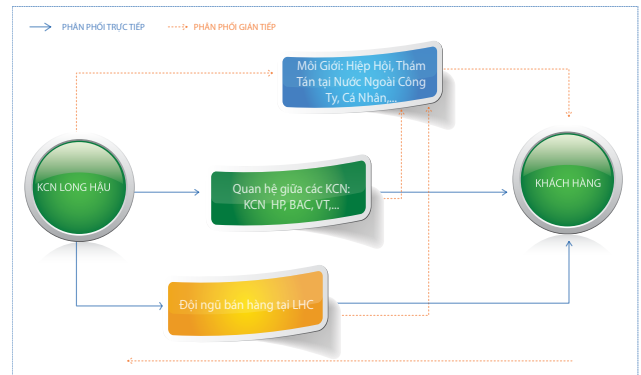
### Phát triển thị trường mới

Trong nước: thu hút các nhà đầu tư từ miền Bắc đã thành công di dời + mở rộng về miền Nam.

Nước ngoài: nhóm các doanh nghiệp vừa và nhỏ từ Nhật và Hàn Quốc, di dời từ Trung Quốc sang, ...

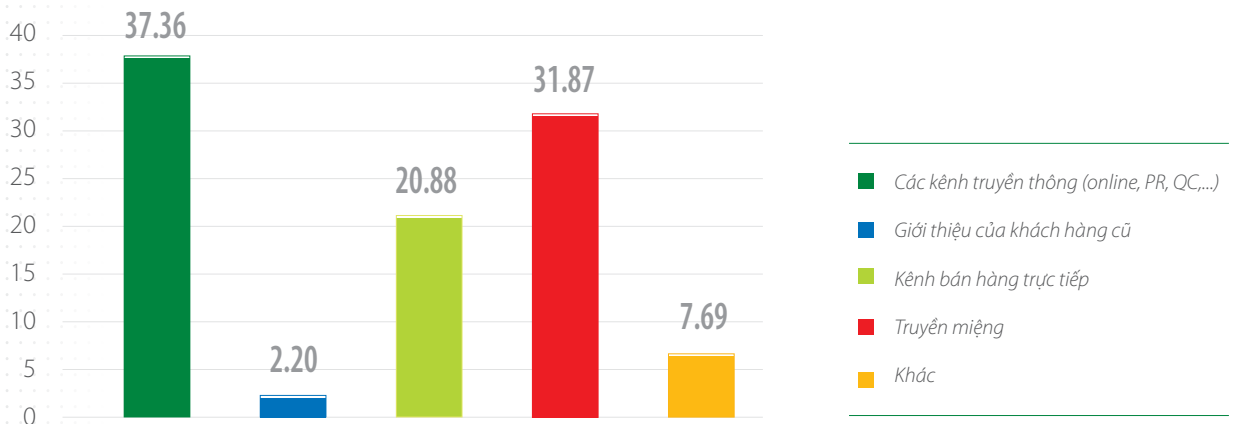
THỊ TRƯỜNG	2011	2012	2013
Trong nước	70%	60%	50%
FDI	30%	40%	50%

### Sơ đồ hệ thống phân phối của LHC



## CHIẾN LƯỢC THƯƠNG HIỆU

Kết quả khảo sát các phương tiện truyền thông năm 2010



### Mục tiêu tiếp thị giai đoạn 2011 - 2013

- Xây dựng thương hiệu Long Hậu trở thành thương hiệu nằm trong **"Top of Mind"** của khách hàng vào năm 2013 về chất lượng dịch vụ.
- Nhận biết thương hiệu Long Hậu của nhóm khách hàng mục tiêu trong những năm tới:
  - 2011: Tỷ lệ nhận biết thương hiệu LHC đạt **30%**
  - 2012: Tỷ lệ nhận biết thương hiệu LHC đạt **40%**
  - 2013: Tỷ lệ nhận biết thương hiệu LHC đạt **50%**



### Thông điệp tiếp cận

Tiêu chí hàng đầu khi so sánh lợi thế của các KCN là vị trí. Vị trí quyết định đến các bài toán quan trọng trong quá trình ra quyết định đầu tư, bao gồm: Bài toán chi phí vận chuyển, bài toán thu hút nguồn nhân lực,...

KCN Long Hậu có vị trí rất thuận lợi mà không nhiều các KCN khác có thể có. Với khoảng cách 3 km đến cảng SPCT, cảng Sài Gòn - Hiệp Phước, 15 km đến trung tâm Tp.HCM, KCN Long Hậu định vị là KCN có vị trí chiến lược hàng đầu trong các KCN trong vùng Kinh Tế Trọng Điểm Phía Nam.



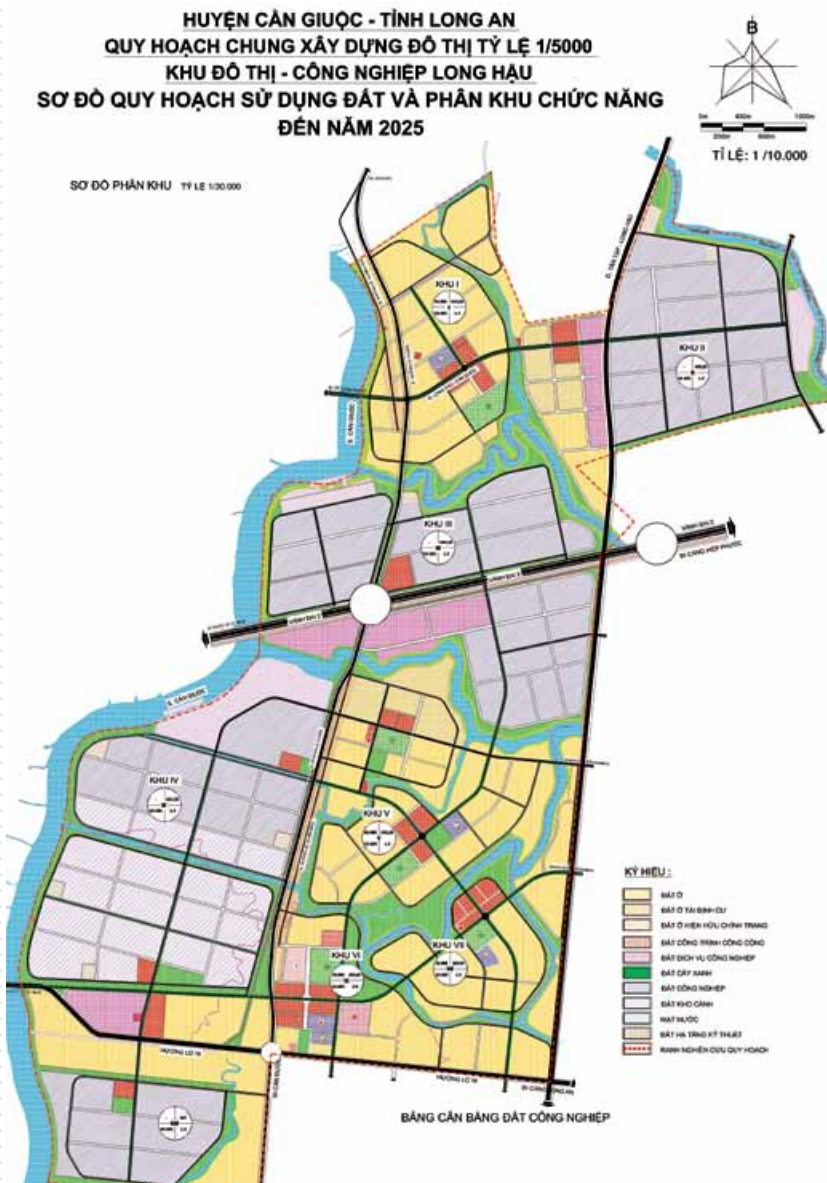
Thương hiệu Long Hậu được xây dựng và bồi đắp từ những con người năng động đầy nhiệt huyết.



## 9. DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC ĐANG TRIỂN KHAI: KCN - ĐÔ THỊ LONG HẬU 3

### THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- » Tên gọi: Khu Công nghiệp - Đô thị Long Hậu 3
- » Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Hậu
- » Tổng vốn đầu tư: 13.801 tỷ đồng (chưa bao gồm KDC và đường Long Hậu - Tân Tập)
- » Quy mô dự án: 2.986 ha (chưa bao gồm diện tích sông rạch)



STT	DANH MỤC	QUY MÔ
A	Dự án chính	
1	Khu công nghiệp Long Hậu 3	1.586 ha
2	Khu dân cư mới Long Hậu	1.300 ha
B	Dự án thành phần	
1	Dự án nhà máy nước Long Hậu 3	20.000 m <sup>3</sup> /ngày đêm
2	Khu dân cư mới Phước Lại	78 ha
3	Khu dân cư mới Phước Vĩnh Tây	67 ha
4	Khu nghĩa trang Tân Tập	26 ha

### Mục đích thành lập dự án:

Xây dựng khu công nghiệp - đô thị văn minh, hiện đại tạo động lực phát triển đô thị khu Đông Cần Giuộc, đồng thời làm nền tảng cho sự phát triển bền vững của cả vùng phía Đông.

## CÁC DỰ ÁN CHÍNH

### A. KHU CÔNG NGHIỆP LONG HẬU 3

- Mục tiêu : Phát triển công nghiệp với qui mô 1.586 ha tạo động lực phát triển đô thị khu Đông Cần Giuộc.
- Diện tích : 1.586 ha
- Phân kỳ đầu tư :

VỐN ĐẦU TƯ DỰ KIẾN				
STT PHÂN KỲ	PHÂN KỲ	DIỆN TÍCH (HA)	SUẤT ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG/HA)	THÀNH TIẾN (TỶ ĐỒNG)
1	Khu A : 2011 - 2016	400	6.37	2.550
2	Khu B & C : 2015 - 2022	766	7.5	5.745
3	Khu D : 2020 - 2025	420	10	4.210
Cộng				12.505

- Tiến độ triển khai

STT	HẠNG MỤC	TIẾN ĐỘ
1	Khảo sát địa hình cho toàn dự án	Hoàn tất đã nghiệm thu bàn giao
	Qui hoạch xây dựng:	
	- Vùng huyện Cần Giuộc	Đã được phê duyệt 07/04/2010
2	- Chung Khu Đông Cần Giuộc	Đã được phê duyệt 07/04/2010
	- Chung 1/5000 KCN Long Hậu 3	Đã phê duyệt ngày 14/06/2010
	- Chi tiết 1/2000 KCN Long Hậu 3	Đã phê duyệt ngày 16/03/2010 , đang thiết kế.
3	Bổ sung vào danh mục các KCN Việt Nam	1.165 ha
4	Xin chỉ tiêu sử dụng đất	Trong tháng 05/2011
5	Đánh giá tác động môi trường	Tư vấn đang thực hiện, dự kiến hoàn tất 06/2011
6	Khoan khảo sát địa chất	Tư vấn đang thực hiện, dự kiến hoàn tất quý 02/2011
7	Mua 1,2 ha đất xây dựng nhà văn phòng	Hoàn tất
8	Lập dự án đầu tư, xin chứng nhận đầu tư, xin giấy phép thành lập KCN	Dự kiến hoàn tất tháng 06/2011

## B. KHU ĐÔ THỊ MỚI LONG HẬU

- Diện tích: 1.300 ha
- Phân kỳ đầu tư:
  - + Khu phía Bắc (2015 - 2020) : 300 ha tại xã Phước Lại.
  - + Khu phía Nam (sau 2020) : 1.000 ha tại các xã: Phước Vĩnh Tây, Long Phụng, Đông Thạnh, Tân Tập, Phước Vĩnh Đông
- Tiến độ triển khai dự án : Đang đàm phán với các tư vấn qui hoạch nước ngoài:
  - + Arup (Tập đoàn đa quốc gia)
  - + Jurong Consultants (thuộc Tập đoàn JTC Singapore)

## CÁC DỰ ÁN THÀNH PHẦN

### DỰ ÁN NHÀ MÁY NƯỚC LONG HẬU 3

- Công suất : 20.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm
- Tổng vốn đầu tư : 220 tỷ đồng Vốn chủ đầu tư.
- Tiến độ triển khai dự án : Tháng 02/2010 đến tháng 12/2012.

STT	HẠNG MỤC	TÌNH TRẠNG
1	Nghiên cứu tiền khả thi	Hoàn tất đã nghiệm thu bàn giao
2	Xin giấy phép khoan thăm dò trữ lượng	Hoàn tất tháng 01/2011
3	Mua đất chuẩn bị khoan khảo sát tại 6 vị trí giếng khoan	Hoàn tất

### DỰ ÁN KHU DÂN CƯ MỚI PHƯỚC LẠI & PHƯỚC VĨNH TÂY

- Qui mô dự án : 145 ha
- Tổng vốn đầu tư : 906 tỷ đồng
- Tiến độ triển khai dự án :

STT	HẠNG MỤC	TIẾN ĐỘ
1	Xin chủ trương	Dự kiến hoàn thành tháng 06/2011
2	Khảo sát địa hình cho 02 dự án	Hoàn tất đã nghiệm thu bàn giao
3	Quy hoạch chi tiết 1/500	Dự kiến hoàn thành tháng 06/2011
4	Xin chỉ tiêu sử dụng đất	Dự kiến hoàn thành tháng 06/2011
5	Đánh giá tác động môi trường	Dự kiến hoàn tất tháng 06/2011
6	Khoan khảo sát địa chất	Tư vấn đang thực hiện, dự kiến hoàn tất quý 2/2011

## DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN NGHĨA TRANG TÂN TẬP

- Quy mô : 26 ha
- Tổng vốn đầu tư : 176 tỷ đồng
- Tiến độ triển khai dự án :

STT	HẠNG MỤC	TIẾN ĐỘ
1	Xin chủ trương	Hoàn tất
2	Khảo sát địa hình toàn dự án	Hoàn tất đã nghiệm thu bàn giao
3	Quy hoạch chi tiết 1/500	Dự kiến hoàn thành tháng 06/2011
4	Xin chỉ tiêu sử dụng đất	Hoàn tất
5	Đánh giá tác động môi trường	Dự kiến hoàn tất tháng 05/2011
6	Thiết kế kỹ thuật thi công	Tư vấn đang thực hiện, dự kiến hoàn tất quý 02/2011

## HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

### KINH TẾ

- Góp phần hiện đại hóa, công nghiệp hóa vùng Hạ Cẩn Giuộc, qua đó cải thiện đời sống cho người dân
- Gia tăng giá trị cho các cổ đông.

### XÃ HỘI

- Dự kiến, khi khu công nghiệp được hình thành sẽ giải quyết việc làm cho khoảng 500.000 lao động.
- Duy trì hệ thống tổ chức, cung cấp việc làm cho 170 CB - CNV của Công ty.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng, thông qua hệ thống kết nối giao thông hạ tầng, hệ thống điện, nước sạch, trung tâm mua sắm, trung tâm thể dục thể thao, giải trí và các trung tâm giáo dục uy tín.

### MÔI TRƯỜNG

Thiết kế và xây dựng lại cảnh quan môi trường, diện tích cây xanh chiếm khoảng 20% diện tích toàn dự án, kết hợp với hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn 14001:2004, đảm bảo môi trường an lành, trong sạch, đáp ứng nhu cầu thiết yếu của cộng đồng.



LHC điều hành Công ty thông qua các quy trình, thủ tục kiểm soát và các hướng dẫn được thiết lập theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008, trong đó xác định rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân đối với từng quá trình hoạt động và có tính minh bạch cao.



## Nâng cao năng lực quản trị

### Trách nhiệm đối với các hoạt động quản lý

- Tổng Giám đốc là người đại diện trước pháp luật và có trách nhiệm cuối cùng, cao nhất về mọi hoạt động của LHC;
- Trách nhiệm và quyền hạn của các Phòng, Ban được thực hiện theo Sơ đồ cơ cấu tổ chức và bảng Chức năng nhiệm vụ Phòng Ban;
- Mỗi Phòng, Ban có Sơ đồ tổ chức riêng và Mô tả công việc cụ thể cho từng vị trí;
- Định kỳ 6 tháng và 1 năm, Công ty thiết lập hệ thống các chỉ tiêu cho toàn Công ty, sau đó triển khai xuống từng cấp Phòng, Ban, Bộ phận và Cá nhân theo mô hình Thẻ Điểm Cân Bằng (BSC). Việc triển khai cụ thể chi tiết, rõ ràng, bao gồm cả các Kế hoạch hoạt động đến từng cấp và giao nhận với cấp quản lý trực tiếp, sau đó đăng ký thành tích với Phòng Nhân sự để theo dõi, quản lý.
- Hàng tháng/ quý/ 06 tháng/ năm, Công ty tổ chức họp giao ban để xem xét kết quả thực hiện trong kỳ, xác định lại các kế hoạch chi tiết kỳ tới, cũng như các giải pháp thực hiện chỉ tiêu kế hoạch, hay các biện pháp duy trì và cải tiến. Việc điều chỉnh các chỉ tiêu kế hoạch trong năm nhằm phù hợp hơn tình hình mới (tháng, 6 tháng, năm) cũng có thể được xem xét và đệ trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cơ sở để lập chỉ tiêu là kết quả hoạt động kỳ trước, nhận định tình hình kỳ tới, các chỉ tiêu ngành và/ hoặc nhóm đối thủ cạnh, và cân đối các nguồn lực của Công ty.
- Vào cuối mỗi 06 tháng, các nhân viên sẽ báo cáo kết quả thực hiện các chỉ tiêu theo Hướng dẫn quản lý thành tích làm việc, với sự đánh giá và xác nhận của cấp quản lý trực tiếp.

### Trách nhiệm về tài chính

- Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Đại Hội đồng Cổ đông và HĐQT về kết quả tài chính (doanh thu, lợi nhuận, kiểm soát ngân sách và các quy định/chính sách về tài chính khác) và nghĩa vụ tài chính đối với địa phương và Nhà nước (thuế, các khoản phải nộp ngân sách).
- Giám đốc tài chính chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc hoạch định, ghi nhận, theo dõi, kiểm soát và quản lý thu, chi tài chính, và đảm bảo nguồn vốn hoạt động.
- Các Giám đốc chức năng có trách nhiệm lập kế hoạch ngân sách, quản lý ngân sách và quyết định hoặc đề xuất theo phạm vi ủy quyền được thông qua.

### Minh bạch trong hoạt động

- Tất cả hoạt động của LHC đều được triển khai thực hiện theo Điều lệ Công ty, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các chính sách, và quy định pháp luật hiện hành;
- Báo cáo tài chính hàng năm của LHC đều được kiểm toán bởi công ty kiểm toán độc lập quốc tế EY & Young;
- Ban kiểm soát sẽ kiểm tra, soát xét tất cả các hoạt động của HĐQT, Ban TGD Công ty, bao gồm cả Báo cáo tài chính;
- Hằng năm vào dịp Đại Hội đồng Cổ đông, các thông tin đều được công bố công khai, minh bạch trong Báo Cáo Thường Niên;
- Công ty công bố thông tin theo quy định của Luật chứng khoán nhằm đảm bảo tính minh bạch.

## Minh bạch trong tuyển chọn - bãi nhiệm

- Việc tuyển dụng, ký hợp đồng lao động, kết thúc hợp đồng, bổ nhiệm, bãi nhiệm,... được thực hiện theo Luật Lao động và Điều lệ Công ty. Tất cả được quy định rõ ràng, chi tiết trong Điều lệ Công ty và Sổ tay nhân viên và công bố rộng rãi, minh bạch trong toàn thể nhân viên LHC;
- LHC thực hiện việc tuyển chọn nhân sự công khai và không thiên vị, thông qua các phương tiện thông tin đại chúng: bên trong (thông báo rộng rãi trên Bảng thông báo và mạng nội bộ) và bên ngoài (Các công ty và mạng tuyển dụng: Vietnamwork, Kiemviac, First Alliances,...), thực hiện theo đúng Quá trình tuyển dụng đã ban hành.

## Độc lập trong các kỳ đánh giá nội bộ - đánh giá bên ngoài

- LHC thực hiện đánh giá nội bộ toàn Công ty định kỳ 2 lần/ năm và đánh giá ngẫu nhiên theo từng Phòng ban nhằm duy trì và cải tiến Hệ thống quản lý Chất lượng - Môi trường (quy trình đánh giá nội bộ).
- Định kỳ 2 lần/ năm, LHC được tổ chức chứng nhận độc lập quốc tế đánh giá giám sát để duy trì Giấy chứng nhận Hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) ISO9001:2008, Hệ thống quản lý môi trường (HTQLMT) ISO14001:2004.
- Định kỳ 3 năm/ 1 lần, LHC được tổ chức chứng nhận độc lập quốc tế đánh giá tái chứng nhận hệ thống QLCL - MT.

## Bảo vệ lợi ích cổ đông và đối tác

- Lợi nhuận hàng năm được trích lập cho các quỹ sau khi thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, do Đại Hội đồng Cổ đông quyết định.
- Việc phân chia cổ tức cho cổ đông hoặc bổ sung góp vốn để đầu tư theo từng thời điểm, theo quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông (các năm trước duy trì liên tục tỷ lệ chia cổ tức là 25%).
- LHC luôn nỗ lực nhằm đạt được mục tiêu là gia tăng giá trị cao nhất cho cổ đông, như: Tăng doanh thu, tăng hiệu suất hoạt động dẫn đến tăng lợi nhuận sau thuế.

## CHÍNH SÁCH CHẤT LƯỢNG

Đối với khách hàng 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.

Đối với thành viên 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.



## Rủ ro và Quản trị rủi ro

### RỦI RO BÊN NGOÀI

#### RỦI RO KINH TẾ

##### RỦI RO

Khi nền kinh tế thế giới suy giảm, kinh tế trong nước bị ảnh hưởng, đầu tư sụt giảm, nhu cầu sử dụng cơ sở hạ tầng sản xuất của các doanh nghiệp sẽ suy giảm theo, các khu công nghiệp sẽ khó khăn trong việc tìm kiếm khách hàng. Như vậy, việc phát triển các KCN, KCX, cụm công nghiệp sẽ bị tác động trực tiếp từ tình hình chung của kinh tế vĩ mô. Đây là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Tình trạng này đã diễn ra cuối năm 2008 và có khả năng vẫn tiếp diễn trong một số năm tới.

##### QUẢN TRỊ RỦI RO

Trong tình trạng nhu cầu khách hàng suy giảm, sự khác biệt về sản phẩm sẽ quyết định lợi thế cạnh tranh trong kinh doanh.

Hạ tầng được xây dựng nhanh và đảm bảo chất lượng, sẵn sàng để xây dựng nhà máy là yếu tố đầu tiên.

Đi kèm là tạo ra các tiện ích hỗ trợ khách hàng thuận lợi hơn trong quá trình sản xuất kinh doanh:

- Trung tâm giới thiệu việc làm để tuyển nhân lực cho các nhà đầu tư.
- Xây nhà lưu trú công nhân để khách hàng cung cấp nơi lưu trú tiện nghi và tiện lợi cho nhân lực;
- Hỗ trợ dẫn vốn từ các tổ chức tín dụng;
- Phối hợp ngành điện để có được nguồn điện ổn định trong sản xuất. v.v. ...

Hiện tại, các tiện ích nêu trên là các sản phẩm, dịch vụ có sẵn để đồng hành với các khách hàng và trong tương lai luôn được chú trọng phát triển để đa dạng hơn, tiện ích hơn... đảm bảo tính nhất quán của chiến lược khác biệt hóa.

Đây chính là biện pháp quản lý rủi ro hữu hiệu tạo lợi thế cạnh tranh trong trường hợp nền kinh tế không thuận lợi.

## RỦI RO VỀ CHÍNH SÁCH

### RỦI RO

#### GIẢM HOẶC XÓA BỎ ƯU ĐÃI CHO CÁC DOANH NGHIỆP KCN

Xu hướng Nhà nước tiếp tục giảm và tiến tới xóa bỏ ưu đãi cho các DN hoạt động trong khu công nghiệp, dẫn đến, các lợi thế về thuế, ưu đãi đầu tư đối với doanh nghiệp trong KCN bị cắt giảm. KCN không còn nhiều lợi thế thu hút các nhà đầu tư so với các sản phẩm tương tự (cụm CN, Khu Kinh tế).

#### PHÁP LÝ DỰ ÁN PHỨC TẠP

Thủ tục xin giấy phép phát triển hạ tầng mất nhiều thời gian và khó khăn.

### QUẢN TRỊ RỦI RO

Ngoài sản phẩm về hạ tầng công nghiệp như khu công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn, LHC đang phát triển các dãy sản phẩm thuộc hạ tầng dân dụng như nhà ở, đất ở, khu đô thị... Điều này được thể hiện trong tầm nhìn của LHC **"Xây dựng thành công các đô thị sinh thái phát triển bền vững"** và trong sứ mạng của tổ chức **"... tạo dựng một môi trường sống, làm việc thuận lợi nhất ..."**

- Tạo niềm tin với chính quyền địa phương thông qua kết quả triển khai dự án nhanh, chất lượng và hiệu quả. Với niềm tin này, LHC sẽ thuận lợi hơn trong tiến trình hoàn tất pháp lý dự án.
- Điều này LHC đã tạo dựng được trong thời gian vừa qua và sẽ phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai.



---

## RỦI RO

---

### CÔNG TÁC ĐẾN BÙ GIẢI TỎA KHÓ KHĂN VÀ PHỨC TẠP

Đến bù giải tỏa là một trong những công việc khó khăn và gặp nhiều vướng mắc nhất trong quá trình chuẩn bị đầu tư và xây dựng khu công nghiệp, khu dân cư.

Trong những năm gần đây, chính sách đến bù của Nhà nước có nhiều thay đổi, quỹ đất ngày càng khan hiếm tác động đến khung giá đến bù. Chi phí đến bù tăng đột biến sẽ làm chi phí đầu vào của doanh nghiệp tăng theo. Điều này yêu cầu doanh nghiệp phải có nguồn vốn đầu tư lớn, chi phí sử dụng vốn cao hơn đồng thời sẽ gặp nhiều khó khăn hơn trong công tác bán hàng. Các yếu tố này làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như tiến độ triển khai dự án.

Không vượt qua được những thủ tục của Nhà nước và không thành công trong công tác đến bù giải tỏa thì việc triển khai sẽ trở nên rất khó khăn.

---

## QUẢN TRỊ RỦI RO

---

- Chia sẻ lợi nhuận của doanh nghiệp cho cộng đồng thông qua các hoạt động tài trợ học tập cho học sinh, sinh viên; tài trợ học nghề; chia sẻ khó khăn với người nghèo; đóng góp xây dựng hạ tầng địa phương.
- Xây dựng lực lượng đảm nhận công tác đến bù giải tỏa chuyên nghiệp; xác lập đơn giá đến bù phù hợp với quyền lợi của người dân.
- Thực hiện chính sách tái định cư một cách nghiêm túc. Sản phẩm tái định cư có đầy đủ hạ tầng, đầy đủ pháp lý, bàn giao kịp thời, đúng cam kết nhằm nhanh nhất ổn định đời sống của người dân tái định cư.
- Bên cạnh việc thực hiện nghiêm chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề về mặt tài chính, còn quan tâm hơn bằng việc hỗ trợ về đào tạo nghề, ưu tiên sắp xếp bố trí công việc tại KCN sử dụng nhân lực tại chỗ (thông qua Trung tâm phát triển nguồn nhân lực).
- Chuẩn bị đầy đủ nguồn tài chính để sẵn sàng phục vụ công tác đến bù.

Tạo dựng được cảm tình, có được sự đồng thuận của người dân, bên cạnh niềm tin và sự ủng hộ của các cơ quan quản lý Nhà nước là yếu tố quyết định để quản lý thành công rủi ro liên quan đến việc đến bù giải tỏa.

Nhìn nhận khách quan, các rủi ro này vẫn là rủi ro trọng yếu và luôn là thử thách trong công tác phát triển dự án của LHC.

---

## RỦI RO NỘI TẠI

### RỦI RO VỀ TÀI CHÍNH

#### RỦI RO

Thiếu nguồn vốn đầu tư. Chi phí sử dụng vốn cao.

Do vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài dẫn đến hiệu quả đầu tư thấp khó đáp ứng kỳ vọng của cổ đông.

#### QUẢN TRỊ RỦI RO

Hoạch định nguồn vốn đầu tư phù hợp từ các nguồn vốn:

- Qua 4 năm hoạt động LHC đã tích lũy nguồn vốn đầu tư phát triển và lợi nhuận để lại trên 400 tỷ đồng để phục vụ tái đầu tư.
- Tạo dựng niềm tin từ các tổ chức tài chính để sẵn sàng có nguồn tài trợ.
- Thiết lập mối quan hệ với các quỹ đầu tư để lựa chọn cổ đông chiến lược khi tăng vốn.
- Tận dụng tất cả các nguồn vốn có chi phí sử dụng vốn thấp nhất.
- Quản lý chặt chẽ chi phí, chất lượng và tiến độ đầu tư.

LHC đã rất thành công ở yếu tố này trong quá khứ và hiện tại:

Dự án Khu lưu trú có chi phí sử dụng vốn rất tốt từ nguồn vốn tín dụng của Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

Dự án KCN Long Hậu hiện hữu, KCN Long Hậu mở rộng và dự án Khu dân cư Long Hậu có tốc độ đầu tư và khai thác chỉ trong vòng 4 năm. Được đánh giá là một trong các doanh nghiệp có tốc độ đầu tư và khai thác nhanh nhất tỉnh Long An.

LHC cần giữ vững và phát huy các ưu điểm này nhằm hạn chế các rủi ro liên quan đến đặc thù đầu tư bất động sản.

## RỦI RO NHÂN SỰ

### RỦI RO

---

Khó tuyển dụng được nhân sự và giữ chân nhân lực giỏi.

LHC là thương hiệu mới do đó khả năng thu hút nguồn nhân lực có kỹ năng vẫn còn hạn chế. Để nhân viên có niềm tự hào về tổ chức mà mình đang làm việc đòi hỏi phải có thời gian để xây dựng và vun đắp.

Ngoài ra, sự cách biệt địa lý cũng là một trở ngại lớn trong quá trình thu hút nguồn nhân lực.

Trong khi đó, nếu giữ mức lương cạnh tranh sẽ tạo ra áp lực về chi phí quản lý cho doanh nghiệp.

### QUẢN TRỊ RỦI RO

---

Tăng cường phát triển thương hiệu.

Kiên trì và nhất quán về chính sách nhân sự nhằm thu hút, sử dụng hiệu quả, tạo sự gắn bó và tạo thăng tiến cho nhân lực. Đòi hỏi chính sách lương cạnh tranh so với thị trường.

Chính sách khen thưởng gắn liền với thành tích đạt được, tạo động lực làm việc cho mỗi thành viên.

Chính sách phúc lợi thể hiện sự quan tâm và lòng nhân ái đối với nhân viên.

Tạo dựng văn hóa đủ mạnh để gia tăng niềm tự hào về tổ chức mà mỗi nhân viên đang làm việc tại LHC.

Hiện tại:

LHC có chính sách lương thuộc nhóm các công ty có mức lương cạnh tranh hàng đầu trên thị trường.

Với nguồn quỹ khen thưởng và phúc lợi tích lũy được sau 4 năm liên tục có lãi là yếu tố thuận lợi cho LHC đảm bảo mức thu nhập phù hợp đối với nhân viên. Tuy nhiên, trong tương lai, chính sách này cần được sử dụng nhất quán. Nếu trong giai đoạn khó khăn, chính sách này thay đổi sẽ dẫn đến nguồn nhân lực biến động, chất lượng đội ngũ giảm sút và đây thực sự là rủi ro rất thách thức đối với công ty.

Ngoài ra, các công cụ quản trị khác về nhân sự đang trong quá trình xây dựng như: đánh giá năng lực nhân viên; đánh giá thành tích; xây dựng văn hóa công ty cần phải kiên trì đạt được kết quả cụ thể để có thể đạt được các mục tiêu tìm và giữ được người tài.

---



# 4

## **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG** và Ban Kiểm soát



» HOẠT ĐỘNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Nguyên tắc hoạt động của ĐHĐCĐ
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ

» HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

- Nguyên tắc hoạt động của BKS
  - Báo cáo của BKS
  - Thù lao của BKS

## Hoạt động của Đại Hội đồng Cổ đông

### \* NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại Hội đồng Cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại Hội đồng Cổ đông hoạt động theo quy định của luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005 và Điều lệ Công ty hiện hành.

ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, do HĐQT triệu tập và chủ trì.

### \* NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ 2010

- Báo cáo kết quả hoạt động Đầu tư - Kinh doanh năm 2009 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2009
- Kế hoạch Đầu tư - Kinh doanh của LHC năm 2010
- Báo cáo kiểm toán năm 2009 đã được công ty Ernst & Young kiểm toán
- Mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2009 :
- Mức thù lao HĐQT, BKS, thư ký HĐQT năm 2010
- Báo cáo của BKS năm 2009
- Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2010 :
- Sửa đổi Điều lệ lần thứ IV
- Bầu bổ sung thành viên HĐQT: Ông Nguyễn Việt Dũng (Nhiệm kỳ 2009 - 2011)





## Hoạt động của Ban kiểm soát

### \* NGUYÊN TẮC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Thành viên, quyền hạn và trách nhiệm của BKS được thực hiện theo quy định tại Điều 123 của luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

### \* BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

#### 1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát đã làm việc và kiểm tra hoạt động của Công ty Cổ phần Long Hậu trong năm 2010 với nội dung cụ thể như sau :

- Xem xét đánh giá hoạt động của HĐQT và Ban TGD liên quan đến việc thực hiện kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động của năm 2010 đã được Đại Hội đồng Cổ đông thông qua.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định của luật Doanh nghiệp, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra giám sát các Báo cáo Tài chính hàng quý nhằm đánh giá tính hợp lý các số liệu tài chính. Đồng thời phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo Tài chính, giám sát ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do kiểm toán đưa ra.
- Tham gia các buổi họp của HĐQT, kiểm tra giám sát việc triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ đối với HĐQT và Ban TGD.

#### 2. Thực hiện kế hoạch tài chính năm 2010

LHC chưa đạt kế hoạch năm 2010 vì chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh Khu dân cư. Do các hợp đồng nguyên tắc mua bán Khu dân cư được ký kết vào cuối năm 2010 và Công ty mới nhận cọc 10% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, doanh thu hoạt động kinh doanh cho thuê đất Khu công nghiệp đạt 104% kế hoạch.

#### 3. Thẩm định Báo cáo Tài chính năm 2010

Qua xem xét Báo cáo Tài chính năm 2010 do LHC lập và Báo cáo Kiểm toán do Công ty Ernst & Young thực hiện, Ban kiểm soát có ý kiến như sau:

##### a. Thống nhất với các số liệu Báo cáo Tài chính năm 2010 đã được kiểm toán.

(Các số liệu tài chính này có thể thay đổi theo quyết toán của cơ quan thuế). Báo cáo Tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả kinh doanh trong năm tài chính 2010, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

##### b. Bảng Cân đối Kế toán có thể phân tích khái quát tình hình tài chính của Công ty như sau:

- Tài sản tăng chủ yếu do LHC đầu tư vào Khu dân cư và tái định cư Long Hậu, tiếp tục xây dựng khu lưu trú. Ngoài ra, các khoản phải thu khách hàng tăng do LHC thay đổi chính sách bán hàng, kéo giãn thời gian thu tiền đối với khách hàng tiềm năng nhằm tạo điều kiện cho họ đầu tư lâu dài trong Khu công nghiệp. LHC đã hoàn thành việc đầu tư tài chính vào Công ty CP Cảng Sài Gòn Hiệp Phước.
- Nợ phải trả phát sinh tăng từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp 200 tỷ với lãi suất thấp hơn thị trường. Tiếp tục giải ngân từ các khoản vay ngân hàng dài hạn phục vụ nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu và Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng.

### c. Đánh giá chung về các tỷ số tài chính

Các tỷ số sinh lời năm 2010 đều đạt và đảm bảo mức độ an toàn, cụ thể:

- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): 30%.
- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên tổng doanh thu (ROS) : 40 %.
- Tỷ số về khả năng thanh toán hiện hành đều lớn hơn 1.

Tuy nhiên, tỷ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) năm nay là 10%, thấp hơn năm trước (2009: 21%) do LHC đang trong giai đoạn mở rộng đầu tư và chưa hiện thực hóa được lợi nhuận từ những khoản đầu tư này.



#### 4. Nhận định về việc tuân thủ luật pháp

- Tất cả hoạt động của Công ty đều phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh.
- Tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.
- Quản lý tài chính theo đúng luật định và minh bạch.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp đối với người lao động.

#### 5. Nhận định về công tác quản lý của HĐQT và Ban TGD

HĐQT và Ban TGD đã thực hiện tốt nhiệm vụ và tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông trong công tác quản lý và điều hành; tổ chức đầy đủ các cuộc họp HĐQT theo đúng quy định.

Tuy năm nay LHC chưa đạt kế hoạch nhưng HĐQT và Ban TGD đã cố gắng đưa công ty phát triển theo định hướng mở rộng và dài hạn trong giai đoạn nền kinh tế còn nhiều khó khăn.

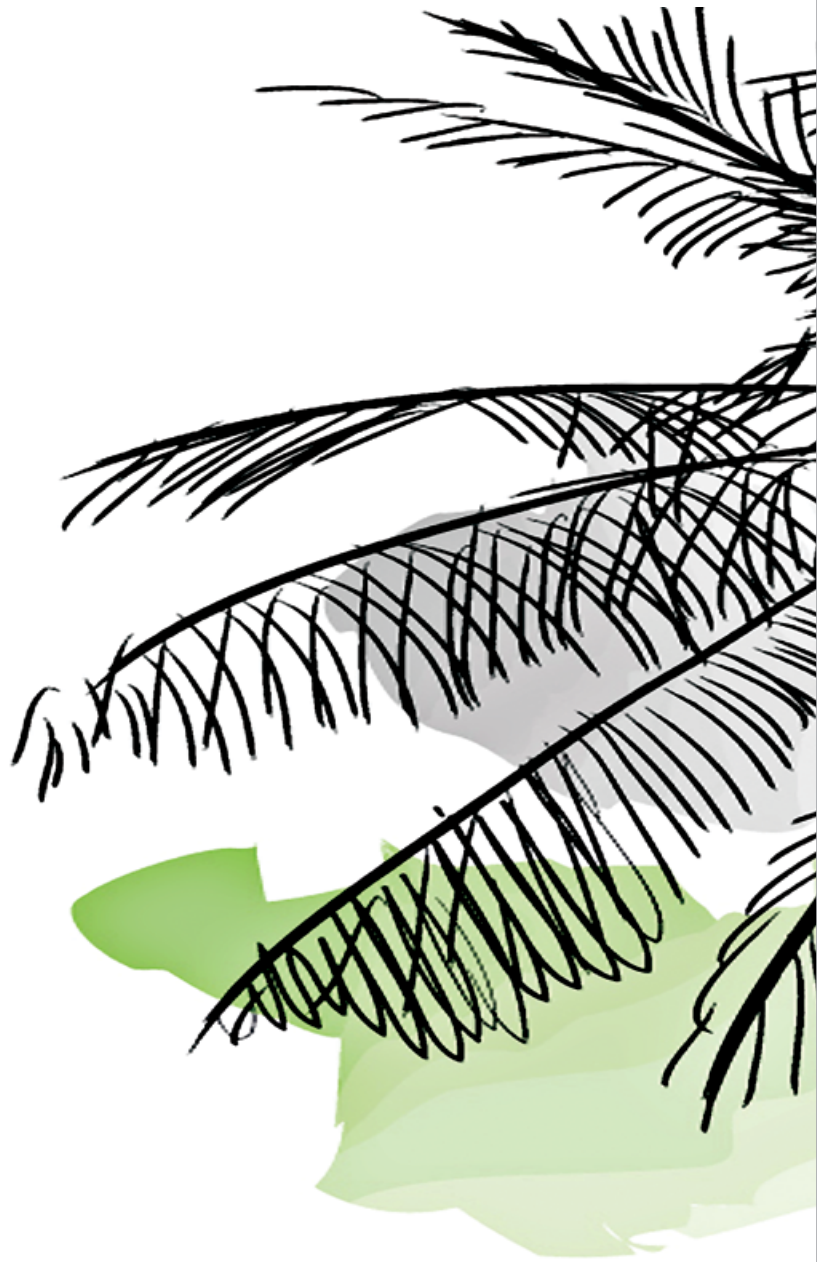
#### 6. Kiến nghị

Do nhu cầu quản lý và phát triển các dự án trong nhiều lĩnh vực, kiến nghị HĐQT và Ban TGD tăng cường công tác hoạch định chiến lược toàn diện, sử dụng các nguồn lực một cách tối ưu, nâng cao năng lực cạnh tranh nhằm đảm bảo tốc độ tăng trưởng bền vững của lợi tức trên vốn đầu tư của cổ đông.

LHC cần sớm có hướng giải quyết các công nợ khách hàng còn tồn đọng để giảm rủi ro bị chiếm dụng vốn ảnh hưởng đến nguồn vốn đầu tư các dự án của Công ty.

### \* Thù lao Ban kiểm soát 2010

STT	NỘI DUNG	SỐ LƯỢNG	NĂM 2010	
			Thù lao/tháng	Thành tiền/năm
1	Trưởng BKS	1	3.000.000	36.000.000
2	Thành viên BKS	2	2.000.000	24.000.000
	<b>Tổng cộng</b>			<b>60.000.000</b>
	Ngoài ra, chi thưởng trong năm cho BKS là:			0,5% lợi nhuận sau thuế



5

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



» Nguyên tắc hoạt động của HĐQT

» Các quyết định của HĐQT

» Thù lao của HĐQT

## Nguyên tắc hoạt động của HĐQT

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

## Các quyết định của HĐQT

Năm 2010, thông qua các kỳ họp, HĐQT đã đưa ra các quyết định về kế hoạch hoạt động theo từng giai đoạn. Cụ thể như sau:

• Trong quý 1/2010 Hội đồng quản trị có tổ chức 3 cuộc họp

- » Cuộc họp ngày 05/02/2010
  - » Cuộc họp ngày 08/02/2010
  - » Cuộc họp ngày 10/03/2010
- » Các nghị quyết được ban hành

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/2010/NQ-LHC-HĐQT	18/01/2010	Bổ sung sửa đổi NQ 16/09/NQ-HĐQT v/v phát hành trái phiếu
2	01A/2010/NQ-LHC-HĐQT	05/02/2010	Đồng ý kết quả đầu tư kinh doanh năm 2009 của Công ty Cổ phần Long Hậu. Tổng nhất kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2010. Tổng nhất kế hoạch ĐHCĐ thường niên năm 2010. Tổng nhất nội dung sửa đổi điều lệ lần 4. Tổng nhất thời gian niêm yết cổ phiếu.

• Trong quý 2/2010 Hội đồng quản trị có tổ chức 2 cuộc họp

- » Cuộc họp ngày 02/04/2010
  - » Cuộc họp ngày 19/05/2010
- » Các nghị quyết được ban hành

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	03-2010/NQ-LHC-HĐQT	13/04/2010	Bổ sung NQ 01/2010/NQ-HĐQT v/v phát hành trái phiếu

• Trong quý 3/2010 Hội đồng quản trị có tổ chức 01 cuộc họp

- » Cuộc họp ngày 21 tháng 07 năm 2010
- » Các nghị quyết được ban hành

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	05/2010/NQ-LHC-HĐQT	21/7/2010	Bổ sung chức năng ngành nghề kinh doanh
2	06/2010/NQ-LHC-HĐQT	24/7/2010	Tổng nhất kế hoạch chi trả cổ tức 2009



- Trong quý 4/2010 Hội đồng quản trị có tổ chức 01 cuộc họp
  - » Cuộc họp ngày 19 tháng 11 năm 2010

Các nghị quyết được ban hành

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1	07/2010/NQ-LHC-HĐQT	22/11/2010	Mua lại cổ phiếu ưu đãi của CB - CNV nghỉ việc
2	08/2010/NQ-LHC-HĐQT	19/11/2010	Chuyển khoản đầu tư tài chính ngắn hạn vào Công ty Cổ phần Công nghiệp Vinh Tường và Công ty Cổ phần Phát triển Gia Định thành đầu tư dài hạn.
3	09/2010/NQ-LHC-HĐQT	09/12/2010	Bổ sung chức năng kinh doanh của LHC (tư vấn, môi giới lao động...)

## Thù lao Hội đồng quản trị

Stt	Nội dung	Số lượng	NĂM 2010	
			Thù lao / tháng	Thành tiền / năm
1	Chủ tịch HĐQT	1	5.000.000	60.000.000
2	Thành viên HĐQT	5	3.000.000	36.000.000
5	Thư ký HĐQT	1	2.000.000	24.000.000
Tổng cộng				120.000.000

Ngoài ra, chi thưởng trong năm cho Hội đồng quản trị là 2% lợi nhuận sau thuế.



6

Báo cáo của **TỔNG GIÁM ĐỐC**





- » Kết quả hoạt động năm 2010
- » Kế hoạch hoạt động năm 2011

Doanh thu  
**419** Tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế  
**216** Tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế  
**161** Tỷ đồng

## Kết quả hoạt động năm 2010

### MỘT SỐ CHỈ TIÊU KẾT QUẢ CHỦ YẾU

Năm 2010, nền kinh tế Thế giới cũng như Việt Nam vẫn chịu sức ép từ cuộc khủng hoảng kinh tế với một số biểu hiện rõ rệt như: thắt chặt tín dụng bất động sản, lãi suất tăng cao bất thường, lạm phát cao,... dẫn đến sự sụt giảm trong hoạt động đầu tư, phát triển kinh doanh. Tuy nhiên, xét trên phương diện tổng quan các hoạt động trong năm 2010, Long Hậu vẫn đạt được các chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu.

ĐVT: TỶ ĐỒNG

CHỈ TIÊU	KH 2010	THỰC HIỆN	TỶ LỆ
Doanh Thu	413	419	102%
Lợi nhuận trước thuế	226	216	96%
Lợi nhuận sau thuế	175	161	92%

### CÁC THAY ĐỔI LỚN TRONG NĂM

Năm 2010, có các thay đổi chủ yếu sau:

- Khẳng định lại Hệ thống tôn chỉ, bao gồm Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi và Tầm nhìn.  
*(Vui lòng tham chiếu nội dung chi tiết tại mục Hệ thống tôn chỉ - Trang 38)*
- Trên cơ sở Hệ thống tôn chỉ, việc điều chỉnh hệ thống chiến lược cũng được hoạch định và triển khai cho phù hợp.  
*(Vui lòng tham chiếu nội dung chi tiết tại mục Hoạch định và triển khai chiến lược - Trang 52)*
- Điều chỉnh về cơ cấu tổ chức: Thêm Trung tâm Phát triển nguồn nhân lực và Ban Quản lý Khu dân cư.  
*(Vui lòng tham chiếu nội dung chi tiết tại mục Sơ đồ cơ cấu tổ chức - Trang 40)*
- Điều chỉnh một số chỉ tiêu tài chính so với kế hoạch: Tăng mức đầu tư, chủ yếu do đầu tư vào nhà xưởng cho thuê.  
*(Vui lòng tham chiếu nội dung chi tiết tại mục Dự án chiến lược đang triển khai - Trang 66).*

## KẾT QUẢ PHÁT TRIỂN KINH DOANH

### PHÂN TÍCH CHI TIẾT CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2010

CHỈ TIÊU	KH 2010	THỰC HIỆN	ĐVT: TRIỆU ĐỒNG
			TỶ LỆ
Doanh thu cho thuê đất	364.000	412.297	113%
Doanh thu từ phí duy tu	2.300	3.247	141%
Doanh thu nước sạch	6.050	9.124	151%
Doanh thu xử lý nước thải	2.380	1.311	55%
Doanh thu cho thuê VP	500	1.120	224%
Doanh thu khác	3.500	827	24%
Thu nhập hoạt động tài chính		25.912	
<b>Tổng Doanh thu</b>	<b>413.425</b>	<b>453.838</b>	<b>110%</b>
- Giảm doanh thu do thanh lý HĐ thuê lại đất		-34.584	-8%
<b>Tổng Doanh thu còn lại</b>	<b>413.425</b>	<b>419.254</b>	<b>102%</b>

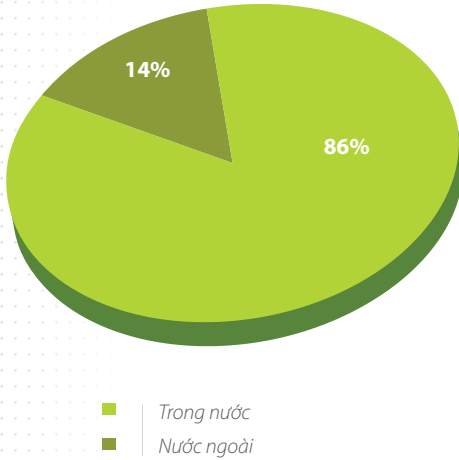
### Kết quả thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Long Hậu năm 2010

	DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH ĐẤT CN CÓ THỂ CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG NĐT	DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ (HA)	VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
Khu hiện hữu	141	91	5	5	321
Khu mở rộng	108	61	10	16	706
<b>Tổng cộng</b>	<b>249</b>	<b>152</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>1.027</b>

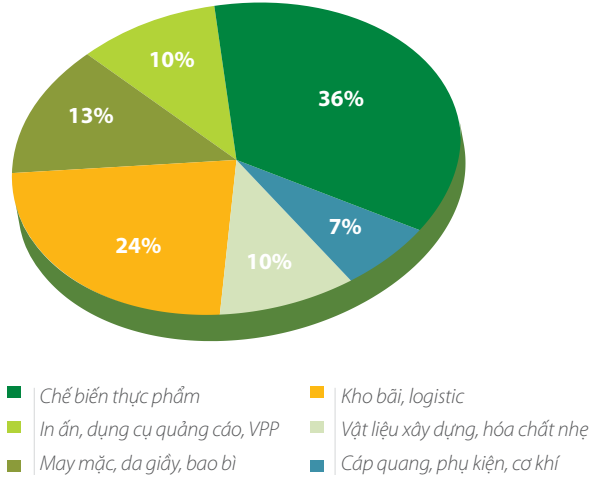
Tính lũy kế đến nay:

	DIỆN TÍCH (HA)	DIỆN TÍCH ĐẤT CN CÓ THỂ CHO THUÊ (HA)	SỐ LƯỢNG NĐT	DIỆN TÍCH ĐẤT CHO THUÊ (HA)	VỐN ĐẦU TƯ (TỶ ĐỒNG)
Khu hiện hữu	141	91	43	66	3.134
Khu mở rộng	108	61	28	33	1.685
<b>Tổng cộng</b>	<b>249</b>	<b>152</b>	<b>71</b>	<b>99</b>	<b>4.819</b>

Cơ cấu vốn đầu tư theo nguồn vốn



Cơ cấu theo ngành nghề



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ TRONG NĂM

### Hoạt động hướng đến Khách hàng

Ngoài các chiến dịch PR, quảng cáo trên các kênh truyền thông chuyên ngành hướng đến khách hàng mục tiêu, đăng tải thông tin trên các công cụ tìm kiếm hàng đầu thế giới; Long Hậu còn tổ chức và tham gia các sự kiện hội thảo có khách hàng tiềm năng tham dự là các hoạt động tiếp thị chính trong năm qua.

Thương hiệu  
{LHC}

là **1** trong **500**  
Thương hiệu mạnh nhất VN

### Hoạt động xây dựng thương hiệu

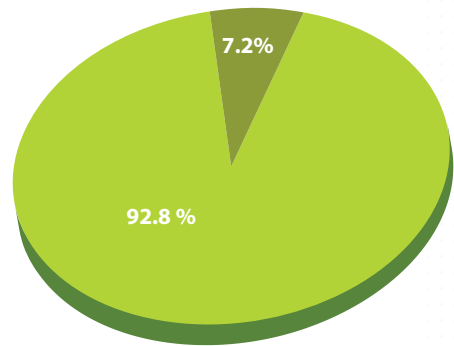
- » Hoàn thiện 100% và cập nhật thường xuyên hệ thống nhận diện thương hiệu LHC.
- » Thông qua các hoạt động xã hội như: Đồng hành cùng Phú Mỹ Hưng tổ chức chương trình đi bộ từ thiện Lawrence S.Ting, tặng quà Tết cho các gia đình khó khăn Huyện Cần Giuộc, Trao học bổng Quỹ khuyến học LHC cho học sinh - sinh viên vượt khó học giỏi Huyện Cần Giuộc, Tặng nhà tình thương cho gia đình khó khăn Q.8, HCM, ... Công ty đang từng bước hoàn thiện việc xây dựng hình ảnh LHC vì cộng đồng, vì xã hội theo đúng định hướng của phát triển thương hiệu LHC

### Kết quả đạt được

- » Thương Hiệu LHC là 1 trong 500 thương hiệu mạnh của Việt Nam do báo Thời Báo Kinh Tế Việt Nam trao tặng
- » Nâng thứ hạng website LHC lên Top 6 trong hơn 50 website cùng ngành theo thống kê alexa tháng 12/2010
- » Thỏa mãn nhu cầu tìm hiểu thông tin của khách hàng về Long Hậu một cách nhanh chóng và gia tăng số lượng khách hàng nhận biết thương hiệu LHC theo biểu đồ sau.

Tỷ lệ thỏa mãn  
của khách hàng  
**92,8%**

Kết quả đo lường thỏa mãn khách hàng bên ngoài



■ Tỷ lệ KH thỏa mãn %  
■ Tỷ lệ KH chưa thỏa mãn %

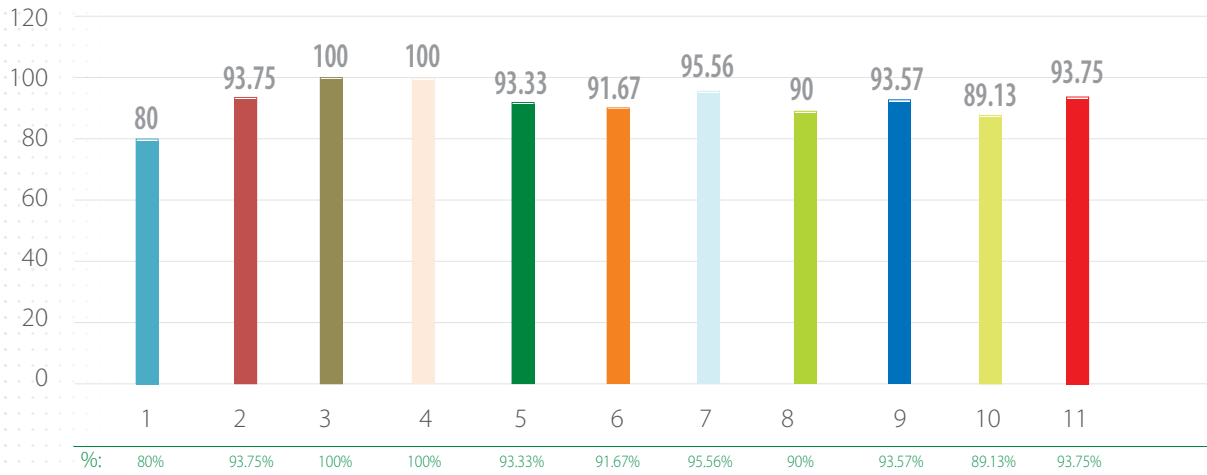
## HOẠT ĐỘNG NÂNG CAO SỰ THỎA MÃN KHÁCH HÀNG

Nhằm gia tăng lợi ích cho khách hàng KCN theo định hướng "Lấy khách hàng làm trung tâm", năm 2010, hoạt động chăm sóc khách hàng của Long Hậu đặc biệt được chú trọng và phát triển, thể hiện qua những chương trình, hoạt động thực tiễn, dịch vụ tiện ích đa dạng:

- » Hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN, hoàn tất các cam kết với khách hàng trong dãy sản phẩm chính, lập Giấy Chứng Nhận Sử Dụng Đất cho 21 khách hàng.
- » Hoàn thiện khu lưu trú 4 Block 5 tầng trên diện tích 6,1 ha dành cho công nhân viên đang làm việc tại KCN. Công trình bao gồm 596 căn, có thể đáp ứng 7.200 chỗ ở. Tỷ lệ khách hàng đã đăng ký thuê Khu lưu trú là 10%.
- » Thành lập Trung Tâm Đào Tạo Và Phát Triển Nguồn Nhân Lực với mục đích cung cấp cho khách hàng các giải pháp hiệu quả về nhân sự, giúp khách hàng nâng cao năng lực cạnh tranh của sản phẩm và dịch vụ.
- » Nâng cấp Trung Tâm Y Tế lên thành Phòng Khám đa khoa với đầy đủ trang thiết bị thiết yếu và hiện đại, đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh cho cộng đồng KCN Long Hậu.
- » Vận hành ổn định với các dịch vụ chăm sóc khách hàng khác như: PCCC, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải,...
- » Tổ chức các hoạt động như: hội thảo "Tư vấn pháp luật lao động", phổ biến nghị định số 117/2009/NĐ-CP của Chính phủ về việc xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực Bảo vệ môi trường. Giúp các doanh nghiệp "tháo gỡ" những vướng mắc liên quan đến các vấn đề liên quan đến pháp luật.

Kết quả: 92,8% khách hàng KCN thỏa mãn về cơ sở hạ tầng cũng như các dịch vụ Long Hậu cung cấp là kết quả khá cao trong công tác này.

## Kết quả khảo sát thỏa mãn khách hàng theo từng nội dung



- 1. Kết cấu mặt bằng hạ tầng
- 2. Giao thông nội bộ KCN
- 3. Hệ thống điện chiếu sáng công cộng (CSCC)
- 4. Hệ thống cấp nước
- 5. Hệ thống xử lý nước thải (thoát nước)
- 6. Công tác về Y tế
- 7. Dịch vụ Bảo vệ - An ninh trật tự KCN
- 8. Môi trường
- 9. Công tác hỗ trợ Khách hàng:
- 10. Đáp ứng các tiện ích và dịch vụ gia tăng
- 11. Ý kiến của Quý khách hàng về uy tín và phát triển của Long Hậu

### • Đánh giá và phân tích kết quả khảo sát

Khảo sát bao gồm 44 câu hỏi được tập trung được định hướng vào 11 nội dung:

- Kết cấu mặt bằng hạ tầng
- Giao thông nội bộ KCN
- Hệ thống điện chiếu sáng công cộng (CSCC)
- Hệ thống cấp nước
- Hệ thống xử lý nước thải (thoát nước)
- Công tác về Y tế
- Dịch vụ Bảo vệ - An ninh trật tự KCN:
- Môi trường
- Công tác hỗ trợ Khách hàng:
- Đáp ứng các tiện ích và dịch vụ gia tăng
- Ý kiến của Quý khách hàng về uy tín và phát triển của Long Hậu

• **Một số giải pháp nhằm không ngừng nâng cao sự thỏa mãn**

- » **Kết cấu mặt bằng hạ tầng:** Đối với mức độ đáp ứng kỹ thuật xây dựng của nền đất, nhân viên công ty cần cung cấp thông tin bao quát về địa chất của KCN khi khách hàng có nhu cầu
- » **Giao thông nội bộ KCN:** đối với chất lượng đường giao thông, khả năng chịu tải đường, phòng Kỹ thuật Long Hậu đã có kế hoạch thực hiện giải pháp bù vênh cho đường nội bộ KCN: đang thực hiện quá trình lựa chọn nhà thầu thi công trong 6 tháng đầu 2011 nội dung: bù vênh thâm 5 cm
- » **Môi trường:** Chất lượng dịch vụ thu gom rác đảm bảo vệ sinh và thời gian dịch vụ thu gom rác đảm bảo thời gian
  - Làm việc với nhà thầu cung cấp dịch vụ hiện tại để nâng cao chất lượng
  - Lựa chọn thêm nhà thầu cho KH lựa chọn sử dụng khi có nhu cầu

• **Công tác hỗ trợ khách hàng**

- **Hỗ trợ vay vốn cho Doanh nghiệp:** Phòng chăm sóc khách hàng cung cấp thông tin vay vốn từ các Ngân hàng cho tất cả khách hàng khi có thông tin. Đề nghị Phòng tài chính kế toán gửi thông tin cho phòng chăm sóc khách hàng.
- **Hướng dẫn làm thủ tục rõ ràng, nhanh chóng và đầy đủ:** Phòng chăm sóc khách hàng cần kiểm tra cụ thể hơn và gửi lại kết quả.
- **Xử lý và đáp ứng các sự cố và yêu cầu của khách hàng:** Phòng chăm sóc khách hàng gửi số điện thoại liên lạc 24/7 cho KH và Phòng quản lý chất lượng kiểm tra tốt kết nối giữa tổng đài về tới số nội bộ để yêu cầu cải tiến hoặc nâng cấp.
- **Đáp ứng các tiện ích và dịch vụ gia tăng:** Phòng Chăm sóc khách hàng cần có danh mục dịch vụ hiện tại và tương lai cho khách hàng nắm rõ thông tin. Ví dụ thông tin Siêu thị, phòng Khám đa khoa sắp đi vào hoạt động.

Hoạt động đầu tư xây dựng KCN Long Hậu hiện hữu năm vừa qua đạt 197% kế hoạch, là nhờ việc đẩy mạnh tiến độ xây dựng dự án Nhà xưởng xây sẵn để đón nhận kịp thời nhu cầu cao vượt bậc của khách hàng. Thêm vào đó, nhờ cập nhật thông tin pháp lý thường xuyên nên đã kịp thời đóng tiền sử dụng đất 44,6 tỷ trước khi có chính sách mới được áp dụng, mang lại giá trị tài chính rất lớn cho LHC. Do đó, chi phí đầu tư cho KCN mở rộng đạt 235%. Theo kế hoạch trong năm 2010, nhà lưu trú công nhân chỉ đầu tư block A4 nhưng để tận dụng chính sách ưu đãi về vốn vay của ngân hàng VDB nên LHC đã quyết định đầu tư xây dựng và cùng hoàn thành trong năm 2 block A2, A3. Triển khai nhanh và hoàn thành trước kế hoạch nhiều dự án trọng điểm là điểm nổi bật nhất về hoạt động đầu tư xây dựng năm 2010.

**HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

DỰ ÁN	ĐVT: TỶ ĐỒNG		
	KH 2010	THỰC HIỆN	TỶ LỆ
KCN Long Hậu hiện hữu	33	65	197%
KCN Long Hậu mở rộng	31	73	235%
Khu dân cư Long Hậu	138	129	93%
Nhà lưu trú công nhân	24	98	408%
KCN - ĐT Long Hậu 3	97	7	7%
<b>Tổng cộng</b>	<b>323</b>	<b>372</b>	<b>115%</b>

## CHI TIẾT CÁC CÔNG TRÌNH VÀ HẠNG MỤC ĐẦU TƯ

DỰ ÁN	CÔNG TRÌNH VÀ HẠNG MỤC CHÍNH	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN (TỶ ĐỒNG)
KCN hiện hữu	<p>San lấp, thi công hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng công viên văn phòng, gỡ giảm tốc các tuyến đường trong khu.</p> <p>Giao nền cho 43 doanh nghiệp: Tổng diện tích đất đã giao là 711.056 m<sup>2</sup>, còn lại 151.536 m<sup>2</sup></p> <p>Nhà xưởng xây sẵn: Thực hiện xây dựng 24.395 m<sup>2</sup> diện tích nhà xưởng với hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh, đáp ứng được nhu cầu của khách hàng.</p> <p>Mua nhà máy nước Long Hậu 2.</p> <p>Xây dựng nhà máy sản xuất nước tinh khiết.</p>	65
KCN mở rộng	<p>Thi công, hoàn thiện hệ thống giao thông, hạ tầng trong khu. Toàn bộ các đường trong khu đã được trải nhựa (GD1), đáp ứng được 100% yêu cầu kinh doanh. Trồng mới cây xanh các đường trong khu và hoàn thiện phần lắp đặt hệ thống camera.</p> <p>Giao nền cho 19 doanh nghiệp: Tổng diện tích đất đã giao là 306.659 m<sup>2</sup>, còn lại 536.578 m<sup>2</sup></p>	73
Khu dân cư	<p>Các tuyến đường trong Khu dân cư đã hoàn thiện trải nhựa, thi công hoàn tất hệ thống hạ tầng, bảng tên đường. Xây dựng văn phòng giao dịch của Khu dân cư, đường dây trung thế ngầm 22Kv - 3 pha, hoàn thành hệ thống chiếu sáng toàn khu và cảnh quan toàn khu.</p> <p>Hoàn tất thủ tục nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất</p> <p>Hoàn thành 99% đền bù giải tỏa, đáp ứng 100% yêu cầu giao nền.</p>	129
Khu lưu trú	<p>Hoàn thành bàn giao khối nhà A2, A3, A4 với hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh và các dịch vụ tiện ích siêu thị, phòng khám đa khoa... ,</p>	98
LH3	<p>Chi phí chuẩn bị đầu tư: khảo sát, thiết kế, quy hoạch, thỏa thuận chủ trương, kê biên giải phóng mặt bằng, mua đất chuẩn bị làm văn phòng, khảo sát thăm dò nguồn nước Long Hậu 3,...</p>	7



## KẾT QUẢ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty liên kết

CÔNG TY	CHI PHÍ ĐẦU TƯ		ĐVT: VNĐ
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ PHÁT SINH TRONG NĂM
CTCP Cảng Sàn Gòn - Hiệp Phước	80.000.000.000	45.000.000.000	35.000.000.000
CTCP Bourbon An Hòa	125.000.000.000	125.000.000.000	0
CTCP Công nghệ Igreen	1.000.000.000	0	1.000.000.000

Đầu tư dài hạn khác

CÔNG TY	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	ĐVT: VNĐ
			GIÁ TRỊ PHÁT SINH TRONG NĂM
CTCP Sản Xuất Cáp Quang Và Phụ Kiện Việt Đức	750.000	7.500.000.000	0
CTCP Công nghiệp Vĩnh Tường	463.000	12.501.000.000	0
CTCP 3D		7.699.007.000	(7.699.007.000)
CTCP Đầu tư và Phát triển Gia Định	1.226.875	19.630.000.000	0
Cho Công ty Bourbon An Hòa vay		29.000.000.000	0

## KẾT QUẢ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

### Điều chỉnh cơ cấu tổ chức

Năm 2010 đã đánh dấu tốc độ phát triển nhanh chóng của tổ chức. thông qua các việc thành lập các phòng ban mới như: Nhà máy nước tinh khiết đóng chai. Trung tâm phát triển nguồn nhân lực. Ban quản lý khu dân cư đã đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty.

### Tuyển dụng

Năm 2010, Công ty đã tuyển dụng thêm 54 người, đưa số lượng nhân viên từ 113 người (số đầu năm) lên thành 151 người (số cuối năm).

Bên cạnh đó công tác tuyển dụng cũng đã kịp thời bổ sung cho các nhân sự nghỉ việc/thuyên chuyển. Tỷ lệ nghỉ việc trong năm dưới 10% trên tổng số lao động chính thức của Công ty.



### Nhân sự

#### • Tiền lương

Công ty xây dựng chính sách lương dựa trên nền tảng đánh giá mức độ ảnh hưởng của chức vụ trong công ty và trả lương theo hệ thống lương Mercer; đảm bảo nguyên tắc nhân viên được hưởng thu nhập trên chính thành quả lao động của mình, đồng thời cân đối giữa chi phí tiền lương với hiệu quả hoạt động của Công ty.

Lương bình quân năm 2010 : **10.200.000** đồng

### Đào tạo

- » Rèn luyện các kỹ năng từ cấp quản lý đến nhân viên thông qua hơn 20 khóa đào tạo bên ngoài như: Giám đốc tài chính, giám đốc kinh doanh, quản lý tòa nhà, chuyên viên PR chuyên nghiệp, quản lý dự án, bồi dưỡng nghiệp vụ đấu thầu....
- » Thực hiện việc đào tạo huấn luyện áp dụng công cụ quản lý BSC cho toàn thể Công ty.
- » Triển khai hoạt động xây dựng Văn hóa doanh nghiệp:
  - Thực hiện các khóa huấn luyện: Xây dựng tinh thần làm chủ, truyền đạt cá nhân, truyền đạt tập thể, xây dựng tinh thần đồng đội, ...
  - Xây dựng và triển khai thực hiện các chuẩn mực hành vi.

Thu nhập bình quân năm 2010  
**15.100.000** Đồng

#### • Tiền thưởng

Tổng quỹ tiền thưởng do ĐHĐCĐ quyết định trích từ lợi nhuận sau thuế:

- 2% : Dành cho Ban Tổng giám đốc.
- 5% : Dành cho CB - CNV

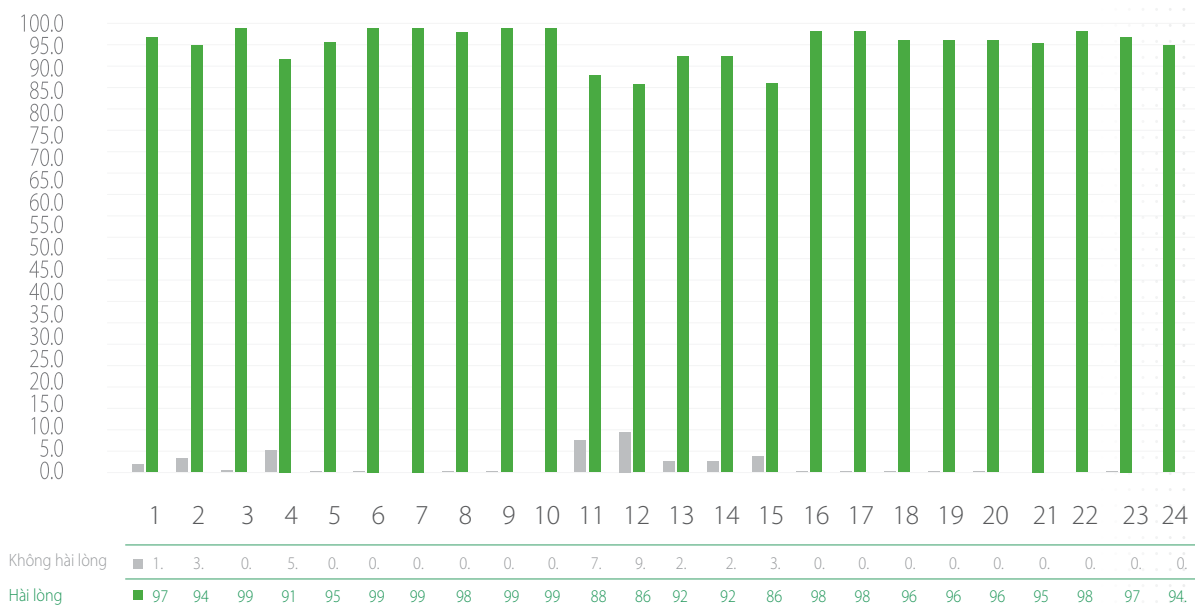
#### • Chế độ phúc lợi

Ngoài việc đảm bảo quyền lợi thu nhập bằng tiền, Công ty còn rất chú trọng đến đời sống tinh thần của CB - CNV, bằng việc tổ chức các chương trình: Tour nội địa, ngày hội gia đình, vui vẻ cuối quý, mừng sinh nhật, ngày cưới, chăm lo và thăm hỏi nhân viên đau ốm, khó khăn,...

## Tỷ lệ thỏa mãn của nhân viên

# 94%

### Kết quả đo lường sự hài lòng của nhân viên



### Đánh giá và phân tích kết quả khảo sát

Quá trình khảo sát thực hiện trên cả 3 phạm vi: công tác Hành chính - Quản lý nhân sự và Quá trình xây dựng - định hướng văn hóa của Long Hậu. Kết quả đạt được trên 94% ý kiến thỏa mãn cho thấy, mức độ quan tâm cũng như điều kiện cơ sở vật chất - văn hóa đảm bảo sự phát triển năng lực tốt nhất cho nhân viên. Bên cạnh đó, các ý kiến đóng góp và giải pháp đề xuất cho các nội dung chưa phù hợp được xem xét một cách triệt để, nhằm đưa ra các kế hoạch hành động hiệu quả hơn. Nhằm không ngừng nâng cao sự hài lòng của nhân viên theo chính sách chất lượng đã công bố, Công ty sẽ tiếp tục cải tiến theo hướng hoàn thiện hơn (Tham chiếu trong kế hoạch 2011).



## KẾT QUẢ CÁC HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI (CSR) VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

Với tầm nhìn “Xây dựng thành công các đô thị sinh thái phát triển bền vững”, Long Hậu luôn đề cao trách nhiệm với xã hội bằng những cam kết và hoạt động thiết thực đã thực hiện như:

### XÂY DỰNG MÔI TRƯỜNG HOẠT ĐỘNG XANH - TRONG LÀNH CHO CÁC DOANH NGHIỆP

- Duy trì và cập nhật thường xuyên hệ thống quản lý môi trường đạt chứng nhận ISO 14001:2004.
- Tăng cường kiểm soát nước thải của nhà máy trong Khu công nghiệp.
- 18% diện tích đất đã hoàn thiện phát triển mảng cây xanh.
- Nâng cấp nhà máy xử lý nước thải đảm bảo nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn loại A vào tháng 7/2010.
- Cải tạo thành công hồ lắng nước rửa lọc để tận dụng nguồn nước sau xử lý phục vụ việc tưới cây toàn KCN, góp phần tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên.
- Xây dựng tinh thần bảo vệ môi trường bằng những chương trình: Ngày hội môi trường dành cho các KCN tỉnh Long An và khách hàng trong KCN; Ngày hội môi trường Long Hậu; Xây dựng vườn ươm cây xanh;

**KẾT QUẢ:** Long Hậu được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp bằng khen vì Sự nghiệp bảo vệ môi trường.

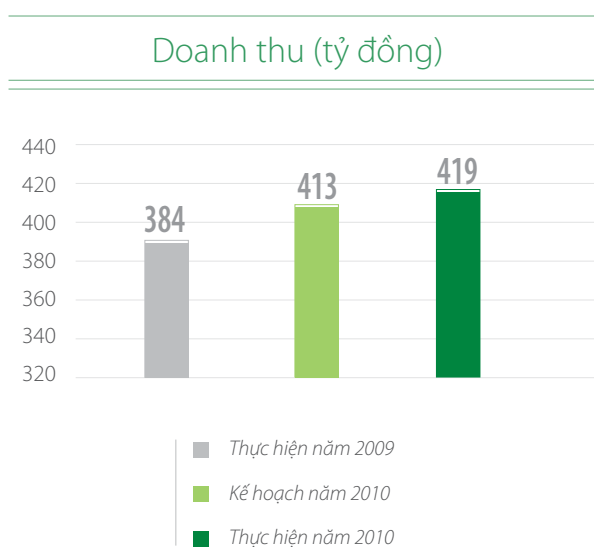
### NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG CHO CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG VÀ XÃ HỘI

- Đồng hành cùng Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng gây quỹ từ thiện cho đồng bào nghèo tại các Quận, Huyện của Tp.HCM như Quận 7, Quận 8, Huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Hội khuyến học LHC,... trong chương trình “Đi bộ từ thiện Lawrence S.Ting 2010”. Long Hậu đóng góp: 850 triệu đồng.
- Trao tặng 200 phần quà tết trị giá 100 triệu đồng cho những gia đình khó khăn huyện Cần Giuộc - tỉnh Long An.
- Trao tặng 130 suất học bổng cho học sinh - sinh viên nghèo vượt khó huyện Cần Giuộc, đồng thời trao tặng 4.000 cuốn tập cho Hội Khuyến Học xã Phước Lại, Phước Vĩnh Tây - Cần Giuộc. Tổng giá trị: 138 triệu đồng.
- Đóng góp cho chương trình hoạt động về nguồn tại Huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.
- Tặng nhà tình thương cho gia đình khó khăn Q.8, Tp. HCM

**KẾT QUẢ:** Long Hậu được Thủ tướng Chính phủ trao tặng Bằng khen vì Sự nghiệp Xây Chủ Nghĩa Xã Hội và Bảo vệ Tổ Quốc.

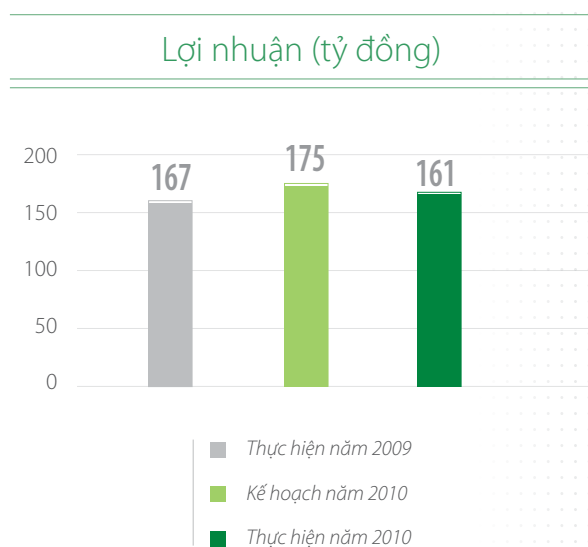
## ĐÁNH GIÁ VÀ PHÂN TÍCH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

### VỀ DOANH THU



Tổng doanh thu trong năm là 419 tỷ đồng, đạt 102% so với kế hoạch. Riêng doanh thu sản phẩm đất công nghiệp cho thuê vượt kế hoạch ở mức 113%. Tuy nhiên năm 2010, do hoàn cảnh kinh tế vĩ mô không thuận lợi nên 1 khách hàng đã trả lại đất, làm cho doanh thu giảm 34,5 tỷ đồng, nhưng tỷ lệ hoàn thành kế hoạch doanh thu của sản phẩm đất cho thuê vẫn vượt ở mức 104%.

### LỢI NHUẬN SAU THUẾ



Lợi nhuận sau thuế năm 2010 đạt 161 tỷ (đạt tỷ lệ 92% so với kế hoạch năm 2010) nguyên nhân do:

Trong năm 2010, LHC đã đẩy mạnh đầu tư phát triển sản phẩm đón đầu biến động tăng giá vật tư xây dựng nhằm tạo lợi thế dẫn đầu về chi phí, trong khi đó tình hình kinh tế vĩ mô chưa ổn định, lãi suất ngân hàng tăng đột biến làm cho chi phí lãi vay trong năm 2010 tăng cao so với năm 2009.

Mặt khác, Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng không thuộc diện ưu đãi đầu tư so với Khu công nghiệp Long Hậu hiện hữu được ưu đãi thuế TNDN nên khi khai thác sẽ có tỷ suất lợi nhuận sau thuế thấp hơn Khu công nghiệp hiện hữu.

## ĐẦU TƯ

Giá trị đầu tư của Công ty vượt kế hoạch 15%. Mức vượt này không phải do giá thành sản phẩm tăng cao mà do khối lượng đầu tư gia tăng. Cụ thể là do khoản đầu tư vào sản phẩm nhà xưởng xây sẵn cho thuê phát sinh ngoài kế hoạch. Công ty đã chọn đúng hướng khi phát triển sản phẩm này. Kết quả ban đầu rất khả quan vì gần 18.000 m<sup>2</sup> diện tích nhà xưởng đang trong quá trình xây dựng đã được các khách hàng Nhật Bản đặt thuê.

## Hệ số thanh toán

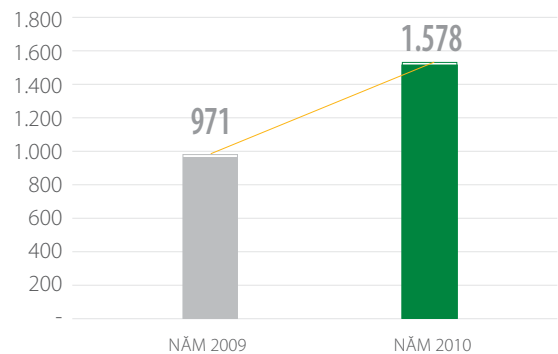
### Hệ số thanh toán ngắn hạn

Từ năm 2009 đến năm 2010, LHC vẫn luôn duy trì hệ số thanh toán ngắn hạn ở mức cao điều này cho thấy LHC luôn luôn đáp ứng về vấn đề thanh toán cho các đối tác trong mọi tình huống liên quan đến khả năng thanh toán của Công ty.

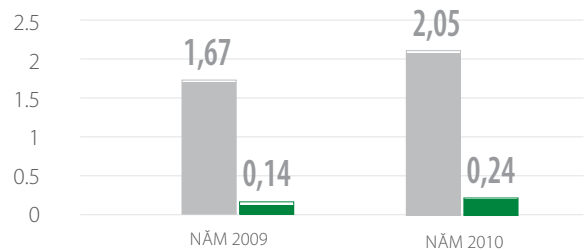
### Hệ số thanh toán nhanh

Hàng tồn kho thường có tính thanh khoản kém nhất trong nhóm tài sản lưu động của Công ty. Với đặc thù là công ty đầu tư và kinh doanh về lĩnh vực BĐS công nghiệp nên tỷ trọng này bị ảnh hưởng rất nhiều. Tuy nhiên, nếu các khoản phải thu của công ty có thể thu được thì vẫn đảm bảo cho việc chi trả các khoản nợ ngắn hạn kịp thời.

## Tổng tài sản (Tỷ đồng)



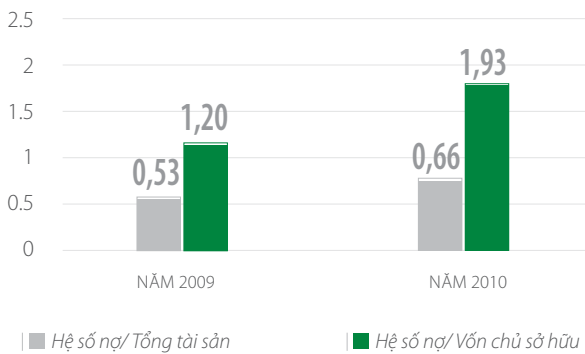
## Hệ số thanh toán



■ Hệ số thanh toán ngắn hạn

■ Hệ số thanh toán nhanh

## Hệ số cơ cấu vốn



## Hệ số cơ cấu vốn

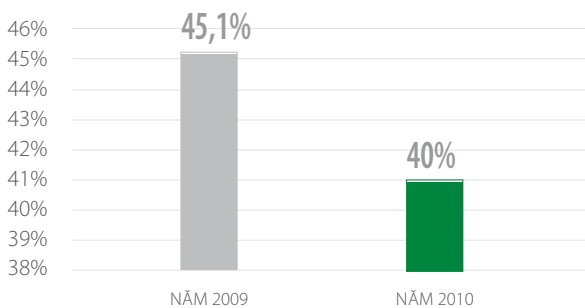
### Hệ số Nợ/Tổng tài sản

Tỷ số nợ của LHC là 66% trong năm 2010, điều này một lần nữa minh chứng cho việc LHC đang đẩy mạnh đầu tư để hoàn tất các dự án theo kế hoạch đã định.

### Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu

LHC đã tăng tốc đầu tư vào các dự án chiến lược nhằm thực hiện đúng kế hoạch về chiến lược sản phẩm đảm bảo nguồn cung và nguồn thu trong các năm sắp tới.

## Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu



## Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu

Trong năm 2010, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu vẫn ở mức cao là do:

Kiểm soát tốt giá thành dự án và các chi phí hoạt động của Công ty. Yếu tố này góp phần làm cho tổng chi phí thực hiện của toàn Công ty giảm 6% so với tổng chi phí kế hoạch của năm.

Bên cạnh việc kiểm soát tốt giá thành và chi phí năm 2010, LHC tiếp tục thực hiện chính sách giá bán phù hợp. Mức giá cho thuê được khách hàng chấp nhận do LHC đã cung cấp dãy sản phẩm, dịch vụ hỗ trợ đặc lực cho khách hàng như: Khu lưu trú cho các chuyên gia và công nhân, dịch vụ hỗ trợ pháp lý, phòng khám đa khoa...

- BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC
- KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2010 - KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2011

### Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu

Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu năm 2010 tuy thấp hơn năm 2009 do các yếu tố khách quan tác động như đã kể trên, nhưng vẫn được giữ ở mức và vẫn đạt được mục tiêu sử dụng hiệu quả nguồn vốn góp của các cổ đông. Kết quả này xuất phát từ sự nỗ lực ở nhiều phương diện, trong đó bao gồm việc tận dụng các nguồn vốn tín dụng có chi phí lãi vay ưu đãi để thực hiện các dự án đầu tư.

### Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản

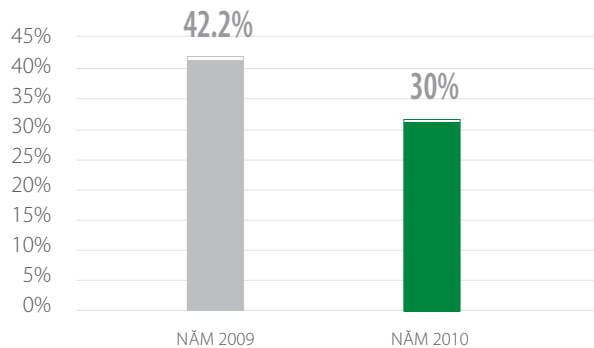
Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản vẫn được duy trì, nhờ vào việc sử dụng hiệu quả và quản lý tốt tài sản. Tuy nhiên, khi so sánh với năm 2009, ROA trong năm 2010 có phần thấp hơn là do, công ty đang đẩy mạnh đầu tư vào KCN Long Hậu - phần mở rộng và khu dân cư - tái định cư Long Hậu. Đây là hai hạng mục mà Công ty xác định là trọng điểm trong kế hoạch kinh doanh năm 2010.

### Dòng tiền và quản lý dòng tiền

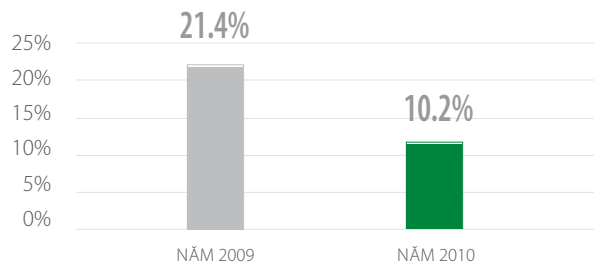
Trong năm 2010, tổng số tiền thu từ hoạt động kinh doanh thấp hơn năm 2008 và năm 2009. Lý do cơ bản là chính sách bán hàng có sự thay đổi. Tiến độ thanh toán đối với khách hàng được kéo giãn ra dài hơn. Khách hàng có thể thanh toán tiền thuê đất trong vòng 5 năm thay vì 2 đến 3 năm so với trước đây. Chính sách bán hàng thay đổi nhằm phù hợp với năng lực thanh toán của khách hàng do ảnh hưởng của tình hình kinh tế vĩ mô nêu trên. Ngoài ra, để gia tăng khả năng thu tiền mặt, Công ty sử dụng chính sách chiết khấu thanh toán rất linh hoạt. Chính sách này đã mang lại hiệu quả rất cao trong việc thu tiền từ khách hàng.

Tốc độ đầu tư hàng năm của công ty khá lớn. Do đó, bên cạnh nguồn tiền thu từ khách hàng, Công ty đang sử dụng các nguồn vốn tín dụng để đảm bảo đủ nguồn chi và dự trữ tiền mặt an toàn. Trong năm 2010, Công ty đã giải ngân vốn vay dài hạn 91 tỷ đồng để thực hiện dự án Khu lưu trú công nhân từ Ngân hàng Phát triển Việt Nam với lãi suất rất tốt (6,9% /năm). Bên cạnh đó Công

### Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ (ROE)



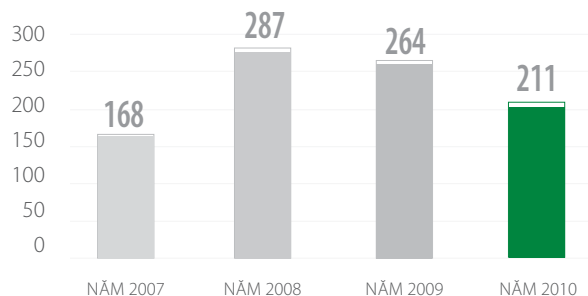
### Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản (ROA)



ty đã phát hành 200 tỷ đồng trái phiếu để phục vụ dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.

Tóm lại, công tác quản trị dòng tiền của Công ty được thực hiện khá tốt, luôn đảm bảo đủ nguồn tiền mặt phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư.

### Thực thu tiền bán hàng (tỷ đồng)





Tổng doanh thu  
**659** tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế  
**170** tỷ đồng

## Kế hoạch hoạt động năm 2011

### CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH 2011

VIỄN CẢNH	MỤC TIÊU	THƯỚC ĐO (KPI)	ĐVT	CHỈ TIÊU 2011	CSF / ĐỊNH HƯỚNG CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG
TÀI CHÍNH		Tổng doanh thu	Tỷ đồng	659	Chính sách bán hàng linh hoạt
	Tăng doanh thu	Tổng số thực thu	Tỷ đồng	453	Đa dạng hóa sản phẩm BĐS phù hợp năng lực cốt lõi
					Đảm bảo năng lực cạnh tranh
	Tăng lợi nhuận	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	170	Đảm bảo doanh thu và kiểm soát tốt giá thành sản phẩm
		Thị giá cổ phiếu	Ngàn đồng	50	
	Tăng trưởng đầu tư hợp lý	Tổng mức đầu tư	Tỷ đồng	414	Danh mục đầu tư hợp lý và tiến độ đầu tư phù hợp
	Cơ cấu chi phí hợp lý	Giá vốn		<= 100%	Xây dựng cơ cấu chi phí và định mức chi phí hợp lý
				Tăng cường kiểm soát việc sử dụng chi phí ở từng quá trình hoạt động	
Nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản	ROA		%	14,8	Khai thác triệt để công suất và cải tiến hiệu suất sử dụng tài sản.

VIỄN CẢNH	MỤC TIÊU	THƯỚC ĐO (KPI)	ĐVT	CHỈ TIÊU 2011	CSF /ĐỊNH HƯỚNG CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG
KHÁCH HÀNG	Dẫn đầu về sản phẩm/dịch vụ	Xếp hạng sản phẩm/dịch vụ	Thứ bậc	Top 10	Gia tăng chất lượng sản phẩm, nâng tiêu chuẩn chất lượng SP. Tìm kiếm/có giải pháp tạo nguồn Điện chất lượng tốt
		Sự thỏa mãn của khách hàng	%	90%	Nâng cao ý thức chăm sóc người lao động của người quản lý. Tạo kênh dẫn vốn cho khách hàng muốn thuê dài hạn
	Phát triển mối quan hệ tốt với khách hàng	Tỷ lệ KH tham gia các chương trình của LHC	%	50%	Các chương trình thiết thực. Hình thức vận động hiệu quả
	Tăng sự nhận biết thương hiệu	Sự nhận biết thương hiệu	%	30%	Chiến lược phát triển thương hiệu và kế hoạch triển khai hiệu quả
QUI TRÌNH HOẠT ĐỘNG	Nâng cao hiệu quả của hệ thống và các công cụ quản lý	Chi phí hoạt động/Lợi nhuận	%	32%	Liên tục cải tiến tài liệu và tăng cường công cụ kiểm soát hệ thống
	Tăng thị phần	Thị phần BĐS công nghiệp trong tỉnh Long An	%	25%	Nghiên cứu thị trường, đánh giá, lựa chọn và phát triển các kênh phân phối hiệu quả
	Gia tăng trách nhiệm xã hội và môi trường	Sự đánh giá của cộng đồng	%	90%	Cập nhật thông tin pháp lý kịp thời. Dự phòng rủi ro và thực hiện nghiêm các nghĩa vụ đối với Nhà nước và cổ đông
		Sự tuyên dương của cộng đồng	Loại giải	Bảng khen UBND tỉnh, Tổng cục thuế	Cung cấp kịp thời thông tin về hoạt động của LHC. Duy trì tốt mối quan hệ với chính quyền địa phương. Tích cực đóng góp cho các vấn đề xã hội quan tâm

VIỄN CẢNH	MỤC TIÊU	THƯỚC ĐO (KPI)	ĐVT	CHỈ TIÊU 2011	CSF / ĐỊNH HƯỚNG CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG
NHÂN SỰ	Tuyển dụng, phát triển và duy trì nguồn nhân lực phù hợp	Tỉ lệ tuyển dụng thành công	%	90%	Quy trình và công cụ tuyển dụng phù hợp, hiệu quả. Xây dựng bộ từ điển năng lực chuẩn và phương pháp đánh giá nhân lực phù hợp
		Sự gắn bó của nhân viên	%	85%	Liên tục cải tiến chính sách nhân sự phù hợp xu hướng và vượt trội so với mặt bằng thị trường lao động của ngành. Đào tạo kiến thức vừa đủ, chú trọng kỹ năng chuyên môn, quản lý.
		Tỉ lệ nhân viên thăng tiến (cấp bậc/ chức vụ)	%	20%	
		Sự hài lòng của nhân viên	%	85%	
		Tỷ lệ năng lực của nhân viên so với năng lực chuẩn	%	80%	
	Xây dựng văn hóa doanh nghiệp mạnh	Mức độ đạt được giá trị cốt lõi	%	75%	Xây dựng Văn hóa doanh nghiệp phù hợp và triển khai áp dụng nghiêm túc. Sự đồng thuận của nhân viên.
	Phát triển và quản lý nguồn thông tin hữu ích và đáng tin cậy	Mức độ áp dụng ERP	%	100%	Xây dựng và áp dụng hiệu quả ERP.
R&D	Nghiên cứu và triển khai các dự án mang lợi ích lâu dài	Số dự án mới được triển khai	Dự án	1	Xây dựng phòng R&D đủ năng lực.

## MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU NĂM 2011

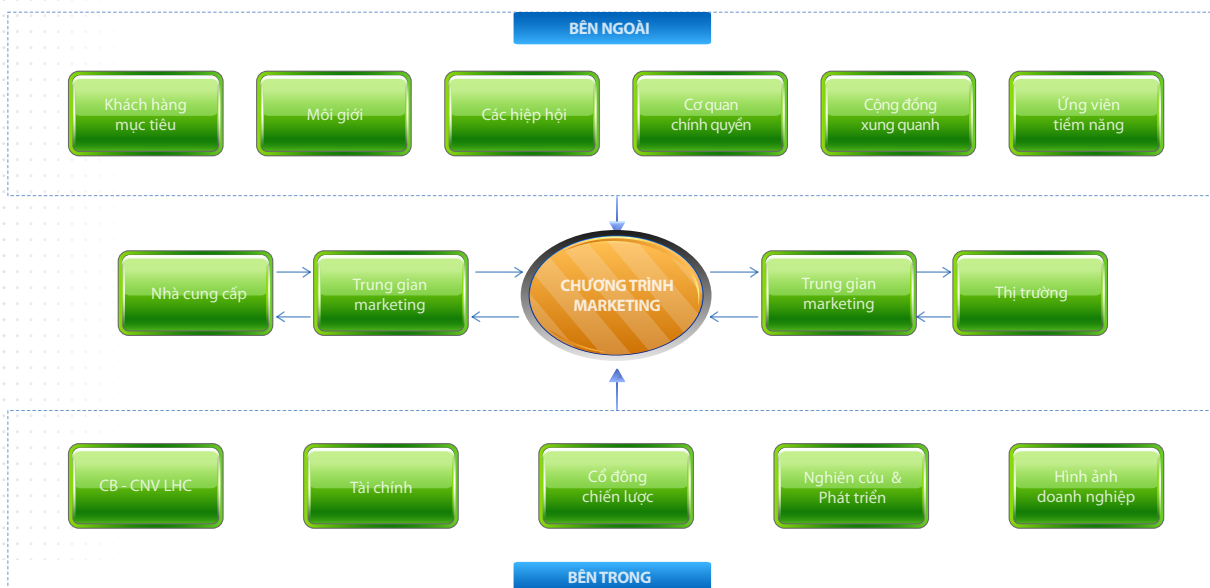
Nhận định tình hình kinh tế dần ổn định từ cuối năm 2010 và đầu năm 2011; kết hợp với thương hiệu, chất lượng dịch vụ KCN Long Hậu ngày càng phát triển và nâng cao, việc thu hút các khách hàng trong thời gian tới dự kiến tăng là khả thi. Ban lãnh đạo Công ty đã không ngần ngại đặt mục tiêu cho năm 2011 là doanh thu sẽ tăng 160% so với năm vừa qua, tức đạt hơn 659 tỷ. Lợi nhuận sau thuế dự tính cũng đạt hơn 170 tỷ, tức tăng 106% so với năm rồi. Chỉ tiêu kinh doanh năm nay khá thách thức, đòi hỏi sự nỗ lực cao của cá nhân mỗi thành viên của LHC, hiệu quả quản lý của Ban lãnh đạo, và một nền tảng giá trị cốt lõi vững chắc.

CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2010	KẾ HOẠCH NĂM 2011	ĐVT: TỶ ĐỒNG
			TỶ LỆ
Doanh thu	419	659	157%
Lợi nhuận sau thuế	161	170	106%
Đầu tư	372	414	111%
Nợ ngân sách	48	57	119%

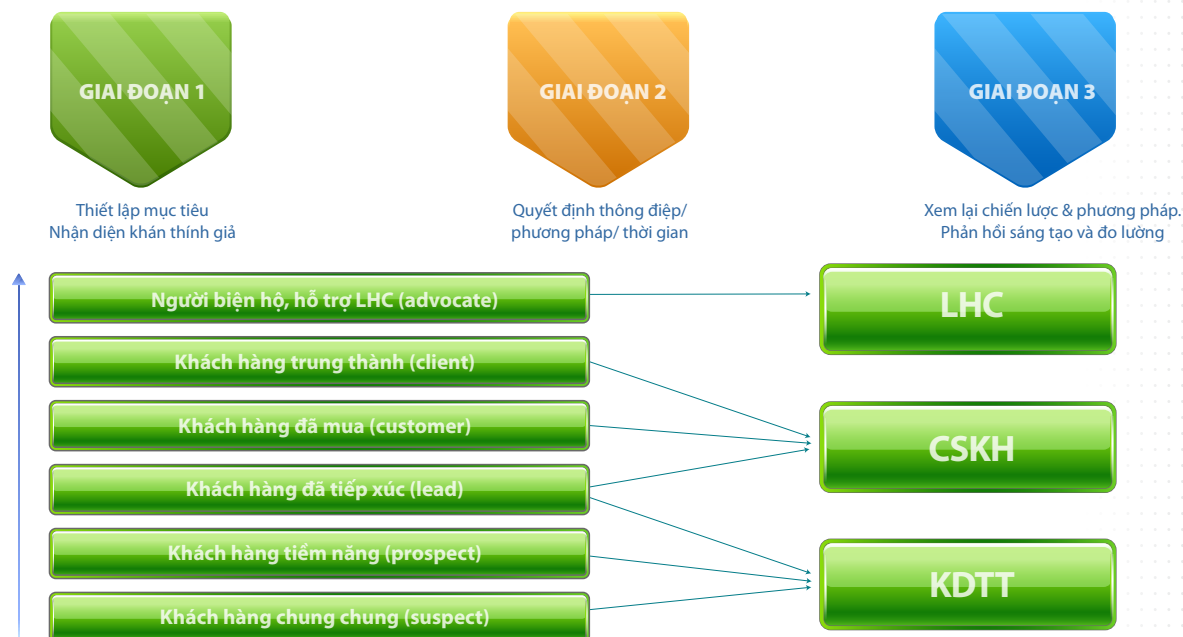
## Một số kế hoạch chủ yếu và giải pháp thực thi

### KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU

#### Đối tượng tiếp thị 2011



## Kế hoạch truyền thông



Hoạt động xây dựng thương hiệu năm 2011 được cụ thể hóa qua các sự kiện, hội thảo sẽ được tổ chức dưới hình thức tài trợ hướng vào các mục tiêu như sau:



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KHÁCH HÀNG

### PHÁT TRIỂN KHÁCH HÀNG MỚI

- Nghiên cứu thị trường, đánh giá, lựa chọn và phát triển các kênh phân phối hiệu quả.
- Đa dạng hóa sản phẩm BDS phù hợp năng lực cốt lõi.
- Đảm bảo doanh thu và kiểm soát tốt giá thành sản phẩm.
- Chiến lược kinh doanh hiệu quả.

### NÂNG CAO SỰ THỎA MÃN CỦA KHÁCH HÀNG (CRM)

- Hình thành các dịch vụ mới và hoàn thiện chuỗi dịch vụ hiện có nhằm gia tăng giá trị và sự khác biệt trong công tác Chăm sóc khách hàng.
- Hoàn thiện các tiện ích, dịch vụ hiện tại (Vui chơi giải trí, nhà trẻ, xe trung chuyển).
- Hình thành các tiện ích, dịch vụ mới bổ sung, hỗ trợ hoạt động của doanh nghiệp giúp giảm chi phí, thu hút và giữ chân người lao động. (nhà trẻ, phòng khám, nơi mua sắm, vui chơi giải trí, căn tin...).
- Từng bước chuyển từ "hỗ trợ" sang "làm thay" - "cung ứng" dịch vụ (cung ứng lao động, dịch vụ pháp lý liên quan đến giấy phép ĐKKD, sở hữu CTXD, thẩm duyệt PCCC, giấy chứng nhận cơ sở đủ điều kiện PCCC, khám sức khỏe định kỳ).
- Từng bước hình thành các hoạt động và xây dựng hình ảnh cộng đồng Long Hậu trong việc bảo vệ môi trường, công tác xã hội và chăm lo đời sống công nhân viên.



Tổng mức đầu tư

414 tỷ đồng

## KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN

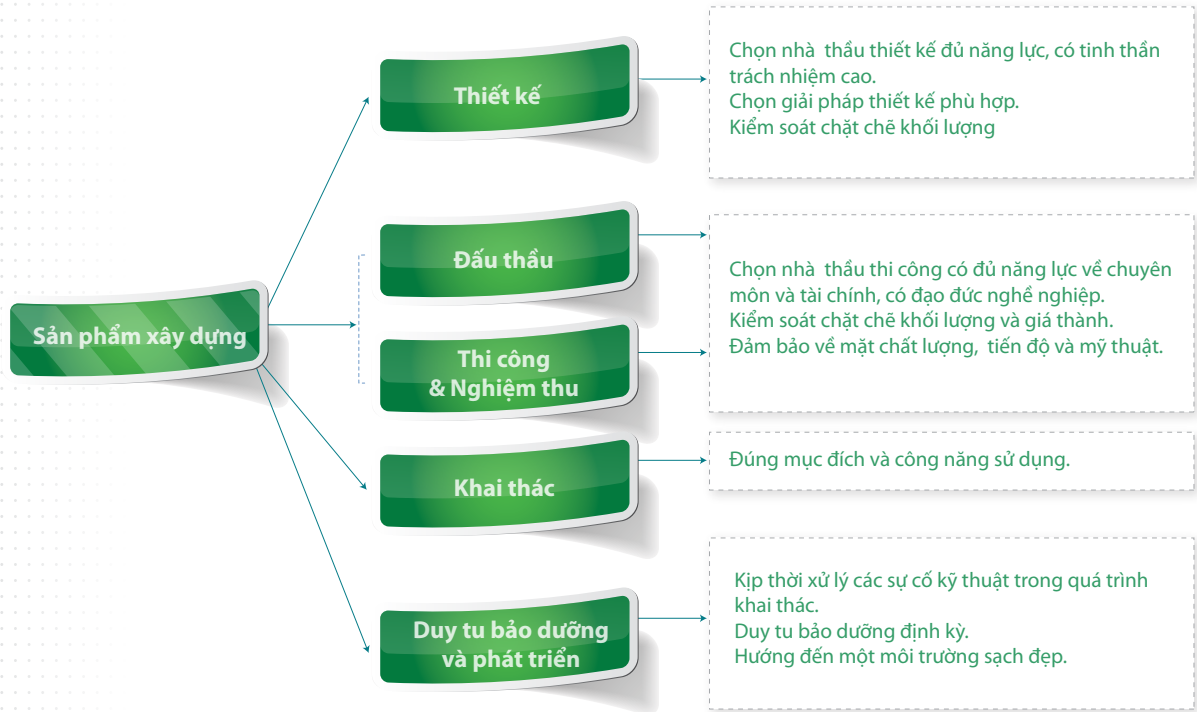
### BẢNG CHI TIẾT DANH MỤC ĐẦU TƯ

DỰ ÁN	HẠNG MỤC XÂY DỰNG CHÍNH	GIÁ TRỊ DỰ KIẾN (TỶ ĐỒNG)
KCN hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"><li>Tòa nhà văn phòng</li><li>Xây thêm nhà xưởng</li></ul>	145
KCN mở rộng	<ul style="list-style-type: none"><li>Hoàn thiện cảnh quang và trồng cây xanh toàn khu</li><li>Vệ sinh, duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng</li></ul>	8
Khu dân cư	<ul style="list-style-type: none"><li>Chợ Long Hậu</li><li>Nhà phố liên kế 56 căn</li><li>Cảnh quan toàn khu</li></ul>	65
Khu lưu trú	<ul style="list-style-type: none"><li>Nhà sinh hoạt văn hoá cho công nhân</li></ul>	30
KCN - ĐT Long Hậu 3	<ul style="list-style-type: none"><li>Giải phóng mặt bằng và xây dựng nghĩa trang Tân Tập</li><li>Nhà máy nước Long Hậu 3</li></ul>	140
ERP		1.5
Igreen		25
<b>Tổng cộng</b>		<b>414</b>

## KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Dự kiến trong năm, LHC sẽ không góp vốn thêm vào các công ty liên kết khác (ngoại trừ dự án Igreen). Đồng thời, sẽ xem xét và đánh giá lại hiệu quả và tính khả thi của các dự án này. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

## GIẢI PHÁP THỰC HIỆN



## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ

### ĐIỀU CHỈNH CƠ CẤU TỔ CHỨC

Để phù hợp với kế hoạch kinh doanh, đầu năm 2011 Công ty quyết định thành lập thêm 2 phòng ban mới trên cơ sở tách từ phòng Kinh doanh - Tiếp thị.

Sơ đồ tổ chức:

- Phòng Tiếp thị : Chịu trách nhiệm nghiên cứu thị trường và phát triển thương hiệu.
- Phòng Kinh doanh Quốc tế : Tập trung chuyên môn vào khách hàng nước ngoài và Nhà xưởng cho thuê.

### KẾ HOẠCH TUYỂN DỤNG

Nhằm đáp ứng nhu cầu lao động phục vụ cho dự án đang triển khai và đặc biệt là cho dự án sắp triển khai - Long Hậu 3, năm 2011, Công ty Cổ phần Long Hậu dự kiến sẽ tăng số lượng nhân sự lên 14% (25 người), nâng lượng nhân sự lên 176 người.

### KẾ HOẠCH ĐÀO TẠO

Tham gia và tổ chức các khóa đào tạo ngắn và dài hạn bên trong lẫn bên ngoài tổ chức nhằm bồi dưỡng kiến thức và nâng cao nghiệp vụ cần thiết cho từng nhân viên, xây dựng nên một tổ chức vững mạnh. Tổng số khóa đào tạo năm 2011 dự kiến là 45 khóa gồm có chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng giao tiếp, kỹ năng quản lý,...

### CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

#### » Điều chỉnh tăng lương 2011

Căn cứ kết quả khảo sát lương cuối năm 2010 do Mercer thực hiện, công ty điều chỉnh thu nhập bình quân của nhân viên tăng 15% so với 2010 tùy theo cấp bậc chức vụ, đảm bảo mức lương cạnh tranh so với thị trường lao động.



» **Duy trì chính sách thưởng hấp dẫn:** 5% lợi nhuận sau thuế cho Quỹ khen thưởng.

» **Nâng cao phúc lợi**

- **ESOP:** Nhân viên được mua cổ phiếu thưởng của công ty với mức giá ưu đãi.
- **Nhiều cơ hội thăng tiến,** làm việc cho các dự án lớn của LHC hoặc các công ty thành viên khác trong cùng hệ thống.
- **Chế độ chăm sóc sức khỏe:** Ngoài bảo hiểm XH, Y Tế, bảo hiểm tai nạn 24/24, năm 2011 công ty triển khai mua bảo hiểm sức khỏe cho toàn thể nhân viên tại các bệnh viện chất lượng cao (trước đây, chế độ này chỉ áp dụng cho những cấp bậc từ Phó Giám Đốc trở lên).
- **Tăng cường hoạt động chăm sóc đời sống tinh thần của CB-CNV. Cụ thể, tiếp tục phát huy và tăng ngân sách cho các hoạt động đã có trước đây như:** Du lịch trong và ngoài nước, Ngày hội gia đình, Quốc tế thiếu nhi tổ chức trao học bổng dành cho con nhân viên, 8/3 tôn vinh phụ nữ, Vui về cuối quý, các chương trình dã ngoại xây dựng tinh thần đồng đội. Ngoài ra, công ty còn tổ chức thêm các chương trình mới như: tôn vinh nghề nghiệp, Lễ hội New Year, tết âm lịch, “chúng ta cùng vui về” (giao lưu giữa các phòng ban)...

## HOÀN THIỆN HỆ THỐNG QUẢN TRỊ NHÂN LỰC

» **Phân tích công việc - định biên nhân sự**

Với mục đích đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh công ty và góp phần không nhỏ vào việc nâng cao ưu thế cạnh tranh cho doanh nghiệp năm 2011 công ty nỗ lực triển khai dự án phân tích công việc - định vị nhân sự.

Phân tích công việc là công cụ cung cấp thông tin về yêu cầu của công việc, những yêu cầu năng lực mà nhân viên cần có, phục vụ cho việc tuyển chọn, bổ nhiệm và đồng thời làm cơ sở để luân chuyển, đào tạo nhân viên.

Bên cạnh đó, công cụ này còn giúp thu thập thêm tư liệu cần thiết để phát triển chương trình đào tạo và hệ thống đánh giá thành tích, giúp đánh giá công việc một cách chính xác và thông qua đó xác lập cấu trúc lương công bằng.

» **Xây dựng bộ công cụ đánh giá năng lực**

Để đánh giá hiệu quả công việc và sự hài lòng của nhân viên, đồng thời kiểm soát được hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, việc xây dựng bộ công cụ đánh giá năng lực sẽ là cơ sở quan trọng và cần thiết để ra quyết định bổ nhiệm, phát triển công việc phù hợp với năng lực

của từng nhân viên. Bộ công cụ này cũng được ứng dụng đánh giá năng lực để nâng bậc hay bố trí lại vị trí của nhân viên cho phù hợp với khả năng hiện tại của họ.

» **Tiếp tục chương trình xây dựng Văn hóa doanh nghiệp**

Công ty đã tổ chức các khóa đào tạo những kỹ năng mềm thiết yếu như: Nghệ thuật ứng xử căn bản, 6 cách tạo thiện cảm, 12 cách hướng người khác suy nghĩ theo bạn, chuyển hóa người khác mà không gây ra sự chống đối hay oán giận... Mong muốn tạo ra một môi trường làm việc thân thiện, hợp tác, trách nhiệm và chuyên nghiệp không chỉ trích, oán trách hay than phiền, thật lòng quan tâm đến người khác, luôn bắt đầu bằng một thái độ thân thiện, biết giữ thể diện cho người khác, tôn vinh người khác, làm cho họ vui vẻ, biết lắng nghe và khuyến khích người khác... đây là những kỹ năng quan trọng giúp xây dựng thành công Văn hóa doanh nghiệp và phát triển bền vững trong tổ chức.

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI (CSR) VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

Long Hậu luôn mong muốn đóng góp vào việc phát triển bền vững của nền kinh tế, góp phần xây dựng một cuộc sống tốt đẹp hơn cho cộng đồng nên hoạt động CSR là phần quan trọng không thể thiếu trong chiến lược kinh doanh cũng như định hướng cho các hoạt động khác của công ty.

Thông qua những hoạt động nhằm nâng cao chất lượng đời sống của người lao động và các thành viên gia đình họ, cho cộng đồng và toàn xã hội, Long Hậu đang từng bước thể hiện rõ nét trách nhiệm xã hội của mình thông qua:

- Xây dựng môi trường xanh - sạch đẹp, phát động những chương trình vì môi trường thường niên.
- Tiếp tục đồng hành cùng Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng gây quỹ từ thiện cho đồng bào nghèo tại các quận, huyện của Tp.HCM trong chương trình “Đi bộ từ thiện Lawrence S.Ting” thường niên.
- Chương trình “Ấm áp ngày xuân” thường niên: trao tặng quà tết cho những gia đình khó khăn huyện Cần Giuộc - tỉnh Long An.
- Học bổng LHC: trao tặng học bổng cho học sinh - sinh viên nghèo vượt khó, trang bị trang thiết bị học tập cho các trường - huyện Cần Giuộc.



7

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
đã được kiểm toán



- » Báo cáo của Hội đồng Quản trị
  - » Báo cáo Kiểm toán
  - » Bảng cân đối kế toán
- » Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
  - » Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
  - » Thuyết minh báo cáo tài chính

## Công ty Cổ phần Long Hậu

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
và  
Các báo cáo tài chính  
Ngày 31 tháng 12 năm 2010

# MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	117 - 119
Báo cáo kiểm toán độc lập	120
Bảng cân đối kế toán	121 - 123
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	124
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	125 - 126
Thuyết minh báo cáo tài chính	127 - 155

# CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

## CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 ngày 23 tháng 5 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đây:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày cấp</i>
5003000142 - Điều chỉnh lần 1	5 tháng 10 năm 2007
5003000142 - Điều chỉnh lần 2	9 tháng 11 năm 2007
5003000142 - Điều chỉnh lần 3	19 tháng 2 năm 2008
1100727545 - Điều chỉnh lần 4	31 tháng 3 năm 2009
1100727545 - Điều chỉnh lần 5	11 tháng 6 năm 2009
1100727545 - Điều chỉnh lần 6	13 tháng 8 năm 2009
1100727545 - Điều chỉnh lần 7	16 tháng 8 năm 2010
1100727545 - Điều chỉnh lần 8	27 tháng 10 năm 2010
1100727545 - Điều chỉnh lần 9	9 tháng 12 năm 2010

Vào ngày 1 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 và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần đầu vào ngày 3 tháng 5 năm 2007.

Vào ngày 11 tháng 6 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) và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2009, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000156 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để xây dựng khu lưu trú 5 tầng bên trong Khu Công nghiệp Long Hậu.

Vào ngày 7 tháng 8 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 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Công ty đang tiến hành thực hiện những thủ tục pháp lý cần thiết để bắt đầu phát triển dự án Khu Công nghiệp Long Hậu III theo văn bản số 672/TTg-KTN ngày 26 tháng 4 năm 2010 do Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định về việc quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam.

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

Công ty có trụ sở chính tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam.

- BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

### CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Công ty đã niêm yết 20 triệu cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23 tháng 3 năm 2010 theo Quyết định số 48/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 3 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28 tháng 4 năm 2010, Công ty phát hành 200 trái phiếu với tổng giá trị 200.000.000.000 VNĐ với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ đối với mỗi trái phiếu phát hành cho các nhà đầu tư để tài trợ phát triển dự án Khu dân cư Long Hậu

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bùi Văn Ảnh	Chủ tịch
Ông Đoàn Hồng Dũng	Thành viên - Tổng Giám đốc
Ông Diệp Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Dũng	Thành viên
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên
Bà Phạm Thị Như Anh	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

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

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

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

Ban Giám đốc cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính kèm theo.

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**Đoàn Hồng Dũng**

Thành viên

Ngày 18 tháng 3 năm 2011

- BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
- BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Số tham chiếu: 60752786/13902783

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông Công ty Cổ phần Long Hậu**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Long Hậu (“Công ty”), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi là “các báo cáo tài chính”) được trình bày từ trang 4 đến trang 30. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

### **Cơ sở ý kiến kiểm toán**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

**Mai Việt Hùng Trân**

Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: D.0048/KTV

**Lê Quang Minh**

Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 3 năm 2011.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	VNĐ	VNĐ
			SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		931.354.457.476	541.903.988.774
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	110.046.552.674	46.140.850.214
111	1. Tiền		47.462.884.021	46.139.795.436
112	2. Các khoản tương đương tiền		62.583.668.653	1.054.778
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	25.000.000.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		25.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		354.768.989.451	192.377.008.392
131	1. Phải thu khách hàng		321.649.695.429	172.279.618.075
132	2. Trả trước cho người bán		11.290.636.046	7.674.352.003
135	3. Các khoản phải thu khác	6	21.828.657.976	12.423.038.314
140	IV. Hàng tồn kho		438.488.194.315	297.139.740.355
141	1. Chi phí phát triển các khu công nghiệp và khu dân cư	7	438.488.194.315	297.139.740.355
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.050.721.036	6.246.389.813
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		695.708.174	137.463.976
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		164.766.518	4.672.157.071
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	2.190.246.344	1.436.768.766
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		647.012.248.995	429.108.474.832
210	I. Khoản phải thu dài hạn		148.193.189.074	90.674.184.271
211	1. Phải thu khách hàng		148.193.189.074	90.674.184.271

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

B01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN** (tiếp theo)

NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	VNĐ	VNĐ
			SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
220	II. Tài sản cố định		198.543.300.100	92.027.458.599
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	40.796.489.713	14.512.366.571
222	Nguyên giá		48.474.930.787	17.865.492.467
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.678.441.074)	(3.353.125.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	591.779.401	746.622.337
228	Nguyên giá		849.781.298	849.781.298
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(258.001.897)	(103.158.961)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	157.155.030.986	76.768.469.691
240	III. Bất động sản đầu tư	12	29.081.890.909	-
241	1. Nguyên giá		30.293.636.364	-
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.211.745.455)	-
250	IV. Đầu tư dài hạn		269.061.037.950	246.330.007.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	206.000.000.000	170.000.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	68.631.000.000	76.330.007.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(5.569.962.050)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.132.830.962	76.824.962
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	2.132.830.962	76.824.962
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.578.366.706.471</b>	<b>971.012.463.606</b>

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM VNĐ	SỐ ĐẦU NĂM VNĐ
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.033.968.797.304	538.134.544.597
310	I. Nợ ngắn hạn		453.552.239.731	342.523.200.133
311	1. Vay ngắn hạn	16	84.608.293.328	22.532.606.719
312	2. Phải trả người bán		69.302.965.925	47.706.733.077

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	VNĐ	VNĐ
			SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
313	3. Người mua trả tiền trước		242.719.876	92.849.815
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.300.619.795	74.189.806
315	5. Phải trả người lao động		47.541.875	1.792.342.717
316	6. Chi phí phải trả	18	165.425.391.004	135.750.315.406
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	67.086.695.129	90.825.202.547
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.125.063.943	26.294.118.950
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		55.412.948.856	17.454.841.096
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>580.416.557.573</b>	<b>195.611.344.464</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	7.088.228.990	300.000.000
334	2. Vay dài hạn	21	418.637.572.730	95.473.528.251
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	154.371.702.261	99.504.035.121
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		319.053.592	333.781.092
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	22	<b>544.397.909.167</b>	<b>432.877.919.009</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>544.397.909.167</b>	<b>432.877.919.009</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		200.000.000.000	200.000.000.000
416	2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(876.589.893)	(2.255.853.739)
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		34.943.564.297	34.296.400.216
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		17.148.200.109	17.148.200.109
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		293.182.734.654	183.689.172.423
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.578.366.706.471</b>	<b>971.012.463.606</b>



**Nguyễn Thanh Sơn**  
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 3 năm 2011



**Đoàn Hồng Dũng**  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	VNĐ	VNĐ
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu	23.1	392.806.805.702	369.139.478.325
11	2. Giá vốn hàng bán		(121.156.226.494)	(130.896.381.958)
20	3. Lợi nhuận gộp		271.650.579.208	238.243.096.367
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	25.912.280.306	14.029.442.308
22	5. Chi phí tài chính	24	(34.183.883.232)	(2.869.690.094)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.443.528.072)	(623.816.501)
24	6. Chi phí bán hàng		(13.733.476.348)	(5.159.455.487)
25	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(33.529.282.453)	(24.663.685.174)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		216.116.217.481	219.579.707.920
31	9. Thu nhập khác	25	534.467.170	923.130.328
32	10. Chi phí khác		(234.870.937)	(531.484.057)
40	11. Lợi nhuận khác		299.596.233	391.646.271
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		216.415.813.714	219.971.354.191
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(598.465.162)	-
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.1	(54.867.667.140)	(53.499.713.386)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		160.949.681.412	166.471.640.805
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	8.047	8.324



Nguyễn Thanh Sơn  
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 3 năm 2011



Đoàn Hồng Dũng  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	VNĐ	VNĐ
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế		216.415.813.714	219.971.354.191
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và khấu trừ	9, 10, 12	5.691.903.569	1.894.931.924
03	Trích thêm (hoàn nhập) dự phòng		5.569.962.050	(1.880.000.000)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		2.991.910.768	1.858.402.992
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(13.311.650.240)	(9.956.932.992)
06	Chi phí lãi vay	24	22.443.528.072	623.816.501
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		239.801.467.933	212.511.572.616
09	Tăng các khoản phải thu		(222.043.887.349)	(141.102.179.508)
10	Tăng hàng tồn kho		(122.150.178.152)	(206.254.603.664)
11	Tăng các khoản phải trả		53.202.523.011	152.970.824.828
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.474.585.698)	585.515.815
13	Tiền lãi vay đã trả		(33.288.591.925)	(1.508.655.460)
14	Thuế TNDN đã nộp	26.2	(598.465.162)	-
15	Các khoản thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.800.000.000	-
16	Các khoản chi khác từ hoạt động kinh doanh		(21.080.408.238)	(12.204.703.926)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(94.832.125.580)	4.997.770.701
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(107.521.788.801)	(38.570.373.423)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	471.575.828
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(25.000.000.000)	(29.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(36.000.000.000)	(65.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.660.844.000	3.155.260.000

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	VNĐ	VNĐ
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
27	Lãi và cổ tức đã nhận		6.372.441.017	9.491.515.488
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(153.488.503.784)	(119.452.022.107)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay đã nhận		459.693.992.960	125.310.834.970
34	Tiền vay đã trả		(74.454.261.872)	(7.304.700.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(72.725.020.000)	(26.616.528.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		312.514.711.088	91.389.606.970
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		64.194.081.724	(23.064.644.436)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền tồn đầu năm	4	46.140.850.214	69.205.529.563
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(288.379.264)	(34.913)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền tồn cuối năm	4	110.046.552.674	46.140.850.214



**Nguyễn Thanh Sơn**  
Kế toán trưởng



**Đoàn Hồng Dũng**  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 3 năm 2011

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Long Hậu ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000142 ngày 23 tháng 5 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau đây:

<i>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số</i>	<i>Ngày cấp</i>
5003000142 - Điều chỉnh lần 1	5 tháng 10 năm 2007
5003000142 - Điều chỉnh lần 2	9 tháng 11 năm 2007
5003000142 - Điều chỉnh lần 3	19 tháng 2 năm 2008
1100727545 - Điều chỉnh lần 4	31 tháng 3 năm 2009
1100727545 - Điều chỉnh lần 5	11 tháng 6 năm 2009
1100727545 - Điều chỉnh lần 6	13 tháng 8 năm 2009
1100727545 - Điều chỉnh lần 7	16 tháng 8 năm 2010
1100727545 - Điều chỉnh lần 8	27 tháng 10 năm 2010
1100727545 - Điều chỉnh lần 9	9 tháng 12 năm 2010

Vào ngày 1 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 và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng. Giấy chứng nhận đầu tư này được điều chỉnh lần đầu vào ngày 3 tháng 5 năm 2007.

Vào ngày 11 tháng 6 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 và cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

Vào ngày 3 tháng 7 năm 2009, Công ty nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000156 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để xây dựng khu lưu trú 5 tầng bên trong Khu Công nghiệp Long Hậu.

Vào ngày 7 tháng 8 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 tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Công ty đang tiến hành thực hiện những thủ tục pháp lý cần thiết để bắt đầu phát triển dự án Khu Công nghiệp Long Hậu III theo văn bản số 672/TTg-KTN ngày 26 tháng 4 năm 2010 do Thủ tướng Chính phủ ban hành quy định về việc quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam.

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

Công ty có trụ sở chính tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 151 (ngày 21 tháng 12 năm 2009 là 110).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 2. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 2.1 Hệ thống và chuẩn mực kế toán

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Hệ thống Kế toán và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

#### Hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa đi vào hiệu lực

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC cung cấp hướng dẫn về việc áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế để trình bày các công cụ tài chính tại Việt Nam. Việc áp dụng thông tư này yêu cầu có sự trình bày rõ ràng hơn và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính nhất định trên báo cáo tài chính. Thông tư này sẽ có hiệu lực đối với những báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011. Ban Giám đốc Công ty hiện đang xem xét những ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư trên vào các báo cáo tài chính trong tương lai của Công ty.

#### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

#### 2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

#### 2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.1 Thay đổi trong chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính các năm trước ngoại trừ chính sách kế toán sau:

Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 ("Thông tư 244") hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là việc phân loại lại Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Bảng cân đối kế toán như một khoản phải trả khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố và thay đổi này đã làm tăng tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 10.125.063.943 VNĐ (31 tháng 12 năm 2009: 26.294.118.950 VNĐ) và làm giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thời gian đáo hạn gốc ít hơn 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### 3.4 Hàng tồn kho

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

##### \* 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, bao gồm cả chi phí đi vay, Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành khu công nghiệp và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

##### \* Khu dân cư

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.4 Hàng tồn kho ( tiếp theo )

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

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

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

#### 3.5 Chi phí trả trước

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

#### 3.6 Tài sản cố định

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Máy móc	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	10 năm
Bản quyền	5 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư:

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

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

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

Nhà cửa                                      25 năm

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

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

#### 3.12 Các khoản phải trả và trích trước

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

#### 3.13 Trích trước trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 ("Thông tư 201") đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp các khoản chênh lệch này được vốn hóa như được trình bày trong đoạn dưới đây.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản tài sản, công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào ngày lập bảng cân đối kế toán được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong kỳ tiếp theo.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư 201 như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghiệp vụ	Theo CMKTVN số 10	Theo Thông tư 201
Đánh giá lại tài sản và công nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ vào cuối kỳ kế toán.	Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào tài khoản "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" ở phần nguồn vốn trên Bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi ngược lại vào năm sau.
Đánh giá lại công nợ dài hạn có gốc ngoại tệ vào cuối kỳ kế toán.	Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.  Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Công ty áp dụng Thông tư 201 vốn hóa lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện 876.589.893 VNĐ vào tài khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trên bảng cân đối kế toán trong khi khoản lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện này sẽ được ghi nhận như là chi phí theo CMKTVN số 10.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể chia cho các nhà đầu tư sau khi được các cổ đông chấp thuận và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối do các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

#### 3.16 Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác. v.v

#### 3.17 Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

#### 3.18 Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được ghi nhận như là một khoản phải trả như Thuyết minh số 3.1.

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

##### ***Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng***

Doanh thu từ cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được hạch toán một lần theo phương pháp lô đất, tức là doanh thu được ghi nhận khi đất được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và toàn bộ số tiền chuyển nhượng đã được thu hoặc được ghi nhận là phải thu.

##### ***Doanh thu từ dịch vụ***

Doanh thu được ghi nhận khi dịch vụ hoàn tất

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### **Tiền cho thuê**

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### **Tiền lãi**

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

#### **Cổ tức**

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

#### 3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

#### 3.21 Thuế

##### **Thuế hiện hành**

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

##### **Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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 được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc doanh nghiệp 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.

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

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	-	29.714.112
Tiền gửi ngân hàng	47.462.884.021	46.110.081.324
Tiền gửi có kỳ hạn	62.58x3.668.653	1.054.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.046.552.674</b>	<b>46.140.850.214</b>

Tiền gửi có kỳ hạn là khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn từ ba tháng trở xuống, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng lãi suất bình quân từ 11,2% đến 14%/năm.

### 5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Đây là khoản tiền gửi kỳ hạn 4 tháng vào Ngân hàng Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 9 đến 10%/năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền đến bù phải thu	8.380.145.000	8.380.145.000
Lãi tiền vay phải thu (Thuyết minh số 27)	4.081.066.667	1.183.573.770
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	3.731.834.407	-
Lãi tiền gửi kỳ hạn phải thu	1.433.305.556	-
Chi phí chi hộ Công ty Bourbon An Hòa (Thuyết minh số 27)	650.456.900	239.491.212
Các khoản khác	3.551.849.446	2.619.828.332
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.828.657.976</b>	<b>12.423.038.314</b>

### 7. HÀNG TỒN KHO

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

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu - Giai đoạn mở rộng	249.427.884.542	207.207.653.758
Dự án Khu dân cư và tái định cư Long Hậu	144.248.513.255	-
Dự án Khu Công nghiệp Long Hậu I	44.219.987.785	89.469.565.463
Chi phí khác	591.808.733	462.521.134
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>438.488.194.315</b>	<b>297.139.740.355</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng cho nhân viên cho mục đích kinh doanh	2.048.646.344	1.295.168.766
Khác	141.600.000	141.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.190.246.344</b>	<b>1.436.768.766</b>

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	NHÀ CỬA VÀ VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TỔNG CỘNG
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	3.893.402.807	1.162.396.713	11.911.621.842	898.071.105	17.865.492.467
Mua trong năm	9.868.630.448	1.072.648.571	358.738.745	407.990.917	11.708.008.681
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	14.565.351.125	-	4.209.298.814	126.779.700	18.901.429.639
Số dư cuối năm	28.327.384.380	2.235.045.284	16.479.659.401	1.432.841.722	48.474.930.787
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.656.028.216	92.114.482	1.454.180.305	150.802.893	3.353.125.896
Khấu hao trong năm	1.380.330.499	407.160.264	2.314.731.560	223.092.855	4.325.315.178
Số dư cuối năm	3.036.358.715	499.274.746	3.768.911.865	373.895.748	7.678.441.074
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	2.237.374.591	1.070.282.231	10.457.441.537	747.268.212	14.512.366.571
Số dư cuối năm	25.291.025.665	1.735.770.538	12.710.747.536	1.058.945.974	40.796.489.713

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

				VND
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	BẢN QUYỀN	PHẦN MỀM KẾ TOÁN	TỔNG CỘNG
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm và cuối năm	237.800.000	546.981.298	65.000.000	849.781.298
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	11.956.058	81.942.148	9.260.755	103.158.961
Khấu trừ trong năm	23.780.000	109.396.260	21.666.676	154.842.936
Số dư cuối năm	35.736.058	191.338.408	30.927.431	258.001.897
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	225.843.942	465.039.150	55.739.245	746.622.337
Số dư cuối năm	202.063.942	355.642.890	34.072.569	591.779.401

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

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khu lưu trú	127.986.575.805	57.357.189.025
Nhà xưởng cho thuê	9.612.190.145	-
Hệ thống cung cấp nước	7.462.964.146	16.365.189.962
Văn phòng	-	582.530.317
Khác	12.093.300.890	2.463.560.387
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>157.155.030.986</b>	<b>76.768.469.691</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	30.293.636.364
Số dư cuối năm	30.293.636.364
<b>Khấu hao lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	1.211.745.455
Số dư cuối năm	1.211.745.455
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	29.081.890.909

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 2010. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### 13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HOÁ

Trong năm, Công ty đã vốn hoá chi phí lãi vay tổng cộng là 20.977.412.187 VNĐ (Năm 2009: 1.103.557.547 VNĐ). Các khoản chi phí lãi vay này nhằm tài trợ cho việc xây dựng Khu Công nghiệp Long Hậu - Giai đoạn mở rộng và Khu dân cư và tái định cư Long Hậu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

## 14. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

## 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	% SỞ HỮU	CHI PHÍ ĐẦU TƯ		VNĐ
				NGÀNH NGHỀ
		Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần BourBon An Hòa	25	125.000.000.000	125.000.000.000	Bất động sản
Công ty Cổ phần Cảng Sài Gòn - Hiệp Phước	20	80.000.000.000	45.000.000.000	Dịch vụ cảng
Công ty Cổ phần Công nghệ Igreen	40	1.000.000.000	-	Công nghệ thông tin
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>206.000.000.000</b>	<b>170.000.000.000</b>	

## 14.2 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	19.630.000.000	19.630.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Vĩnh Tường	12.501.000.000	12.501.000.000
Công ty Cổ phần Sản Xuất Cáp Quang và Phụ Kiện Việt Đức	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần 3D	-	7.699.007.000
Cho Công ty Bourbon An Hòa vay (Thuyết minh số 27)	29.000.000.000	29.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.631.000.000</b>	<b>76.330.007.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu thể hiện khoản chi phí cung ứng dịch vụ phát hành trái phiếu trong 3 năm.

### 16. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn ngân hàng	83.608.293.328	21.532.606.719
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.608.293.328</b>	<b>22.532.606.719</b>

Công ty đã vay ngắn hạn ngân hàng để phục vụ cho nhu cầu bổ sung vốn phát triển khu công nghiệp và vốn lưu động. Chi tiết của khoản vay ngắn hạn ngân hàng được trình bày như sau:

	VNĐ				
	31 THÁNG 12 NĂM 2010	HẠN MỨC TÍN DỤNG	KỲ HẠN TRẢ	LÃI SUẤT	TÀI SẢN THẾ CHẤP
Ngân hàng Phát triển Nhà - Phòng giao dịch Long Hậu	50.000.000.000	70.000.000.000	Trong vòng 1 năm	Cho vay thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quyền khai thác và các lợi ích phát sinh trên 18,02 ha đất tại KCN Long Hậu I
Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhà Bè	33.608.293.328	80.000.000.000	Trong vòng 1 năm	Cho vay thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.608.293.328</b>	<b>150.000.000.000</b>			

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 17. THUẾ PHẢI NỘP

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập cá nhân	635.021.566	74.189.806
Thuế TNDN phải trả khi nhận tiền đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất tại khu dân cư (*)	632.688.160	-
Thuế khác	32.910.069	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.300.619.795</b>	<b>74.189.806</b>

(\*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty được kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được chi phí tương ứng.

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí ước tính phát sinh thêm để hoàn thành cơ sở hạ tầng phân bổ cho các khu đất đã được cho thuê	141.864.718.330	132.350.012.587
Chi phí lãi trái phiếu	20.416.666.668	-
Chi phí phải trả khác	3.144.006.006	3.400.302.819
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>165.425.391.004</b>	<b>135.750.315.406</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	38.414.930.826	29.669.037.047
Đặt cọc đã nhận của việc cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	27.384.128.088	37.044.383.695
Cổ tức phải trả	728.548.000	23.383.472.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	198.547.368	163.504.958
Các khoản phải trả khác	360.540.847	564.804.847
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.086.695.129</b>	<b>90.825.202.547</b>

### 20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản tiền đặt cọc của các nhà thầu.

### 21. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	-
Vay ngân hàng	215.637.572.730	91.473.528.251
Vay dài hạn từ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	3.000.000.000	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>418.637.572.730</b>	<b>95.473.528.251</b>

Vay từ quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam gồm:

<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)</i>	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Nợ dài hạn</i>	3.000.000.000	4.000.000.000



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 21. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Công ty phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 200 tỷ đồng (mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1 tỷ đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt là 20 tỷ đồng, Công ty Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam là 20 tỷ đồng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình là 60 tỷ đồng và Công ty Tài Chính Cổ phần Hóa chất Việt Nam là 100 tỷ đồng. Các trái phiếu này phải hoàn trả sau ba (3) năm tính từ ngày 28 tháng 4 năm 2010 với lãi suất là 15% cho năm đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất trung bình của lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau kỳ hạn mười hai (12) tháng bằng Đồng Việt Nam được niêm yết bởi bốn (4) ngân hàng thương mại bao gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn cộng với biên độ 4 % một năm. Công ty phát hành các trái phiếu này để tài trợ cho dự án khu dân cư và sử dụng tài sản của dự án khu dân cư này để đảm bảo cho những trái phiếu.

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

	31 THÁNG 12 NĂM 2010	HẠN MỨC TÍN DỤNG	THỜI HẠN TRẢ NỢ GỐC	LÃI SUẤT	VNĐ TÀI SẢN THỂ CHẤP
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	124.637.572.730	125.000.000.000	7 năm	Cho vay thực tế tại thời điểm nhận nợ	Tài sản hình thành trong tương lai của Khu công nghiệp Long Hậu mở rộng
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	91.000.000.000	92.000.000.000	81 tháng	6,9% / năm	Khu lưu trú Long Hậu mở rộng
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.637.572.730</b>	<b>217.000.000.000</b>			

Khoản vay dài hạn này dùng để đầu tư vào dự án khu công nghiệp Long Hậu mở rộng và khu lưu trú Long Hậu.

Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam được dùng để thực hiện dự án xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Long Hậu với lãi suất cho vay 5,4% một năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 22.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

						VNĐ
	VỐN GÓP CỔ PHẦN ĐÃ PHÁT HÀNH	QUỸ ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN	QUỸ DỰ PHÒNG TÀI CHÍNH	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	CHÊNH LỆCH TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI	TỔNG CỘNG
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	200.000.000.000	4.529.764.635	2.264.882.318	149.075.779.466	-	355.870.426.419
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	166.471.640.805	-	166.471.640.805
Trích lập quỹ	-	29.766.635.581	14.883.317.791	(44.649.953.372)	-	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(37.208.294.476)	-	(37.208.294.476)
Cổ tức phải trả	-	-	-	(50.000.000.000)	-	(50.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	(2.255.853.739)	(2.255.853.739)
Số cuối năm	200.000.000.000	34.296.400.216	17.148.200.109	183.689.172.423	(2.255.853.739)	432.877.919.009
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	200.000.000.000	34.296.400.216	17.148.200.109	183.689.172.423	(2.255.853.739)	432.877.919.009
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	160.949.681.412	-	160.949.681.412
Trích lập quỹ	-	647.164.081	-	(647.164.081)	-	-
Phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(808.955.100)	-	(808.955.100)
Cổ tức phải trả	-	-	-	(50.000.000.000)	-	(50.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	1.379.263.846	1.379.263.846
Số cuối năm	200.000.000.000	34.943.564.297	17.148.200.109	293.182.734.654	(876.589.893)	544.397.909.167

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 22.2. Vốn cổ phần

	VNĐ	%
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	91.195.460.000	46
Jaccar Holdings	34.189.900.000	17
Công ty Cổ phần Việt Âu	25.400.110.000	13
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	20.000.000.000	10
Các cổ đông khác	29.214.530.000	14
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100</b>

#### 22.3. Số cổ phiếu đã phát hành

	SỐ CỔ PHIẾU	VNĐ
Vào ngày 1/1/2010 và 31/12/2010	20.000.000	200.000.000.000

Tất cả các cổ phiếu có cùng các quyền, kể cả về quyền biểu quyết, hưởng cổ tức, hoàn vốn, v.v. Mỗi cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đủ được quyền hưởng cổ tức khi Công ty công bố cổ tức và có một quyền biểu quyết.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 23. DOANH THU

#### 23.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	377.712.421.015	365.342.404.042
Doanh thu cung cấp nước	9.124.367.370	2.198.160.714
Doanh thu duy tu bảo dưỡng	3.247.371.466	-
Doanh thu xử lý nước thải	1.311.079.749	354.283.199
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.119.810.235	724.737.407
Doanh thu từ các hoạt động khác	291.755.867	519.892.963
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>392.806.805.702</b>	<b>369.139.478.325</b>

#### 23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi	16.660.838.402	8.554.384.553
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.287.202.331	3.894.998.292
Thu nhập cổ tức	2.002.402.573	937.130.935
Thu nhập từ việc bán cổ phần	961.837.000	435.260.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	207.668.528
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.912.280.306</b>	<b>14.029.442.308</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay	22.443.528.072	623.816.501
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.991.910.768	2.066.071.520
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.926.858.591	1.963.944.417
Trích (hoàn nhập) dự phòng đầu tư dài hạn	5.569.962.050	(1.880.000.000)
Chi phí khác	1.251.623.751	95.857.656
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.183.883.232</b>	<b>2.869.690.094</b>

### 25. THU NHẬP KHÁC

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tiền phạt nhà thầu	206.271.374	225.425.734
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	471.575.828
Thu nhập khác	328.195.796	226.128.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>534.467.170</b>	<b>923.130.328</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 50221000001 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Long An cấp để phát triển Khu Công nghiệp Long Hậu và cho thuê lại đất đã đầu tư cơ sở hạ tầng. Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") là 10% trên lợi nhuận chịu thuế trong 15 năm đầu tiên và 25% cho những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

Đối với các lĩnh vực kinh doanh khác thuộc Khu Công nghiệp Long Hậu giai đoạn 1 này, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất bằng 20% lợi nhuận chịu thuế trong 10 năm đầu tiên và bằng 25% trong các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi và được giảm 50% thuế TNDN trong 6 năm tiếp theo.

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

#### 26.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	598.465.162	-
Thuế TNDN hoãn lại	54.867.667.140	53.499.713.386
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.466.132.302</b>	<b>53.499.713.386</b>

#### 26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)****26.2 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (tiếp theo)**

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận trước thuế	216.415.813.714	219.971.354.191
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Doanh thu đã ghi nhận nhưng chịu thuế theo thời gian còn lại của đất cho thuê	(369.832.481.015)	(357.952.228.131)
Giá vốn đã ghi nhận nhưng được khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	112.207.183.539	124.376.766.696
Doanh thu từ những năm trước khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	17.254.207.882	9.864.020.875
Giá vốn từ những năm trước khấu trừ theo thời gian còn lại của đất cho thuê	(7.309.544.455)	(4.775.733.532)
Cổ tức nhận được trong năm	(2.002.402.573)	(937.130.935)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.248.492.751	(207.668.528)
Chi phí lãi vay trái phiếu	10.284.318.334	-
Chi phí không được khấu trừ khác	2.803.899.088	4.181.691.979
Lỗ tính thuế	(16.930.512.735)	(5.478.927.385)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành		-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	598.465.162	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(598.465.162)	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	-	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
	VNĐ			
Thu nhập từ doanh thu đã ghi nhận nhưng phân bổ cho mục đích tính thuế theo thời gian của đất đã cho thuê	154.371.702.261	99.504.035.121	(54.867.667.140)	(53.499.713.386)
<b>TỔNG</b>	<b>154.371.702.261</b>	<b>99.504.035.121</b>	<b>(54.867.667.140)</b>	<b>(53.499.713.386)</b>

#### 26.4 Lỗ chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm kế toán, Công ty có khoản lỗ tính thuế lũy kế ước tính là 27.248.807.120 VNĐ có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

NĂM PHÁT SINH	NĂM KẾT THÚC	PHẦN LỖ TÍNH THUẾ LŨY KẾ	ĐÃ SỬ DỤNG TẠI 31.12.2010	KHẤU TRỪ	CHƯA SỬ DỤNG TẠI 31.12.2010
VNĐ					
2006	2011	1.220.067.000	-	-	1.220.067.000
2007	2012	3.619.300.000	-	-	3.619.300.000
2009	2014	5.478.927.385	-	-	5.478.927.385
2010	2015	16.930.512.735	-	-	16.930.512.735
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>27.248.807.120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.248.807.120</b>

Phần lỗ tính thuế lũy kế cho sau năm 2008 chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ tính thuế lũy kế này do khả năng sử dụng phần lỗ này trong thời gian chuyển lỗ (5 năm) chưa được xác định một cách chắc chắn.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VNĐ
CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Công ty Cổ phần BourBon An Hòa	Công ty liên kết	Tiền lãi	2.897.492.897
		Chi hộ	410.965.688
Công ty Cổ phần Hiệp Phước - cảng Sài Gòn	Công ty liên kết	Vốn góp	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc mua đất tái định cư người dân nộ	10.084.269.688
Công ty Cổ phần phần Công nghệ IGreen	Công ty liên kết	Góp vốn	1.000.000.000

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

CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ PHẢI THU
Công ty Cổ phần BourBon An Hòa	Công ty liên kết	Cho vay	29.000.000.000
		Tiền lãi phải thu	4.081.066.667
		Chi hộ	650.456.900
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>33.731.523.567</b>
			Phải trả khác
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc mua đất tái định cư người dân nộ	18.950.903.779
		Thanh toán hộ chi phí đền bù	19.464.027.047
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>38.414.930.826</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	160.949.681.412	166.471.640.805
Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong kỳ	20.000.000	20.000.000
Lãi trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	8.047	8.324

### 29. CÁC CAM KẾT

#### 29.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty thuê đất theo hợp đồng thuê đất. Các cam kết thuê tối thiểu theo Hợp đồng thuê đất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dưới một năm	359.365.031	359.365.031
Từ một đến năm năm	1.538.162.484	1.538.162.484
Trên năm năm	16.928.835.191	17.288.200.222



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VÀO NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2010 VÀ CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC CÙNG NGÀY

### 29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

#### 29.2 Cam kết về vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có cam kết liên quan đến chi phí xây dựng và phát triển dự án Khu Công nghiệp Long Hậu Mở Rộng, Khu lưu trú và Khu dân cư tái định cư Long Hậu với số tiền là 209.297.005.825 VNĐ.

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Nguyễn Thanh Sơn  
Kế toán trưởng

Ngày 18 tháng 3 năm 2011



Đoàn Hồng Dũng  
Tổng Giám đốc



*environment agent* 

**CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU**

Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

Tel : (08) 3781 8929 - Fax : (08) 3781 8940

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

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